

stec groep

Behoefteraming bedrijventerreinen NHN

13 februari 2026

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Proces 7
1.3 Leeswijzer 8

2. Bedrijventerreinen in beeld 9
2.1 Regionaal-economische structuur en bedrijventerreinen 9
2.2 Binnenhavens 12
2.3 Ontwikkeling Maritiem cluster Den Helder 12
2.4 Energietransitie op bedrijventerreinen 13
2.5 'Overloopvraag' uit MRA 13

3. Handleiding behoefteraming 14
3.1 Uitgangspunten behoefteraming 14
3.2 Interpretatie van de behoefteraming 16
3.3 Kwalitatieve vertaling naar werkmilieus 18

4. Behoefteraming NHN 20
4.1 Uitbreidingsvraag 20
4.2 Vervangingsvraag 23
4.3 Additionele vraag 23
4.4 Ruimtevraag in perspectief 25
4.5 Aanbod 26
4.6 Vraag-aanbodconfrontatie 27

5. Behoefteraming per deelregio 30
5.1 Kop van Noord-Holland 30
5.2 Regio Alkmaar 35
5.3 Westfriesland 38

6. Conclusies en aanbevelingen 42
6.1 Conclusies 42
6.2 Aanbevelingen 46

Bijlage A – Methodiek en parameters 50

Bijlage B – Vraagraming op sectorniveau 57

Bijlage C – Toelichting werkmilieus 58

Bijlage D – Overzicht hard planaanbod 61

Bijlage E - Gevoeligheidsanalyse EIB-raming 62

1.1 Uitbreidingsvraag volgens de EIB-raming 62
6.3 Vergelijking met WLO-scenario's 63

Bijlage F - Trends en ontwikkelingen 64

1.2 Circulaire economie 64
1.3 Energie en klimaat 65
1.4 Digitalisering 68
1.5 Vertaling naar parameters behoefteraming 68
70

Samenvatting

Behoefteraming bedrijventerreinen als fundament voor het maken van ruimtelijke keuzes

De behoefteraming bedrijventerreinen biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in NHN de komende jaren en welk aanbod hier tegenover staat. Door vraag een aanbod te confronteren geven we inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen. We hanteren een peildatum van 1-1-2025 en ramen voor twee periodes: 2025 tot en met 2035 en 2036 tot en met 2045.

Raming laat forse uitbreidingsvraag zien

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio NHN in de periode 2025 t/m 2035 is 87 tot 141 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario (jaarlijks 8 tot 13 hectare). In de periode 2036 t/m 2045 verwachten we een uitbreidingsvraag van 70 tot 101 hectare in de regio (jaarlijks 7 tot 10 hectare).

Tabel 1: Totale uitbreidingsvraag regio NHN (in netto ha.)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	87	141
2036 tot en met 2045	70	101
2025 tot en met 2045	156	242

Tabel 2: Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag (in netto ha.) 2025 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type WLO laag	Verdeling werkmilieu naar type WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
Gemengd/interactie	5%	10%	4	14
Regulier	65%	70%	57	99
(X)L-logistiek	10%	10%	9	14
Grootschalig HMC	15%	10%	13	14
Binnenhavens	5%	0%	4	0
Totaal	**100%**	**100%**	**87**	**141**

De uitbreidingsvraag in de regio komt vooral voort uit het lokaal en regionaal gewortelde mkb dat een ‘regulier werkmilieu’ zoekt. Denk aan sectoren als handel, reparatie, installatie en bouw. Ook kleinere logistiek, lichtere vormen van productie en diverse dienstverleners vallen hieronder. Voor een klein deel komt de ruimtevraag van bedrijven die goed mengbaar zijn met wonen en dus niet per se op een bedrijventerrein hoeven te landen. Aan de andere kant van het spectrum verwachten we ook vanuit grote(re) logistiek en industrie substantieel extra vraag naar ruimte.

Vervangingsvraag aanzienlijk deel ruimtevraag en ontstaat vooral voor 2035

Bovenop de uitbreidingsvraag komt er vervangingsvraag voort uit transformatieplannen in NHN. We verwachten een vervangingsvraag van in totaal maximaal 46 hectare in NHN tot en met 2045.

Het grootste deel van de vervangingsvraag ontstaat in de periode tot en met 2035. Vooral de transformatie van het Alkmaars Kanaal in de gemeente Alkmaar leidt in de regio tot veel vervangingsvraag. Hiernaast zijn er nog enkele kleinere transformatieplannen.

Grote additionele vraag in NHN, waarvan een groot deel in Kop van Noord-Holland

Als laatste vraagcomponent zien we dat de er grote additionele ruimteclaims op de bedrijventerreinen afkomen in NHN. In totaal is de additionele vraag 130 tot 180 hectare tot en met 2045. We rekenen met een additionele vraag vanuit economische activiteiten van 40 tot 80 hectare. Voor de energietransitie rekenen we met een additionele vraag van 40 tot 50 hectare. Voor de ontwikkelingen in het Maritiem Cluster Den Helder rekenen we met een additionele vraag van 50 hectare.

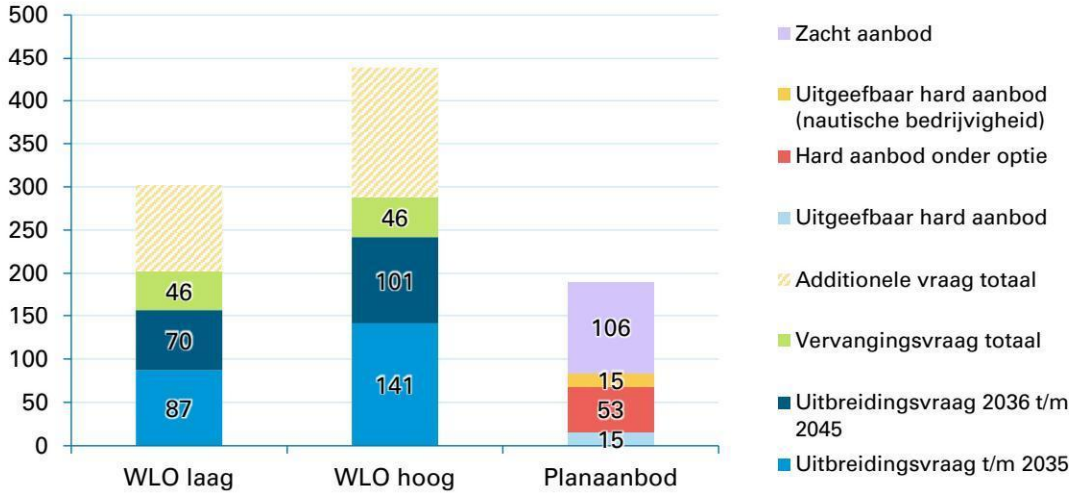
Hard aanbod

Er is in NHN per 1 januari 2025 nog circa 84 hectare hard (plan)aanbod. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Het grootste deel van het (plan)aanbod valt binnen het reguliere werkmilieu. Er is ook voor 106 hectare aan zachte plannen in de regio.

Confrontatie vraag-aanbod: groot tekort aan bedrijventerreinen tot en met 2045

In NHN verwachten we een totale ruimtevraag van circa 332 tot 468 hectare in de periode tot en met 2045. Deze bestaat voor 158 tot 242 hectare uit uitbreidingsvraag, 46 hectare uit vervangingsvraag en 130 tot 180 hectare uit additionele vraag. Hier staat momenteel 84 hectare hard (plan)aanbod op bedrijventerreinen tegenover. Dat wil zeggen dat er een behoefte is aan circa 249 tot 384 hectare aan bedrijventerreinen tot en met 2045.

Figuur 1: Overzicht vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen 2025 t/m 2045



Aanbevelingen om samen de regionale bedrijventerreinenmarkt van het slot te halen

- **Handen uit de mouwen om aan ruimtebehoefte in het lage scenario te kunnen voorzien:** De druk op de bedrijventerreinenmarkt in NHN is uitzonderlijk groot en de tekorten zijn zowel kwantitatief als kwalitatief aanzienlijk. Deze tekorten zijn niet binnen tien jaar op te lossen. De handen zullen dus uit de mouwen moeten om de totale ruimtevraag in het lage scenario tot en met 2035 te kunnen accommoderen. Ook in de periode tot en met 2045 laat de raming een aanzienlijke doorgroei van de vraag zien. De verdere robotisering en automatisering van productie en logistiek en in het bijzonder de energietransitie en circulaire economie komen na 2030 pas echt op stoom en leiden daardoor tot een verhoogde ruimtevraag; ook bij een eventuele krimpende beroepsbevolking.

- **Goede monitoring essentieel omdat elk van de scenario's aanknopingspunten biedt:** Goede monitoring wordt steeds belangrijker om de regionale bedrijventerreinenmarkt in goede banen te leiden. Om de woon-werkbalans in de regio gezond te houden is het van belang ook woningmarktontwikkelingen te monitoren. Maak hier werk van. Ontwikkelen op basis van de kwantitatieve behoefte in WLO laag vormt al een hele uitdaging. Tegelijkertijd past WLO hoog goed bij de historische werkgelegenheidsontwikkeling in de regio. Gezien de huidige geopolitieke situatie is het goed denkbaar dat de toekomst van NHN elementen uit beide scenario's bevat: doorgroei van inwoners en banen (WLO hoog) én bedrijvigheid die bijdraagt aan strategische autonomie (WLO laag). Aanvullend daarop is het denkbaar dat (een deel) van de aanvullende woningen uit de Woondeal de komende jaren worden gerealiseerd (Woondealscenario's).
- **Versterk samenwerking binnen NHN en met stakeholders:** Werk intensiever samen tussen gemeenten, deelregio's en het bedrijfsleven. om ruimtelijke opgaven sneller en slimmer te realiseren. De regio NHN kent veel ambities, maar beperkte ruimte en complexe planprocedures (door de problemen rond netcapaciteit, lange procedures, veel Bijzonder Provinciaal Landschap) maken uitvoering lastig.
- **Werk gezamenlijk een selectiever vestigingsbeleid uit:** Het maken van keuzes is zeker niet eenvoudig en de economie is zeker ook niet helemaal maakbaar. Maar de belangen zijn te groot om niet te sturen. Bedrijventerreinen concurreren met woningbouwlocaties. Door personeelsgebrek rijst soms de vraag of er voldoende mensen zijn om te werken bij nieuwe en/of grotere vestigingen van bedrijven en is borging van de landschappelijke waarde en de ruimtelijke kwaliteit (open, groen, rust) een cruciale meespelende factor voor inwoners van de regio. Een selectiever vestigingsbeleid is nodig om de ruimte die nodig is voor ontwikkelingen te beperken. Dit moet uiteraard wel gebeuren vanuit een gedeeld beeld van het gewenste toekomstperspectief voor NHN.
- **Kies NHN-breed welke ruimtelijke ontwikkelingen prioriteit krijgen en welke niet:** De vraag naar ruimte is veel groter dan het beschikbare aanbod. Dit vraagt om scherpe keuzes tussen deelregio's, gemeenten en provincie. Jullie moeten dit gezamenlijk doen. In het Ontwikkelperspectief moeten opgaven op de economie in samenhang met alle andere regionale opgaven (woningbouw, natuur en water, mobiliteit, et cetera) landen. Het Ontwikkelperspectief biedt een basis voor keuzes, maar moet verder worden geconcretiseerd. Denk aan:
  - Waar nieuwe werklocaties nodig zijn en welk type bedrijven daar passen.
  - Hoe om te gaan met ruimtevraag die niet gefaciliteerd wordt.
  - Het aantonen van maatschappelijke meerwaarde van nieuwe terreinen, gezien de schaarse ruimte en concurrentie met bijvoorbeeld woningbouw.
- **Maak meer werk van beter benutten van de bestaande voorraad:** We vinden het cruciaal dat de provincie en gemeenten zich maximaal inzetten om waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. De behoefteraming kijkt vooral naar (extra) ruimtevraag en heeft daarom al snel een focus op nieuwe bedrijventerreinen. Maar dat is zeker niet het hele verhaal. Het is ook belangrijk bewust te zijn dat het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in NHN. Dit maakt de rol van bestaande bedrijventerreinen in het faciliteren van ruimtevraag des te belangrijker. Schuifruimte op uitleglocaties is daarvoor absoluut nodig. In veel gevallen gaat beter benutten ook om sloop en nieuwbouw of om herontwikkeling waarvoor eerst een bedrijf moet kunnen verhuizen, ook naar nieuwe kavels.
- **Zorg voor meer inzicht in plannen additionele ruimtevragers:** Additionele ruimtevragers hebben een hele grote impact op NHN. Voor zowel de doorontwikkeling van de marinehaven in Den Helder en als gevolg van de energietransitie (hoofdzakelijk netverzwaring) geldt dat ze redelijk goed te plannen zijn. Wij adviseren daarom zowel de provincie als de regiogemeenten om bij additionele ruimtevragers meer inzicht te krijgen in de laatste stand van zaken rondom hun plannen in de regio. Zoek daarnaast actief met deze ruimtevragers naar eventuele koppelkansen zoals dubbel ruimtegebruik.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen belangrijke pijler onder regionale economie en samenleving
Bedrijventerreinen zijn een belangrijk pijler onder de economie van Noord-Holland Noord (hierna: NHN). Circa een op de drie banen is op bedrijventerreinen te vinden. Deze banen genereren op hun beurt weer allerlei afgeleide werkgelegenheid in binnensteden, centrumgebieden en het buitengebied van de regio NHN. Het belang van de bedrijventerreinen in NHN is bovendien breder dan alleen banen en de producten en diensten van bedrijven. Denk aan het verdienvermogen en innovatiekracht voor de totale economie (ook buiten de regio), de rol die de bedrijven spelen in het maatschappelijk leven (sponsoring, stage- en opleidingsplekken, et cetera) en de impact die bedrijventerreinen kunnen maken in de grote transities waar de economie en samenleving voor staan.

Inzicht in ruimtevraag cruciaal voor ruimtelijke keuzes en een toekomstbestendige regio
Inzicht in de omvang en aard van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen is belangrijk. Enerzijds om de bestaande bedrijventerreinen in NHN zo goed mogelijk in te blijven zetten voor de toekomstige ruimtevraag. Anderzijds om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Er zijn immers veel opgaven en ambities die ruimte vragen. Denk aan de woonopgave, klimaatadaptatie, de transitie naar een circulaire economie, de energietransitie en groei van Defensie. Speciaal voor de woonopgave in de regio hebben we een woondealscenario uitgewerkt. Ook is (ruimte voor) netcapaciteit nodig om bedrijven aan te kunnen sluiten en duurzame energie op te wekken. Zeker in NHN is dit relevant omdat hier windenergie aanlandt.

Behoefteraming als fundament voor beleidsvorming en het maken van ruimtelijke keuzes
De behoefteraming bedrijventerreinen biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in NHN de komende jaren en welk aanbod hier tegenover staat. Door vraag een aanbod te confronteren geven we inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen. We hanteren een peildatum van 1-1-2025 en ramen voor twee periodes: 2025 tot en met 2035 en 2036 tot en met 2045. Inzichten uit deze behoefteraming zijn een belangrijke basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen over bedrijventerreinen in de provincie, bij de gemeenten en andere stakeholders zoals de netbeheerders, ontwikkelaars en het waterschap. Concreet hebben we tijdens het opstellen van de behoefteraming input geleverd op het Ontwikkelperspectief NHN.

1.2 Proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie, gemeenten en externe stakeholders. Het is bij dit proces van belang dat de raming zo goed mogelijk van onderop wordt opgebouwd en dat er sprake is van transparantie, begrip en draagvlak. Daarnaast halen we waardevolle input uit de praktijk. Het is immers belangrijk dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn als input voor de uiteindelijke programmeringsafspraken die worden gemaakt door de regiogemeenten.

Het traject is in mei 2025 gestart met een kick-off met de begeleidingsgroep met daarin vertegenwoordigers van provincie, de drie deelregio's en Ontwikkelingsbedrijf NHN. Aan het begin van het traject is ook met een vertegenwoordiging van het regionale bedrijfsleven gesproken over onze aanpak en aandachtspunten die zij vanuit het bedrijfsleven mee wilden geven. In de periode daarna is gewerkt aan het verzamelen van alle relevante data voor de

raming, zoals werkgelegenheidsdata en gegevens over aanbod en transformaties. Op basis van deze data heeft Stec Groep een (separate) bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de bedrijventerreinen in NHN. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (ontwikkeling van de) voor de raming relevante parameters: werkgelegenheid, aandeel van bedrijventerreinen hierin en ruimtegebruik per werknemer.

De bouwstenennotitie is met ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de deelregio's besproken net voor de zomer. Tijdens deze sessie is ook input voor de raming opgehaald vanuit de gemeenten. In september is aan alle bestuurders de bouwstenennotitie gepresenteerd. Ook hebben we in september input opgehaald bij vertegenwoordigers van het bedrijfsleven per deelregio (klankbordgroep). Vervolgens startten we met het opstellen van conceptraming. De conceptresultaten zijn begin oktober (Regio Alkmaar en Westfriesland) en eind oktober (Kop van Noord-Holland) zowel ambtelijk als aan ondernemers gepresenteerd. Een brede afvaardiging van ondernemersvertegenwoordigers en bedrijven is bevraagd over de herkenbaarheid van de raming, ontwikkelingen en opgaven die zij zien en de aandachtspunten die zij gemeenten en provincie willen meegeven. Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we verwerkt in het voorliggend rapport.

Figuur 2: Proces behoefteraming schematisch

Stap	Bedrijventerreinen	Kantoren
1	Solide startschot en evaluatie	
2	Opstellen bouwsteennotitie	
3	Concept ramingen en behoefteconfontatie	
3A	*Raming uitbreidingsvraag en inschatting vervangingsvraag*	
3B	*Systematische kwantitatieve en kwalitatieve analyse van uw aanbod*	
3C	*Kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod*	
4	Maximaal botom-up maken van de resultaten	
5	Definitieve rapportages	

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u ter introductie meer over de kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt van NHN. In hoofdstuk drie leggen we uit hoe de behoefteraming werkt en hoe de resultaten geïnterpreteerd moeten worden. In hoofdstuk vier beschrijven we de resultaten van de behoefteraming voor NHN. In hoofdstuk vijf beschrijven we de resultaten van de behoefteraming per deelregio. In het laatste hoofdstuk trekken we conclusies en leest u onze aanbevelingen.

2. Bedrijventerreinen in beeld

In dit hoofdstuk geven we achtergrondinformatie over de bedrijventerreinen in NHN. We behandelen de ruimtelijk-economische structuur van de regio, de karakteristieken van de bedrijventerreinen en belangrijke ontwikkelingen met betrekking tot de bedrijventerreinen. Hiermee schetsen we de context voor deze behoefteraming.

2.1 Regionaal-economische structuur en bedrijventerreinen

NHN bestaat uit drie diverse deelregio's

De regio NHN bestaat uit drie deelregio's: Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland. De regio Alkmaar is via de A9 en het spoor goed ontsloten. In de Regio Alkmaar is het bedrijventerreinareaal wat meer geconcentreerd op enkele grote locaties. In de Kop van Noord-Holland en Westfriesland zien we naast enkele grote bedrijventerreinen ook wat meer ruimtelijke spreiding over kleinere terreinen. Dit komt mede doordat hier enkele grotere gemeenten liggen die uit veel kernen bestaan met ieder hun eigen (lokale) bedrijventerrein. De A7 vormt een noord-zuidas in het oostelijke deel van de regio. De houtribdijk verbindt de regio met Flevoland. De Kop van Noord Holland heeft met Den Helder een zeehaven en offshore luchthaven, maar is qua wegontsluiting voornamelijk aangewezen op N-wegen (o.a. N248, N241 en N242). Via de afsluitdijk is de regio verbonden met Friesland. De regio is grotendeels ontsloten door intercityverbindingen: van Den Helder in het noorden tot Enkhuizen in het oosten. Daarnaast beschikt de regio over diverse vaarwegen, variërend van vaarklasse I tot en met V.

Bedrijventerreinen goed voor substantieel deel van de economie in NHN

NHN telt in totaal ruim honderd formele bedrijventerreinen. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in NHN is ruim 2.000 hectare per 2024. Bedrijventerreinen in de regio NHN huisvesten zo'n 8.065 bedrijven die goed zijn voor ruim 83.400 banen. Daarmee is 27% van alle werkgelegenheid in de regio NHN op een bedrijventerrein gevestigd. Dit is gemiddeld voor Nederland. Naast deze directe banen zijn er ook nog veel banen die samenhangen met banen op bedrijventerreinen. Direct en indirect schatten we daarom in dat zeker 40% van alle banen in NHN samenhangt met bedrijventerreinen. Zie tabel hieronder voor meer kernstatistieken over het belang van bedrijventerreinen voor NHN.

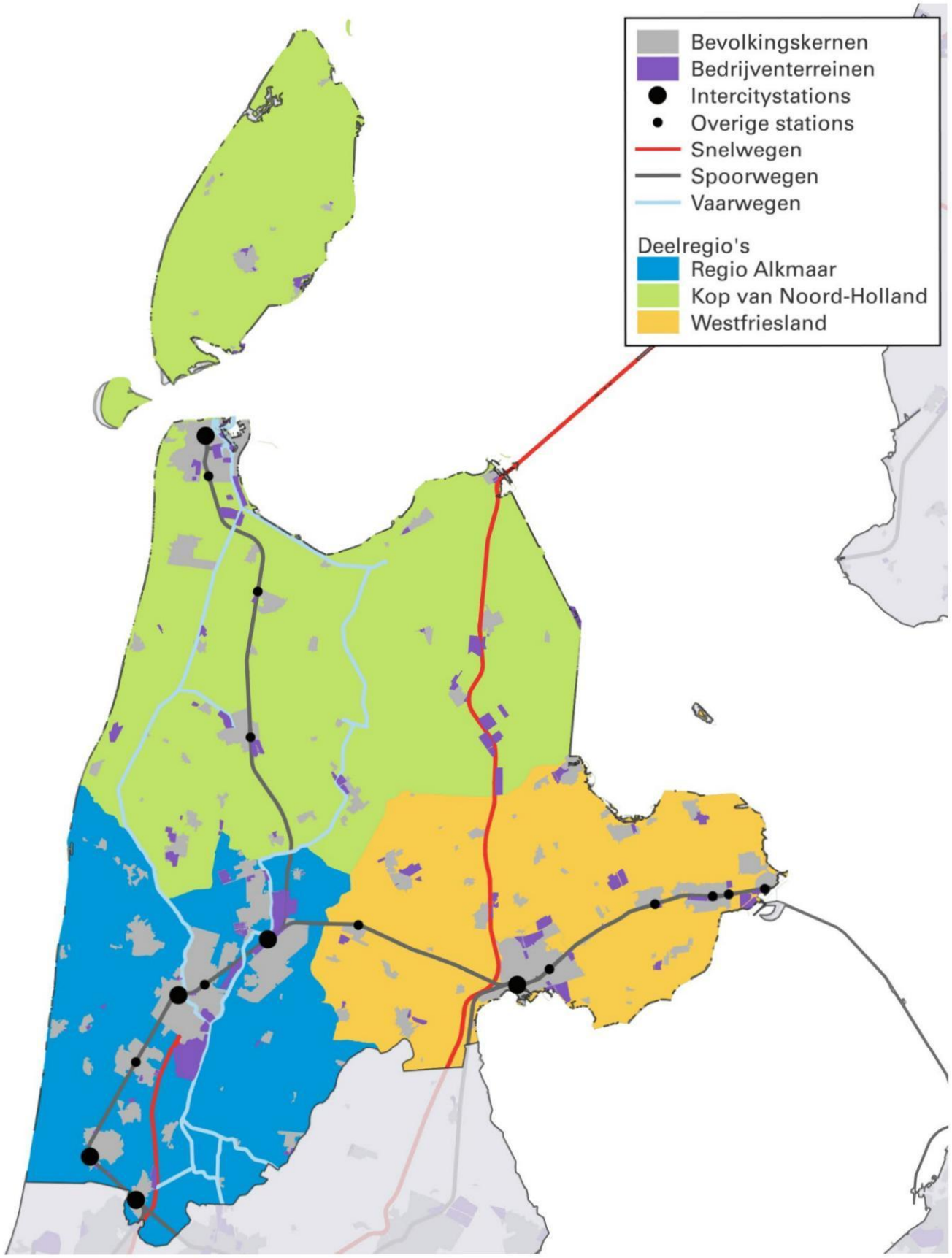
Tabel 3: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen

8.065 bedrijfsvestigingen	83.400 banen	2.010 hectare netto [1] uitgegeven, 3.335 bruto
Circa 11% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa 27% van de totale werkgelegenheid	Circa 2% van de totale oppervlakte

Bron: LISA (2024) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2025)

[1] Netto uitgegeven hectares staat gelijk aan de ruimte dat is uitgegeven aan bedrijven. Van de totale (bruto) oppervlakte wordt de openbare ruimte afgetrokken om tot het aantal netto hectares te komen.

Figuur 3: Regionaal-economische structuur NHN

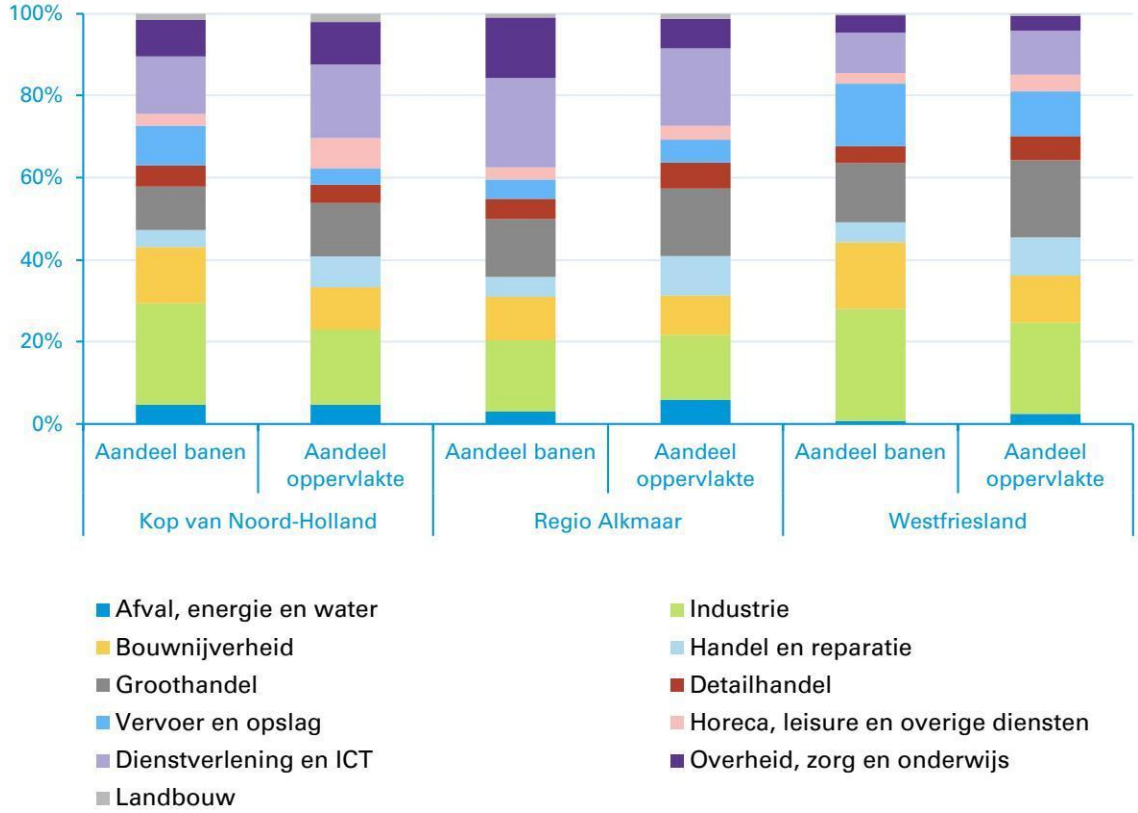


Bron: CBS (2024) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Regio's laten accentverschillen zien in de sectorsamenstelling op bedrijventerreinen

De drie deelregio's in NHN kennen elk hun eigen specifieke kenmerken en economische structuur. De figuur hieronder laat de werkgelegenheidsverdeling op bedrijventerreinen per deelregio zien. De Kop van Noord-Holland heeft een sectorprofiel met lichte accenten in de sectoren industrie en logistiek. Regio Alkmaar heeft door haar stedelijke karakter een relatief hoog aandeel in dienstverlening, ICT en publiekgerichte sectoren zoals overheid, zorg en onderwijs. In Alkmaar en Dijk en Waard bevinden zich bovendien veel kantoren en kantoorachtige bedrijven op bedrijventerreinen, zoals delen van de Boekelermeer, Viaanse Molen en Beveland. Westfriesland heeft van alle deelregio's het grootste aandeel industrie en heeft daarnaast een relatief groot aandeel in vervoer, opslag en groothandel, zowel qua werkgelegenheid als ruimtegebruik.

Figuur 4: Aandeel banen en oppervlakte op bedrijventerreinen per deelregio[3]



Bron: LISA (2024) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Arbeidsmarkt NHN onder spanning, heeft ruimtelijk effect op bedrijventerreinen

De beschikbaarheid van arbeid en arbeidsproductiviteit zijn bepalende factoren voor de ontwikkeling van bedrijven en daarmee voor hun toekomstige ruimtevraag. Op beide factoren staat momenteel druk. De Nederlandse arbeidsmarkt kampt met aanzienlijke tekorten, en ook in NHN is sprake van krapte. Volgens recente gegevens van het UWV zijn er in NHN gemiddeld 3,12 vacatures per persoon met een WW-uitkering, tegenover 3,47 landelijk[2]. Hoewel de arbeidsmarktkrapte sinds de piek in 2022 enigszins is afgenomen, blijft de spanning hoog en vergelijkbaar met het landelijke beeld. In andere arbeidsmarktregio's in Noord-Holland, zoals Zaanstreek/Waterland (2,68), Zuid-Kennemerland en IJmond (2,84) is de krapte kleiner dan in NHN. In Groot Amsterdam (3,47) is de krapte iets groter dan in NHN.

[2] Spanningsindicator UWV (2024) https://www.uwv.nl/nl/arbeidsmarktinformatie/dashboards/dashboard-spanningsindicator

Naar verwachting blijft het tekort de komende jaren een probleem. Volgens de bevolkingsprognose voor de provincie Noord-Holland zal de beroepsbevolking in NHN namelijk tot 2050 geleidelijk afnemen [3]. Dit komt voornamelijk door een krimp in de leeftijdsgroep van mensen tussen de 20 en 64 jaar en een toenemende groep 75-plussers. De krimpende beroepsbevolking zorgt voor een nog grotere spanning op de arbeidsmarkt. Het tekort aan personeel kan daarmee een rem vormen op de toekomstige groei van bedrijven. We zien dan ook dat bedrijven grijpen naar (meer) inzet van arbeidsmigranten, automatisering en robotisering. Al deze factoren hebben invloed op de toekomstige ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Bedrijven die moeilijk voldoende personeel kunnen vinden zullen zich anders ruimtelijk ontwikkelen dan bedrijven die geen problemen hebben met het vinden van personeel. Het realiseren van de extra woningen uit de woondeal voor NHN kan de spanning op de arbeidsmarkt doen verminderen.

2.2 Binnenhavens

In de regio NHN ligt een aantal terreinen aan vaarwater. Een deel van die terreinen is geschikt voor watergebonden bedrijvigheid. Het gaat hierbij om kavels aan vaarwegen van klasse II tot en met IV, met een kade geschikt voor op- en overslag. We zien concentraties van deze kavels in Alkmaar, Den Helder, Schagen, Den Oever, Enkhuizen en Hoorn. Op deze kavels zijn in totaal circa 225 bedrijven en 2.640 banen gevestigd. Afval, energie en water is hierbij de dominante sector: ruim 40% van de banen bevindt zich in deze sector. Daarnaast bevindt een aanzienlijk aandeel zich in de dienstverlening en ICT (24%), industrie (12%) en groothandel (10%). We hebben geen inzicht in het gebruik van het vaarwater door bedrijven gevestigd aan het water. Over het algemeen zien we dat relatief weinig bedrijven gebruik maken van vervoer over water, maar dat er wel potentie kan zijn. Die potentie is sterk afhankelijk van de sector waarin bedrijven actief zijn. Bouw, industrie en afval bijvoorbeeld zijn sectoren die, zeker ook in de circulaire economie, relatief veel volumineuze goederen vervoeren. Voor bedrijven in ICT en dienstverlening is het watergebruik uiteraard niet aan de orde. Daarom is het opvallend dat er relatief veel bedrijven in deze sector aan het water gevestigd zijn. Hier ligt mogelijk een opgave in het kader van 'juiste bedrijf op de juiste plek'.

2.3 Ontwikkeling Maritiem cluster Den Helder

In Den Helder komen meerdere ruimtelijk-economische opgaven samen [4]. Ten eerste is de Koninklijke Marine er gevestigd. Het strategische belang van de haven, het vliegveld en bedrijventerreinen in en rond Den Helder nemen toe en de Koninklijke Marine gaat de komende jaren flink groeien. Tegelijkertijd biedt de haven kansen voor activiteiten die bijdragen aan de energietransitie, zoals onderhoud en innovatie op het gebied van windenergie. Ook zijn er kansen voor ontwikkeling van maritieme drones. Voor verschillende offshore-activiteiten wordt de haven nu al gebruikt en de verwachting is dat dit alleen maar toeneemt. Om alle potentie die Den Helder biedt optimaal te benutten, werken de gemeente Den Helder, de Provincie Noord-Holland en het ministerie van Defensie samen in het programma Ontwikkeling Maritiem Cluster. Dit programma richt zich op het verbeteren van infrastructuur en het benutten van kansen in en rondom de haven en luchthaven die voortkomen uit ontwikkelingen rond energie en veiligheid. Voorbeelden van concrete ruimtelijke ingrepen:

- De verplaatsing van de Moormanbrug, waarmee extra kaderuimte ontstaat voor zowel de marine als civiele scheepvaart.

[3] Bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050. www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Bevolkingsprognose%20Noord-Holland%202024-2050%20-%20rapport.pdf

[4] https://maritiemclusterdenhelder.nl/ en https://www.denhelder.nl/Onderwerpen/Actueel/Projecten/Ontwikkeling_Maritiem_cluster

- De aanleg van een nieuwe Ravelijnbrug, die de bereikbaarheid en leefbaarheid van Den Helder verbetert.
- De renovatie van de TESO-haven, als onderdeel van een bredere kwaliteitsimpuls.

De ontwikkeling van het Maritiem Cluster zorgt voor een economische impuls in de regio, onder andere voor maritieme bedrijvigheid en onderhoud, offshore energie, logistiek en defensie. Dit zorgt voor meer werkgelegenheid en bedrijvigheid op bedrijventerreinen in de regio. In paragraaf 4.3 gaan we dieper in op de ruimtevraag op bedrijventerreinen die samenhangt met de ontwikkeling van het Maritiem Cluster Den Helder. De ruimtevraag naar zeehaventerreinen verschilt van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en is geen onderdeel van deze raming. In NHN is alleen de haven van Den Helder als zeehaven te typeren.

2.4 Energietransitie op bedrijventerreinen

De energietransitie vraagt om het elektrificeren van bedrijfsprocessen. Hierdoor neemt de vraag naar elektriciteit de komende jaren sterk toe. Tegelijkertijd willen steeds meer bedrijven duurzame energie terugleveren aan het net, bijvoorbeeld via zonne-energie. Dit leidt tot een forse toename van de belasting van het stroomnet. In NHN is het hoogspanningsnet inmiddels aan zijn maximale capaciteit, zowel voor het afnemen als het terugleveren van stroom voor grootverbruikers. Deze netcongestie vormt een belemmering voor economische ontwikkeling. Bedrijven kunnen namelijk geen nieuwe of zwaardere stroomaansluitingen voor grootverbruikers krijgen, wat hun groei en verduurzaming vertraagt. De netcongestie is een landelijk knelpunt, maar in NHN is het probleem nog urgenter dan gemiddeld. De aanwezigheid van grote datacenters in de regio speelt hier een rol in aangezien zij per stuk veel elektriciteit verbruiken.

Om deze knelpunten op te lossen wordt het elektriciteitsnet uitgebreid. Naar verwachting is de uitbreiding van het elektriciteitsnet op zijn vroegst tussen 2034 en 2036 gereed. Een deel van de geplande infrastructuur komt (mogelijk) op de bedrijventerreinen. Dat heeft twee belangrijke gevolgen voor (bedrijven op) de bedrijventerreinen. Enerzijds ontstaan er weer mogelijkheden voor bedrijven om een stroomaansluiting te krijgen, waardoor zij kunnen uitbreiden. Anderzijds vragen deze geplande energievoorzieningen extra fysieke ruimte op de bedrijventerreinen. Er is geen garantie dat bedrijfskavels, eenmaal ontwikkeld, ook daadwerkelijk voorzien worden van een stroomaansluiting. Dat zorgt er op dit moment voor dat veel bedrijven onzeker zijn over hun uitbreidings- of investeringsplannen. Ook eventuele uitbreidingen van bedrijventerreinen zijn onzeker. Hiernaast kan aansluiting van de regio op het Nederlandse waterstofnetwerk een belangrijk rol spelen in het voltooien van de energietransitie op bedrijventerreinen in NHN.

2.5 ‘Overloopvraag’ uit MRA

In de vorige behoefteraming bedrijventerreinen spraken we de verwachting uit dat er enige ‘overloopvraag’ uit de MRA naar bedrijventerreinen in NHN zou trekken. Dit kwam doordat er in de MRA veel vraag naar bedrijventerreinen was en nauwelijks aanbod. Vooral uit gemeenten als Amsterdam en Zaanstad verwachtten we dit. In de tussentijd is het tekort aan bedrijventerreinen in de MRA alleen maar toegenomen. Tegelijk is de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in NHN ook nog krapper geworden. We verwachten voor de komende jaren geen structurele ‘overloopvraag’ uit de MRA richting NHN. Een enkel bedrijf hier en daar uit de MRA past wel binnen onze verwachting. Zo zou de verstevigde samenwerking tussen de Port of Amsterdam en Port of Den Helder (intentieverklaring in 2024 getekend) kunnen leiden tot wat ‘overloopvraag’. Uit de monitoring van uitgiftes in NHN weten we dat er zeer beperkt ‘overloopvraag’ uit de MRA naar de regio is getrokken. We zien vaker verplaatsing richting de provincie Flevoland terug. Als bedrijven uit de MRA naar NHN verhuizen dan doen ze dit meestal niet verder dan de regio Alkmaar, daarbinnen is de gemeente Alkmaar het meest aantrekkelijk.

3. Handleiding behoefteraming

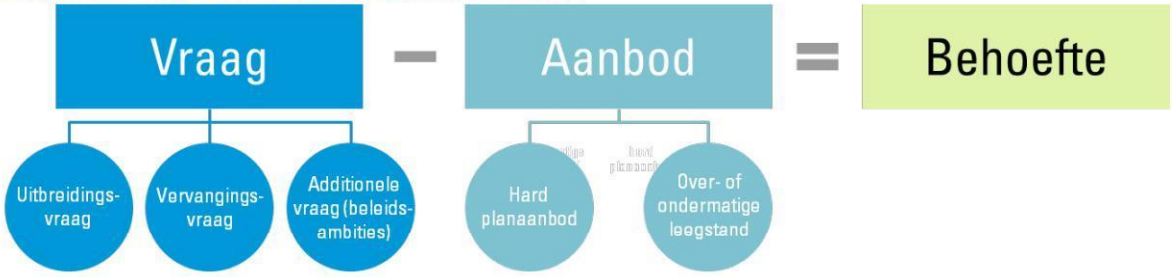
In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de behoefteraming werkt en hoe de resultaten geïnterpreteerd moeten worden. Tot slot leggen we uit hoe we de kwantitatieve ruimtevraag kwalitatief vertalen naar werkmilieus.

3.1 Uitgangspunten behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. De huidige voorraad die door bedrijven in gebruik is, is het uitgangspunt. We ramen hoeveel ruimte er in de toekomst bij of juist af moet, om te voorzien in de economische ontwikkeling van bedrijven. Een behoefteraming bestaat uit drie onderdelen: vraag, aanbod en behoefte. Door de ruimtevraag te confronteren met het beschikbare harde aanbod brengen we de resterende behoefte in beeld, zie ook figuur hieronder.

Figuur 5: Behoefte is vraag minus aanbod



Behoefte ramen we voor drie deelregio's

We stellen een behoefteraming op voor de drie deelregio's binnen NHN: Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland. Voor elke deelregio werken we met op maat gemaakte parameters en verwachtingen die passen bij de ruimtelijk-economische structuur van de regio. Op basis van de uitkomsten van de drie deelregio's trekken we conclusies over de totale behoefte naar bedrijventerreinen in NHN.

Trends en ontwikkelingen van grote invloed op ruimtevraag bedrijventerreinen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. De belangrijkste zijn energie en klimaat, circulaire economie en digitalisering. We gebruiken onder andere onze verwachtingen voor deze trends om de parameters van de uitbreidingsvraag (zie hieronder) en de omvang van de additionele vraag te ramen. In bijlage F worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor bedrijventerreinen in NHN uitgebreid beschreven.

Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. We leggen hieronder uit wat de drie componenten inhouden en hoe we ze ramen.

Tabel 4: Ruimtevraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag	**Wat is het?** Vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Bijvoorbeeld door een groeiend aantal werknemers, het op de markt brengen van nieuwe producten of bedrijven die stoppen. Ook wel autonome vraag genoemd.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. De basis voor deze methodiek is de ontwikkeling van de werkgelegenheid. We kijken naar het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen, nu en in de toekomst. Dit doen we door werkgelegenheid, locatietypevoorkeur (aandeel banen op bedrijventerreinen) en het terreinquotiënt (vierkante meters kavel per baan op bedrijventerreinen) te ramen.
	Recent voorbeeld in NHN • Uitbreiding RUBEX op Zuiderdel in Broek op Langedijk • Verhuizing en uitbreiding Stabo Bouw naar Zevenhuis in Zwaag
Vervangingsvraag	**Wat is het?** Vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag in deze behoefteraming betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Inventarisatie van (plannen voor) onttrekkingen aan de bedrijventerreinenvoorraad onder alle gemeenten.
	Recent voorbeeld in NHN • Transformaties in het stationsgebied in Heerhugowaard • Gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Dirksz Admiraal in Den Helder
Additionele vraag	**Wat is het?** Vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Additionele vraag gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Denk aan grootschalige reshoring in de industrie of bijvoorbeeld van een nieuwe datacenter in de regio. Ook de ontwikkelingen rondom het maritieme cluster in Den Helder kunnen additionele vraag opleveren. Tot slot gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? We maken gebruik van alle beschikbare informatie om een inschatting te maken van wat de additionele vraag zou kunnen zijn in de regio. Ook beschrijven we de additionele vaag die op bedrijventerreinen af kan komen kwalitatief. Dit baseren we op praktijkvoorbeelden uit Noord-Holland (en elders in het land) en beleidsambities of plannen die additionele vraag op kunnen leveren.
	Recent voorbeeld in NHN • Vestiging van diverse grootschalige datacenters in de gemeente Hollands Kroon • Er zijn in het kader van netverzwaring in NHN diverse projecten (onderstations, hoogspanningsstations, etc.) die ruimte zoeken op of rondom bestaande bedrijventerreinen

Aanbod bestaat uit twee componenten, hard planaanbod vooral van belang

We geven inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen door vraag af te zetten tegen het beschikbare aanbod. Vraag kan immers landen op de ruimte die aanbod biedt. Het aanbod bestaat uit twee componenten: (1) hard planaanbod en (2) over- of ondermatige leegstand van panden (of particuliere bouwkavels) op bestaande bedrijventerreinen.

Hard planaanbod is aanbod dat onherroepelijk is vastgesteld is in omgevings-/bestemmingsplannen. Dit zijn bouwrijpe kavels op een nieuw bedrijventerrein of een uitbreidingen van een bedrijventerrein. Verder analyseren we of er sprake is van over- of ondermatige leegstand van panden op bestaande bedrijventerreinen. In een ideale situatie heb je een leegstand op bedrijventerreinen van rond de 5% zodat er wat ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen. Als er heel veel vastgoed leegstaat op bedrijventerreinen is het aannemelijk dat een deel van de ruimtevraag daar kan landen. Als er erg weinig vastgoed leegstaat op bedrijventerreinen kan het nodig zijn om wat meer extra hard planaanbod te realiseren zodat er weer voldoende ruimte ontstaat op de bestaande bedrijventerreinen. Dit is in NHN eerder het geval. De leegstand op bestaande bedrijventerreinen is met 2,6% krap te noemen.

3.2 Interpretatie van de behoefteraming

Behoefteraming is beleidsneutraal, keuzes hebben impact

De behoefteraming is beleidsneutraal. We gaan er in de raming van uit dat de beleidskoers per 1-1-2025 ongewijzigd blijft. De raming fungeert als fundament voor programmering, niet als planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert.

We gaan voor de geraamde uitbreidingsvraag uit van de huidige reguliere in- en uitstroom van bedrijven, een gelijkblijvende (boven)regionale aantrekkingskracht en geen aanvullende (bestuurs)ambities of extra eisen vanuit nieuw beleid. De ontwikkelingen die bedrijven naar verwachting maken op het gebied van ruimtegebruik (gestuwd door de trends en ontwikkelingen die we beschrijven) zijn wel meegenomen in de raming. Beleidsmatige keuzes die al ingezet zijn worden afzonderlijk geduid als scenario's (in het geval van de Woondeal voor NHN) of als additionele vraag en maken géén deel uit van de beleidsneutrale uitbreidingsvraag. Daarnaast geven we inzicht in de te verwachten vervangingsvraag en eventuele additionele ruimteclaims op bedrijventerreinen. Deze gaan ook beide uit van al gemaakte beleidskeuzes en de huidige stand van de regionale economie.

Het is belangrijk om te beseffen dat de geraamde ruimtevraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de ruimtevraag verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein of het behalen van de woningbouwdoelen in de Woondeal).

Uitbreidingsvraag is saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldobenadering: de vraag naar meer ruimte vanuit bedrijven binnen een sector wordt afgewogen tegen bedrijven die stoppen of minder ruimte nodig hebben. Onderaan de streep ontstaat dan een (positieve of negatieve) uitbreidingsvraag. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijkomen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe dit vrijkomende aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en de bestaande voorraad wordt in deze context extra belangrijk. Er is kortom een sterke relatie tussen de vraag naar extra, nieuwe werklocaties en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het

toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering of verduurzaming, is van belang om de verhuisdynamiek en ruimtevraag van bedrijven binnen de bestaande voorraad te faciliteren.

Andersom is het zo dat enige schuifruimte op nieuwe locaties (en op tijd) nodig is om herontwikkeling van de bestaande voorraad te stimuleren. In de praktijk zit vaak een gat tussen het vrijkomen en herinvulling van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd. Beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod is dus van belang om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien, terwijl ondertussen de vrijgekomen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

WLO-scenario's belangrijke pijlers behoefteraming

We ramen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in NHN door middel van de BLM-methodiek (zie ook tabel hierboven). De basis van deze methodiek is de verwachte ontwikkeling van werkgelegenheid in een regio. Voor NHN gebruiken we hiervoor de recent uitgebrachte Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's. Voor het onderzoek Toekomstverkenning WLO hebben onderzoekers van het PBL vier toekomstscenario's ontwikkeld waarin ze onder andere demografie en werkgelegenheid ramen voor alle COROP-regio's in Nederland. Twee van deze scenario's gaan uit van minder technologische en economische groei en bevolkingsgroei (scenario laag) en twee scenario's gaan uit van meer technologische en economische groei (scenario hoog). Deze scenario's worden gecombineerd met een snellere en minder snelle internationale klimaattransitie (scenario Versneld en scenario Vertraagd).

Om dit rapport kort en helder te houden werken we met twee van de vier WLO-scenario's: WLO laag (vertraagd) en WLO hoog (vertraagd). De behoefte aan bedrijventerreinen in NHN beschrijven we aan de hand van deze twee scenario's. We hebben voor de vertraagde scenario's gekozen omdat het mondiale klimaatbeleid nu meer richting een minder snelle internationale klimaattransitie wijst. Aanvullend daarop hebben de klimaatscenario's maar een beperkt effect op de economische uitkomsten van de WLO scenario's. Opvallend aan de nieuwe WLO-scenario's is dat laag en hoog grote kwalitatieve verschillen kennen. Zo beschrijft WLO laag een wereld waarin onzekerheid leidt tot kortere handelsketens en meer reshoring. Als gevolg groeit de industrie en de bouwsector. In WLO hoog wordt een wereld beschreven waar globalisering verder toeneemt en het goed gaat met de internationale handel. Als gevolg richt Nederland zich sterk op kennisintensieve sectoren. Hieronder leggen we puntsgewijs uit wat de scenario's inhouden.

WLO laag (nationaal niveau)

- Nederland heeft 18,2 miljoen inwoners in 2060
- Beroepsbevolking groeit nauwelijks, sterke vergrijzing, aandeel migranten groeit
- Bbp-groei: ca. 0,5% per jaar
- Industrie en bouw groeien
- In minder verstedelijkte regio's bevolkingsontwikkeling stabiel of krimp

- Onzekerheid in de wereld
- Rekening houden met nieuwe conflicten/pandemieën
- Kortere handelsketens en meer terughalen van processen naar Nederland

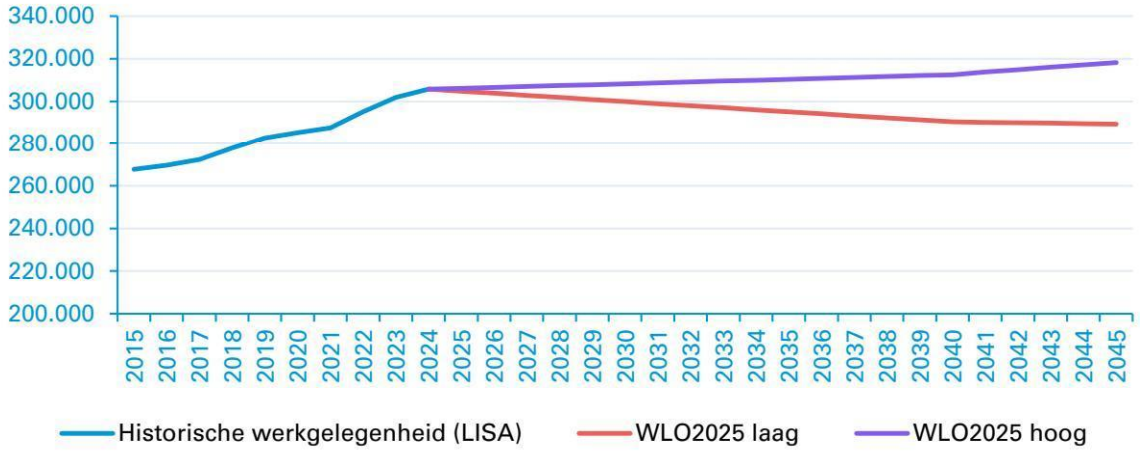
WLO hoog (nationaal niveau)

- Nederland heeft 21,9 miljoen inwoners in 2060
- Beroepsbevolking groeit sterk, sterke vergrijzing, aandeel migranten groeit
- Bbp-groei: ca. 2,1% per jaar
- Nadruk op kennisintensieve diensten, groei bouw
- Sterke bevolkingsgroei in grootste stedelijke gebieden NL, hier ook grootste woningbouwopgave

- Toenemende globalisering en internationale handel
- Lange periode van vrede
- Technologische ontwikkeling belangrijke motor van groei

De WLO-scenario's ramen de groei van (onder andere) bevolking en werkgelegenheid in NHN. De bevolkingsraming in de WLO scenario's sluit aan bij de Bevolkingsprognose 2024-2050 van de provincie Noord-Holland. De uitkomsten van de provinciale prognose liggen tussen de scenario's WLO laag en hoog in. De verwachtingen zijn dat de totale bevolking doorgroeit in NHN. Door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing krimpt de potentiële beroepsbevolking echter wel in de regio. De provinciale bevolkingsprognose zegt niks over werkgelegenheid. Volgens de WLO-scenario's groeit de werkgelegenheid in NHN in WLO hoog door van 305.800 banen in 2025 naar 310.800 in 2035 en 319.300 in 2045. In WLO laag zakt de werkgelegenheid van 305.800 banen in 2025 naar 294.200 in 2035 en 289.100 in 2045. Zie ook het figuur hieronder. In onderstaan tabel laten we ook de geraamde werkgelegenheid per regio zien.

Figuur 6: Geraamde werkgelegenheid (banen) in NHN



Tabel 5: Geraamde werkgelegenheid (banen) in NHN en deelregio's

		WLO laag		WLO hoog	
Regio	**2024 (LISA)**	**t/m 2035**	**t/m 2045**	**t/m 2035**	**t/m 2045**
Kop van Noord-Holland	78.400	74.900	73.400	78.700	80.500
Regio Alkmaar	133.300	129.500	127.600	137.700	142.200
Westfriesland	94.100	89.800	88.100	94.400	96.600
Totaal NHN	305.800	294.200	289.100	310.800	319.300

3.3 Kwalitatieve vertaling naar werkmilieus

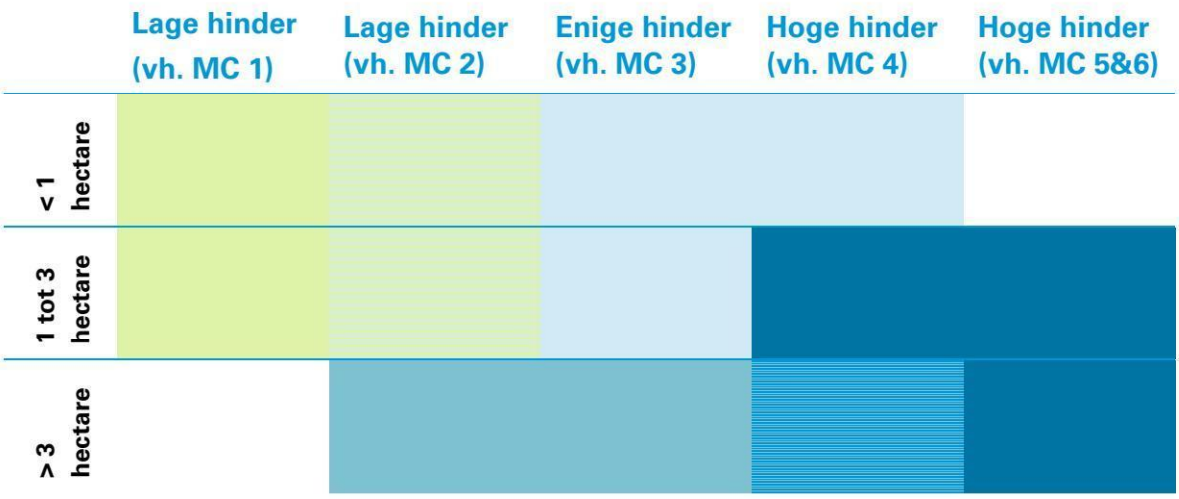
Om de uitkomsten van de behoefteraming werkbaar te maken in de praktijk maken we ook kwalitatief onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen. Kwalitatief onderscheid maken is nodig om passend aanbod te kunnen ontwikkelen dat voorziet in de ruimtevraag van bedrijven. Het kwalitatieve onderscheid spitst zich daarom toe op ruimtelijke kenmerken die voor bedrijven relevant zijn bij het maken van een investeringsbeslissing, maar ook waar regio en gemeenten (beleidsmatig) invloed op kunnen uitoefenen bij locatieontwikkeling.

We constateren dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich over het algemeen niet voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (op basis van SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit, het soort vestiging of de branche waarin een bedrijf actief is. Groei van bedrijven in de sector industrie kan bijvoorbeeld als gevolg hebben dat deze groei in logistieke ruimtevraag wordt vertaald of juist naar vraag naar een campusomgeving. Ofwel, binnen één sector kan er dus sprake zijn van ruimtevraag met verschillende kwalitatieve kenmerken.

Wij zien dat twee ruimtelijke kenmerken vooral bepalend zijn voor het werkmilieu waarin het bedrijf past:
1 de activiteit van een bedrijf en daarmee de mate van (milieu)hinder;
2 de (kavel)omvang van een bedrijf.

In een matrix met deze twee kenmerken onderscheiden we grofweg vier werkmilieus op bedrijventerreinen in NHN (zie onderstaande tabel en bijlage C). De kenmerken verschillen per werkmilieu. Deels overlappen de kenmerken van verschillende werkmilieus. Onderstaande verdeling moet dan meer gezien worden als een richtlijn dan een gegeven. Binnenhavens (als 'vijfde werkmilieu') zitten vooral op het snijvlak tussen reguliere bedrijventerreinen en grootschalig met hoger milieuhinder en kenmerken zich door watergebonden kavels en een kade. Daarmee zorgt deze indeling voor een praktisch onderscheid waarop bij locatieontwikkeling te sturen is. Regio en gemeenten hebben immers primair invloed op de locatie, bereikbaarheid, planologische mogelijkheden en de stedenbouwkundige opzet (waaronder kavelomvang) bij het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein.

Tabel 6: Ruimtelijke kenmerken per werkmilieu



Kleur	Werkmilieu
	Gemengd/interactie
	Regulier
	(X)L-logistiek
	Grootschalig HMC (voorheen hogere milieucategorie)

4. Behoefteraming NHN

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de behoefteraming op regionaal niveau. We geven een samenvattend beeld van de uitkomsten per werklocatietype voor de gehele regio NHN. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de resultaten per deelregio. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten leest u in de bijlagen.

Let op: *voor de leesbaarheid werken we met afgeronde netto hectares bedrijventerrein[5]. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.*

4.1 Uitbreidingsvraag

Kwantitatief

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio NHN in de periode 2025 t/m 2035 is 87 tot 141 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 8 tot 13 hectare. In de periode 2036 t/m 2045 verwachten we een uitbreidingsvraag van 70 tot 101 hectare in de regio (jaarlijks 7 tot 10 hectare).

Tabel 7: Totale uitbreidingsvraag regio NHN (in netto ha.)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	87	141
2036 tot en met 2045	70	101
2025 tot en met 2045	156	242

Kwalitatief

Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De verdeling van de vraag tussen de werkmilieus baseren we enerzijds op historische inzichten over in welk werkmilieu ruimtevragers zich gevestigd hebben in NHN (op basis van onze Database Locatiebeslissingen Nederland en de Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025) en anderzijds op onze verwachtingen over hoe de bedrijventerreinen in NHN gaan veranderen richting de toekomst. Hoeveel vraag we per werkmilieu ramen verschilt per WLO-scenario. Dit komt doordat de economie zich in elk scenario anders ontwikkelt. Dit heeft invloed op de kwalitatieve vraag naar werkmilieus: als de industrie harder groeit is naar verwachting meer vraag naar grootschalig industrieel werkmilieu. Als de banengroei vooral in dienstverlenende sectoren zit, is meer vraag naar gemengd/interactiemilieu.

[5] Bruto-oppervlakte verwijst naar de totale oppervlakte bedrijventerrein. Netto-oppervlakte betreft de oppervlakte die beschikbaar is voor bedrijfspercelen, nadat de openbare ruimte (zoals wegen, groenvoorzieningen, waterpartijen en overige infrastructuur) in mindering zijn gebracht van de bruto oppervlakte. In dit rapport hebben we het over netto hectares, tenzij anders aangegeven. Hoeveel bruto hectares nodig zijn om netto hectares ruimtevraag te faciliteren verschilt van locatie tot locatie (op sommige locaties is bijvoorbeeld meer waterberging nodig dan op andere locaties) en ook naar werklocatietype (grootschalige kavels hebben minder infrastructuur nodig dan kleine kavels).

We maken een verdeling tot en met 2035: voor deze periode is een verdeling van de werkmilieus nog realistisch in te schatten. Voor de periode erna neemt onzekerheid te veel toe om nu een precieze inschatting te kunnen maken. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage B. Een uitgebreide toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C.

We verwachten in beide WLO-scenario's dat het overgrote deel van de uitbreidingsvraag zal landen in een regulier werkmilieu. Daarnaast zien we aanzienlijke vraag vanuit de werkmilieus (X)L-logistiek en grootschalig hoge milieucategorie (HMC) in de regio NHN. Zo vraagt de transitie naar een circulaire economie om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking, transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. In WLO laag verwachten we ook nog enige ruimtevraag vanuit de binnenhavens. De verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieu baseren we op monitoring van locatiebeslissingen in NHN (en in heel Nederland), de geraamde sectorverdeling uit de WLO-scenario's (en andere verwachtingen voor de economie) en bureauexpertise. De volgende tabel laat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar type werkmilieu zien.

Tabel 8: Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag (in netto ha.) 2025 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type WLO laag	Verdeling werkmilieu naar type WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
Gemengd/interactie	5%	10%	4	14
Regulier	65%	70%	57	99
(X)L-logistiek	10%	10%	9	14
Grootschalig HMC	15%	10%	13	14
Binnenhavens	5%	0%	4	0
Totaal	**100%**	**100%**	**87**	**141**

Ondernemers gaven per regio kwalitatieve input voor raming

Als onderdeel van de behoefteraming spraken we in de deelregio's met ondernemers. Deze input hebben we gebruikt om de kwalitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen in te kleuren. In alle deelregio's werd aangegeven dat ondernemers zich zorgen maken over het vestigingsklimaat in Noord-Holland Noord. Vaak genoemde redenen hiervoor waren netcongestie, suboptimale bereikbaarheid van de regio en binnen deelregio's, arbeidskrapte en langlopende (of vastlopende) procedures voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. In Kop van Noord-Holland werd benadrukt dat de agrarische sector en aanverwante bedrijvigheid een grote rol speelt in de regionale economie en dat een coherent regionaal verhaal helpt om doorgroei van de regionale economie mogelijk te maken. In de Regio Alkmaar ging het over de steun die (kleine) bedrijven op bedrijventerreinen nodig hebben om door te groeien in de regio en het belang van verbeterde bereikbaarheid van die bedrijventerreinen. In Westfriesland gaven ondernemers aan dat er al langere tijd veel ruimtevraag is in de regio dat door ontbrekend aanbod nergens kan landen.

Ruimtevraag circulaire economie is integraal onderdeel uitbreidingsvraag

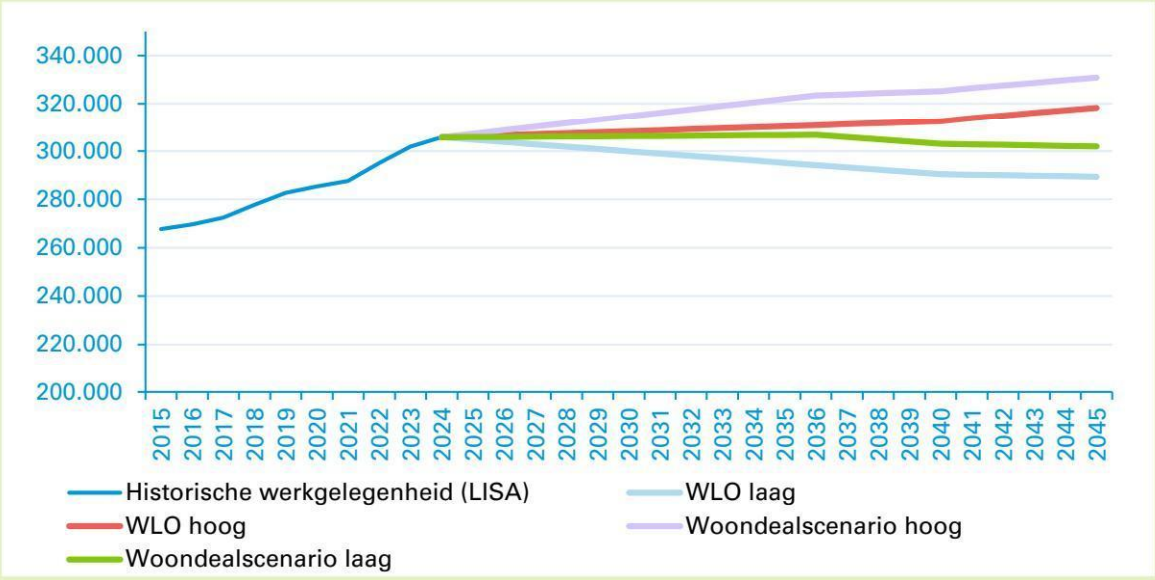
De circulaire economie is een integraal onderdeel van deze behoefteraming. Doordat het gaat om een transitie die dwars door alle sectoren heen gaat, kunnen we de ruimtevraag vanuit circulaire

economie niet in één getal vatten. Kwantitatief is er een verhogend effect op de uitbreidingsvraag door de verwachte toename van het ruimtegebruik van bedrijven. Dit blijkt uit ons onderzoek voor de ministeries IenW en EZ. Hierin concludeerden we dat er 6 tot 15% meer ruimte nodig is op bedrijventerreinen om de circulaire economie te faciliteren. De circulaire transitie leidt tot een toenemende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen, vooral in industrie en logistiek. Dit komt doordat er veel meer grondstoffen verwerkt, gescheiden en vervoerd moeten worden in een circulaire economie. Bij circulaire grondstoffen kan dit meer tijd en moeite kosten, hier is voldoende ruimte voor nodig. Deze concentratie vertaalt zich in een licht stijgende locatietypevoorkeur in het ramingsmodel. Daarnaast neemt het ruimtegebruik bij circulaire bedrijven sterker toe dan de werkgelegenheid door de behoefte aan extra opslagruimte, ruimte voor scheiding en verwerking van reststromen en (brand)veiligheid. Dit leidt tot een lichte stijging van het terreinquotiënt in het ramingsmodel, vooral in de sectoren industrie, vervoer en opslag en bouw.

Behalen doel woondeals leidt tot extra uitbreidingsvraag

In 2024 hebben de regio NHN en de provincie een propositie grootschalige woningbouw Noord-Holland Noord gemaakt voor het Rijk. Daarin legt de regio een bod neer voor het bouwen van nieuwe woningen. In totaal ging dit om 42.500 woningen, terwijl in de Woondeal uit 2023 nog gesproken wordt over 40.000. Wij gaan uit van circa 14.000 woningen die boven de autonome behoefte geprogrammeerd zijn. Deze woningen moeten in 2030 gerealiseerd zijn. Het realiseren van deze extra huishoudens kan leiden tot extra werkgelegenheid in de regio. Het is in ieder geval de ambitie van de regio om voor extra bewoners ook werkgelegenheid te voorzien. Dit biedt veel voordelen ten opzichte van alleen woningen bouwen voor mensen die in de MRA werken. Denk aan het tegengaan van congestie door woon-werkverkeer. Als gevolg kan ook de ruimtevraag naar bedrijventerreinen door de extra woningbouw toenemen. De mogelijke extra ruimtevraag die hiermee kan samenhangen rekenen we door in een indicatief woondealscenario. We doen hiervoor verschillende aannames, onder andere over waar nieuwe bewoners gaan werken. Het woondealscenario beschrijven we hieronder.

Figuur 7: Werkgelegenheidsramingen WLO en woondealscenario's (in banen)



We gaan uit van 14.000 extra woningen bovenop de autonome behoefte in NHN. We nemen aan dat de ratio banen per huishouden in NHN met circa 0,9 gelijk blijft. We gaan dus uit van circa 12.600 extra banen in de regio in de periode 2025 tot en met 2035. Deze banen voegen we toe

aan de werkgelegenheidsramingen die als basis dienen voor de 'autonome' behoefteraming: WLO laag en WLO hoog. Dit noemen we woondealscenario laag en woondealscenario hoog, zie figuur hierboven. Vervolgens gebruiken we deze werkgelegenheidscijfers om ons ramingsmodel van input te voorzien. Het woondealscenario leidt tot een extra uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van circa 80 hectare in het lage scenario en circa 78 hectare in het hoge scenario tot en met 2035.

Tabel 9: Extra uitbreidingsvraag woondealscenario t/m 2035

Scenario	Uitbreidingsvraag WLO	Extra uitbreidingsvraag woondealscenario
Laag	87 hectare	80 hectare
Hoog	141 hectare	78 hectare

4.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag vanaf 2025

Door transformaties van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van in totaal maximaal 46 hectare in NHN. Dit is circa 2,7% van het huidige areaal aan uitgegeven bedrijventerreinen. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties onder gemeenten. Naar verwachting ontstaat er in de periode tot en met 2035 zo'n 42 hectare vervangingsvraag. Het overgrote deel van deze vervangingsvraag (31 hectare) komt uit de gemeente Alkmaar vanwege de transformatie van Alkmaars Kanaal. We verwachten ook vervangingsvraag vanuit de gemeente Dijk en Waard. Het is nu nog te vroeg om hier een concreet aantal hectares vervangingsvraag aan te koppelen. Hiernaast komt circa 11 hectare vervangingsvraag uit Kop van Noord-Holland (voornamelijk Hollands Kroon). De overige 4 hectare zal zich naar verwachting na 2035 voordoen. Dit betreft de transformatie van een deel van Westoever in Den Helder. Uiteraard is dit overzicht een momentopname. De vervangingsvraag kan minder worden, omdat transformaties van bedrijventerreinen in de praktijk vaak langer duren dan gepland. De beschikbaarheid van schuifruimte is vaak ook een belangrijke randvoorwaarde voor vervangingsvraag om te kunnen landen. In deze periode kunnen echter ook nog transformaties worden toegevoegd, waardoor de vraag hoger uitpakt.

Tabel 10: Vervangingsvraag regio NHN in netto hectare (alle getallen zijn circa)[6]

Regio	2025 t/m 2035	2036 t/m 2045
Kop van Noord-Holland	11	4
Regio Alkmaar	31	n.v.t.
Westfriesland	n.v.t.	n.v.t.

Bron: Uitvraag regiogemeenten (juni 2025). Peildatum: 1-1-2025.

4.3 Additionele vraag

We onderscheiden verschillende soorten additionele vraag naar bedrijventerreinen. Niet alles is met een schaar te knippen: zo vraagt de energietransitie naast ruimte voor energie-infrastructuur

[6] Zie hoofdstuk 5 voor een overzicht van de vervangingsvraag van elke deelregio uitgeplust naar bedrijventerrein.

ook om extra ruimte bij bedrijven die in de energiesector actief zijn en zorgt de uitbreiding van de activiteiten van de Koninklijke Marine mogelijk ook voor extra groei van toeleverende bedrijven in NHN. We maken onderscheid in drie belangrijke bronnen van additionele vraag die sterk verschillen in achtergrond. We lopen deze hierna een voor een langs.

Additionele vraag van economische activiteiten: circa 40 tot 80 hectare realistisch

Voor additionele vraag van economische oorsprong schatten we een indicatieve bandbreedte. Voor de periode 2025 tot en met 2045 ramen we een additionele vraag van circa 40 tot 80 netto hectare. We verwachten dat de helft van deze additionele vraag (20 tot 40 hectare) in de periode tot en met 2035 plaatsvindt en de andere helft (20 tot 40 hectare) in de periode van 2035 tot en met 2045. Dit betreft alleen additionele vraag vanuit economische activiteiten. We verwachten dat deze economische additionele vraag in NHN voornamelijk voort kan komen uit de volgende drie groepen:

1 Grootschalige datacenters van tientallen hectares per stuk;
2 Grote (industriële) bedrijven die een grote doorgroei meemaken en daarmee een grote (en onverwachtse) sprong maken in het ruimtegebruik, bijvoorbeeld gestuwd door verduurzaming of circulariteit;
3 Grootschalige bedrijven van buiten de regio die verhuizen of een vestiging openen in NHN.

Sinds 2018 is de opname van bedrijventerreinen door bovenregionale locatiebeslissingen circa 40 hectare netto[7]. Dit betekent een jaarlijkse ruimtevraag van circa 6 hectare. Daarbij wegen we mee dat:

1 Niet alle bovenregionale locatiebeslissingen op nieuwe terreinen landen, maar soms ook in de bestaande voorraad;
2 De bovenregionale vraag deels al in de natuurlijke dynamiek van de bedrijventerreinenmarkt van NHN is opgenomen
3 Er is ook een aantal grote bedrijven uit de regio getrokken de afgelopen jaren
4 De andere additionele vraagcomponenten (energie-infrastructuur en Maritiem Cluster) ook tot ruimtevraag leiden.

Additionele vraag van energie-infrastructuur circa 40 tot 50 hectare

Energie-infrastructuur is niet per definitie additionele vraag naar ruimte op bedrijventerrein. Het is in de basis geen economische activiteit; in de praktijk zien we echter vaak energie-infrastructuur landen op bedrijventerreinen, vanwege de omvang en uitstraling. Wanneer energie-infrastructuur op bedrijventerreinen landt, beschouwen we ook dit als additionele vraag. Hoofdzakelijk gaat het hierbij om energie-infrastructuur op bedrijventerreinen als gevolg van de energietransitie. Voor verzwaring van het net zijn nieuwe transformatorstations nodig. Naast die ruimtevraag zien we ook ruimtevragers rondom de energietransitie die wel hoofdzakelijk economisch van aard zijn, bijvoorbeeld bij bedrijven die nieuwe technieken toepassen. Waterstof- en batterijfabrieken zouden hier ook onder kunnen vallen. Doordat een deel van dit soort (potentiële) ruimteclaims nog in de test- of ontwikkelfase zit, is het niet altijd op voorhand te kwantificeren in ruimtevraag. We gaan in op de mogelijk additionele ruimteclaim in NHN als gevolg van het uitbreiden van de energie-infrastructuur:

- **Realisatie infrastructuur versterken stroomnet**: Tennet (beheerder van het hoogspanningsnet) en Liander (netbeheerder in NHN) investeren komende jaren fors in het versterken van het elektriciteitsnet. Dit omvat plannen voor het realiseren van circa tien onderstations, drie middenspanningsstations en één hoogspanningsstation. De onderstations zijn het kleinst in omvang, maar qua aantallen worden hier wel het meest van gerealiseerd. De verwachting is dat deze samen minimaal 9 hectare aan ruimte vragen. De middenspanningsstations vragen samen minimaal 11 hectare. Voor het hoogspanningsstation, waarvoor (de omgeving van)

[7] Deze worden geregistreerd in de Database Locatiebeslissingen Nederland van Stec Groep

Agriport A7 wordt overwogen, gaan we uit van ongeveer 25 hectare. Het is nog onzeker waar deze precies wordt ontwikkeld.

- **Realisatie infrastructuur nieuwe energie:** We verwachten een additionele vraag vanuit ontwikkelingen van een nieuw energiesysteem. Denk aan het mogelijk aansluiten van Den Helder op het waterstofnetwerk, de geplande 'groene moleculenhub' op Boekelermeer of het realiseren van nieuwe windturbines.

Bovenstaande plannen komen onder andere uit het pMIEK 2.0. Voor de inschatting van de ruimtevraag vanuit deze componenten doen we nog een aftrek. Niet alle ontwikkelingen landen namelijk daadwerkelijk op de bedrijventerreinen. Daarnaast staat een groot deel van deze ontwikkelingen voor de relatief korte termijn op de planning. Daarom schatten we in dat circa 30 tot 35 hectare in de periode tot en met 2035 zal plaatsvinden en de overige 10 tot 15 hectare in de periode van 2035 tot en met 2045.

Additionele vraag Maritiem Cluster Den Helder bestaat uit circa 50 hectare

Tot slot verwachten we additionele ruimtevraag vanuit de ontwikkeling van het Maritiem cluster Den Helder. Hoewel het Maritiem Cluster breder is dan alleen Defensie verwachten we wel vanuit defensie het overgrote deel van de (nu concrete) additionele vraag. Twee ontwikkelingen die binnen het Maritiem cluster spelen leveren naar verwachting additionele ruimtevraag[8] op:

a **Het verplaatsen van bedrijven ten behoeve van ruimte voor de Koninklijke Marine en off shore activiteiten:** om de ruimte in de haven efficiënter te benutten, is het wenselijk om bepaalde bedrijvigheid uit te plaatsen. Zowel de marine als off shore activiteiten vragen om extra (kade)ruimte. Daar zitten nu nog (civiele) bedrijven die zouden moeten verplaatsen naar reguliere bedrijventerreinen.

b **Het realiseren van een logistieke hub voor de Koninklijke Marine buiten de haven:** door de groei van de hoeveelheid offshore activiteiten (onder andere voor windenergie) en de nieuwe aankoop van schepen door de marine neemt de behoefte aan een logistieke hub op een bedrijventerrein nabij de haven toe. De hub wordt gebruikt voor de overslag van goederen vanaf de weg naar de civiele haven en de marinehaven.

De additionele vraag die uit bovenstaande twee ontwikkelingen kan voortkomen is nu nog onzeker. De verwachting is dat de ontwikkelingen rondom het Maritiem Cluster Den Helder in ieder geval 30 hectare additionele ruimtevraag gaan opleveren. Maar een additionele ruimtevraag van 70 hectare is ook niet onrealistisch. Op basis van de plannen en input van Port of Den Helder rekenen we nu vanuit het Maritiem cluster met een additionele ruimtevraag van circa 50 hectare tot en met 2045. We schatten in dat circa 30 hectare plaatsvindt in de periode tot en met 2035 en circa 20 hectare plaatsvindt in de periode van 2035 t/m 2045.

4.4 Ruimtevraag in perspectief

Om bovenstaande vraagcomponenten meer in perspectief te plaatsen vergelijken we deze uitkomsten met de vorige behoefteraming bedrijventerreinen voor NHN (2021) en de historische jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in de regio. In onderstaand figuur is deze vergelijking gevisualiseerd. We zien dat de jaarlijkse ruimtevraag in het hoge scenario fors hoger is dan de vorige behoefteraming en de historische uitgifte in de regio. In het lage scenario sluit de jaarlijkse vraag aan bij de historische uitgifte in de regio. Hierbij merken we op dat de jaarlijkse ruimtevraag uit de vorige behoefteraming exclusief additionele vraag is omdat dat toen niet is gekwantificeerd. Ook is uitgifte van bedrijventerreinen niet een-op-een gelijk te vergelijken met

[8] Er speelt nog veel meer rondom de ontwikkeling van het Maritiem Cluster, bijvoorbeeld op het gebied van infrastructuur, de veerhaven, de luchthaven, samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs, et cetera. De meeste concrete ruimtevragers naar ruimte op bedrijventerreinen hebben we hier benoemd.

ruimtevraag. Ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan namelijk ook op bestaande bedrijventerreinen landen of op een andere plek buiten bedrijventerreinen.

Figuur 8: Jaarlijkse ruimtevraag (in netto hectare) NHN in perspectief



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen NHN (2021), Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN (2025)
*Ruimtevraag uit vorige behoefteraming is exclusief additionele vraag.

4.5 Aanbod

Hard (plan)aanbod in de regio NHN

Er is in de regio NHN per 1 januari 2025 nog circa 84 hectare aan hard planaanbod[9]. In bijlage D is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen. In de regio NHN ligt er naast het harde (plan)aanbod nog voor circa 106 hectare aan zacht planaanbod[10].

Kwalitatieve beoordeling hard (plan)aanbod

We beoordelen het planaanbod kwalitatief door het onder te verdelen in de werkmilieus (zie paragraaf 3.3 voor de verschillende werkmilieus). We benadrukken dat deze beoordeling indicatief is: per terrein beoordelen we het algemene beeld. De meeste terreinen bestaan uit één werkmilieu. Op sommige terreinen komen meerdere werkmilieus voor, bijvoorbeeld wanneer bepaalde kavels binnen het terrein zijn bestemd voor zwaar milieubelastende activiteiten.

Tabel 11: Kwalitatieve beoordeling hard planaanbod per deelregio (in netto hectare)

	Kop van Noord-Holland	Regio Alkmaar	Westfriesland	Totaal NHN
Gemengd/interactie	-	3	-	3
Regulier	8	32	-	40
(X)L-logistiek	-	-	-	-
Grootschalig HMC	-	9	-	9
Binnenhavens	27	6	-	33
Totaal hard aanbod	**35**	**50**	**0**	**84**
...waarvan onder optie	**15**	**38**	**0**	**53**

[9] Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN (2025)

[10] Hard planaanbod is aanbod dat onherroepelijk is vastgesteld is in omgevings-/bestemmingsplannen. Zacht planaanbod is – in tegenstelling tot hard planaanbod – nog niet onherroepelijk vastgesteld in omgevings-/bestemmingsplannen.

Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025 (2025), bewerking Stec Groep (2025).
Peildatum: 1-1-2025.

Zacht planaanbod bedraagt circa 198 hectare

Het zachte planaanbod in NHN bedraagt in totaal circa 198 hectare (zie tabel hieronder). Dit aanbod is nog niet vastgesteld in omgevings-/bestemmingsplannen, maar wel in beeld is als potentiële uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid. Het zachte planaanbod is verdeeld over tien verschillende terreinen. Elk van de drie deelregio's heeft enkele zachte plannen. Daarnaast zijn er nog zachte plannen die zo vroeg in de ontwikkelfase zitten dat ze niet in onderstaand overzicht zijn opgenomen. Vooral in Westfriesland speelt dit.

Tabel 12: Zacht planaanbod regio NHN (in netto hectare)

	Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Omvang (in ha.)
Kop van Noord-Holland	Den Helder	Kooypunt IIIB[11]	Regulier/grootschalig HMC	13
	Den Helder	Kooypunt IV	Grootschalig HMC	15
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ	Regulier	15
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ 2B	Regulier	20
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ 2C	Regulier	29
Regio Alkmaar	Dijk en Waard	De Vaandel Noord	Regulier	26
	Dijk en Waard	Breekland II	Regulier/grootschalig HMC	23
Westfriesland	Hoorn	Zevenhuis fase 2	Regulier	30
	Koggenland	Vredemaker Noord[12]	Regulier	7
	Opmeer	De Veken	Regulier	20
Totaal				198

Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025 (2025), bewerking Stec Groep (2025).
Peildatum: 1-1-2025.

4.6 Vraag-aanbodconfrontatie

Hieronder werken we de confrontatie van vraag en aanbod uit. Hiermee geven we inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen in NHN. In onderstaande figuren is de additionele vraag gearceerd weergegeven omdat dit een (meer) onzekere en veranderlijke vraagcomponent is. Op basis van de verwachte ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de regio NHN trekken we de volgende conclusies:

Kwantitatief

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio NHN bedraagt 87 tot 141 hectare in de periode 2025 tot en met 2035, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast de uitbreidingsvraag verwachten we in de periode 2025 tot en met 2035 een vervangingsvraag

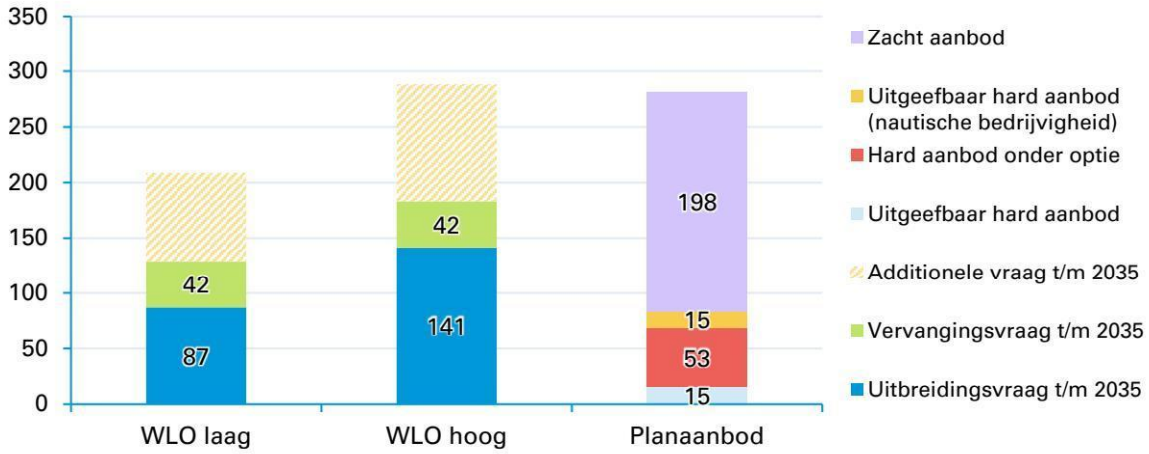
[11] Volgens Atlas Plabeka is het zachte aanbod op Kooypunt (III en IV) circa 40 hectare. 10 hectare daarvan t/m 2030 en 30 hectare daarvan t/m 2040.

[12] Naar verwachting in 2026 hard aanbod.

van in totaal 42 hectare. Verder schatten we de indicatieve bandbreedte voor de additionele vraag op zo'n 80 tot 105 hectare in de periode tot en met 2035.

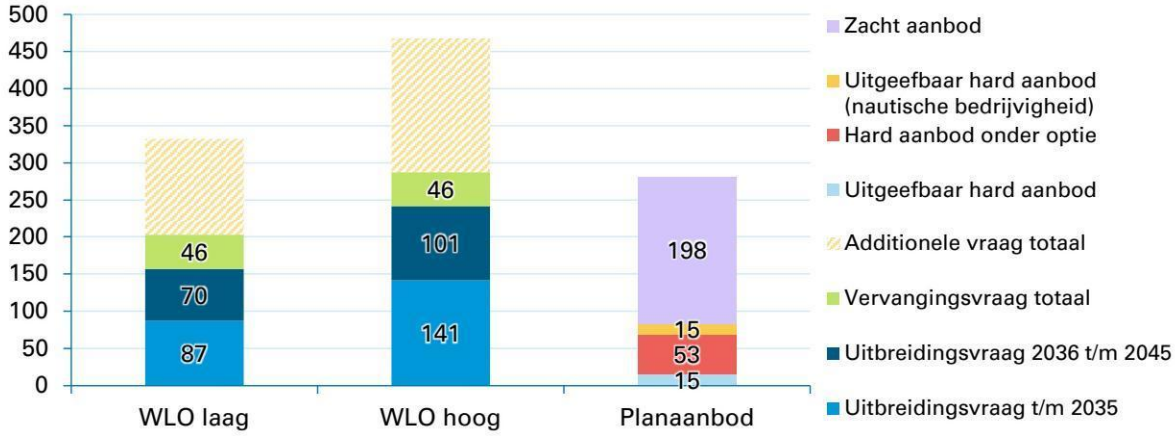
- In totaal is er 84 hectare hard planaanbod (waarvan 53 hectare onder optie/gereserveerd [13]). Daarnaast is er nog circa 198 hectare aan zacht planaanbod.

Figuur 9: Vraag-aanbodconfrontatie regio NHN 2025 t/m 2035



- In beide scenario's ontstaat behoefte (ofwel een kwantitatief tekort) aan bedrijventerreinen. In het hoge scenario ontstaat er een behoefte van circa 205 hectare in de periode 2025 tot en met 2035. We confronteren hiervoor de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (141 hectare), de vervangingsvraag (42 hectare), en de additionele vraag in het hoge scenario (105 hectare) met het harde planaanbod (84 hectare). Bij eenzelfde confrontatie in het lage scenario is sprake van een behoefte aan circa 125 hectare bedrijventerrein in de periode 2024 tot en met 2035.

Figuur 10: Vraag-aanbodconfrontatie regio NHN 2025 t/m 2045



- Ook na 2035 is er echter nog sprake van uitbreidingsvraag. In de periode van 2036 tot en met 2045 gaat het om een uitbreidingsvraag van circa 70 (lage scenario) tot 101 hectare (hoge scenario). Verder speelt in die periode nog een vervangingsvraag van maximaal 4 hectare. Bovendien verwachten we in deze periode nog een additionele vraag van 50 tot 75 hectare.
- Als we de vraag en het harde aanbod voor de gehele periode 2025 tot en met 2045 confronteren, dan zien we in het lage scenario een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan

[13] Het is nog niet zeker of opties en reserveringen doorgaan. Je kunt ze dus niet zien als daadwerkelijk verkocht aanbod en ze tellen voorlopig niet mee bij het harde aanbod. Als opties en reserveringen wel doorgaan en voortkomen uit uitbreidings- of vervangingsvraag, moeten ze ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

bedrijventerreinen van circa 249 hectare. In het hoge scenario leidt de confrontatie tot een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 384 hectare.
- We concluderen dat de vraag naar bedrijventerreinen het aanbod kwantitatief flink zal overstijgen. Dit geldt zowel voor het hoge als het lage ontwikkelscenario.
- Stel dat alle zachte plannen voor 2045 daadwerkelijk worden omgezet in onherroepelijke omgevingsplannen, dan valt dit onder hardplanaanbod. In dat geval blijft er een ruimtebehoefte over van 51 tot 186 hectare in de periode tot en met 2045.

Kwalitatief

Uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod maken we op dat er in alle werkmilieus, behalve binnenhavens, onvoldoende aanbod is:

- **Gemengd/interactie:** Er is een indicatief aanbod van circa 3 hectare voor dit type werkmilieu. We verwachten dat dit aanbod onvoldoende is tot en met 2035: de uitbreidingsvraag ligt in het lage scenario op circa 4 hectare en in het hoge scenario op ongeveer 14 hectare. Daarmee ontstaat er een behoefte van 1 tot 11 hectare in dit werkmilieu. Richting 2045 loopt dit verder op.

- **Regulier:** Er is een indicatief aanbod van circa 40 hectare voor dit type werkmilieu. We verwachten dat dit aanbod niet voldoende is tot en met 2035. De ruimtevraag in het reguliere werkmilieu voor die periode valt tussen de 57 en 100 hectare. Daarbovenop verwachten we voor een fors deel (ca. 50%; 73 tot 98 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Daarmee ontstaat er in het reguliere werkmilieu indicatief een ruimtebehoefte van circa 90 tot 158 hectare. Richting 2045 loopt dit verder op.

- **(X)L-logistiek:** Er is geen hard planaanbod voor dit type werkmilieu. Daar tegenover staat een ruimtevraag van ongeveer 9 tot 14 hectare. Daarbovenop verwachten we voor een deel (ca. 20%; 29 tot 39 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Daarmee is de ruimtebehoefte naar het (X)L-logistieke werkmilieu circa 38 tot 53 hectare. Richting 2045 loopt dit verder op.

- **Grootschalig HMC:** Er is een indicatief aanbod van circa 9 hectare voor dit type werkmilieu. Dit aanbod is onvoldoende om in de ruimtevraag te voorzien: de uitbreidingsvraag ligt namelijk op ongeveer 13 tot 14 hectare. Daarbovenop verwachten we voor behoorlijk deel (ca. 25%; 37 tot 49 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Daarmee ontstaat er een behoefte aan Grootschalig HMC van circa 41 tot 51 hectare. Richting 2045 loopt dit verder op.

- **Binnenhavens**: Er is een indicatief aanbod van 33 hectare voor dit type werkmilieu. Dit aanbod concentreert zich op Kooypunt en Kooyhaven in Kop van Noord Holland en op Boekelermeer Regio Alkmaar. De ruimtevraag voor binnenhavens bedraagt maximaal 4 hectare voor de periode tot en met 2035. Daarbovenop verwachten we voor een beperkt deel (ca. 5%; 7 tot 10 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Naar verwachting worden binnenhavens belangrijke plekken voor de circulaire economie. Vanuit deze ontwikkeling verwachten we ook enige vraag maar blijft er tot en met 2035 een overaanbod in dit werkmilieu. In de periode na 2035 is de transitie naar een circulaire economie verder dan nu. Mogelijk ontstaat er dan wel behoefte aan aanbod op strategisch gelegen binnenhavens in NHN.

5. Behoefteraming per deelregio

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming bedrijventerreinen op het niveau van de individuele deelregio's. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 6. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

***Let op:** voor de leesbaarheid werken we met afgeronde netto hectares bedrijventerrein. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.*

5.1 Kop van Noord-Holland

5.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Kop van Noord Holland in de periode 2025 tot en met 2035 is 21 tot 43 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 2 tot 4 hectare. In de periode 2036 tot en met 2046 verwachten we een uitbreidingsvraag van 23 tot 26 hectare in de deelregio (jaarlijks 2 tot 2,5 hectare).

Tabel 13: Totale uitbreidingsvraag Kop van Noord Holland (in netto hectare)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	21	43
2036 tot en met 2046	23	26
2025 tot en met 2046	45	69

Woondealscenario: circa 20 hectare extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwdoelen zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Kop van Noord-Holland circa 2.330 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 20 hectare extra uitbreidingsvraag in het lage scenario en 19 hectare extra uitbreidingsvraag in het hoge scenario in Kop van Noord-Holland tot en met 2035.

5.1.2 Vervangingsvraag

Er zijn verschillende plannen voor transformaties van bedrijventerreinen in Kop van Noord-Holland. Onderstaande tabel laat een overzicht zien vervangingsvraag die resulteert uit deze transformaties. In totaal resulteren alle transformaties in circa 15 hectare vervangingsvraag. Hiervan vindt naar verwachting circa 11 hectare vervangingsvraag in de periode 2025 t/m 2035 en nog circa 4 hectare in de periode 2036 t/m 2045. Dit is gebaseerd op een inventarisatie van geplande transformaties bij de regiogemeenten.

Tabel 14: Vervangingsvraag in Kop van Noord-Holland (in netto hectare)

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Omvang vervangingsvraag
Molenveld	Regulier	3
Slootdorp / Sluisweg	Gemengd	3
Kreileroord	Regulier	2
Westoever deel 1	Gemengd	2,4
Westoever deel 2	Gemengd	3
Bijlweg e.o.	Gemengd	1
Deel Burgemeester Ritmeesterweg	Gemengd	0,5
Totaal Kop van Noord-Holland		**15**

5.1.3 Additionele vraag

De additionele vraag in Kop van Noord-Holland bedraagt circa 90 tot 105 hectare voor de periode tot en met 2045. Dit is hoger dan in de andere deelregio's. Dat is vooral te danken aan de verwachte extra additionele ruimtevraag die voortkomt uit de plannen voor het Maritiem Cluster in Den Helder, het feit dat in de regio hyperscale datacenters toegestaan zijn en grootschalige plannen voor energie-infrastructuur.

5.1.4 Aanbod

Er is in Kop van Noord-Holland nog circa 34 hectare aan hard planaanbod beschikbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Circa 15 hectare is onder optie of gereserveerd [14]. Circa 19 hectare aanbod is nog vrij uitgeefbaar, waarvan circa 15 hectare is bedoeld voor nautische bedrijvigheid (Kooypunt en Kooyhaven). Daarnaast is er in de Kop van Noord-Holland circa 92 hectare aan zacht planaanbod. Het gaat om verschillende uitbreidingen van bedrijventerrein Kooypunt en Robbenplaat. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage D is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 15: Hard planaanbod in Kop van Noord-Holland (in netto hectare)

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	4
Uitgeefbaar hard aanbod (nautische bedrijvigheid)	15
Hard aanbod onder optie/gereserveerd	15
Totaal Kop van Noord-Holland	**34**

Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025 (2025), bewerking Stec Groep (2025)

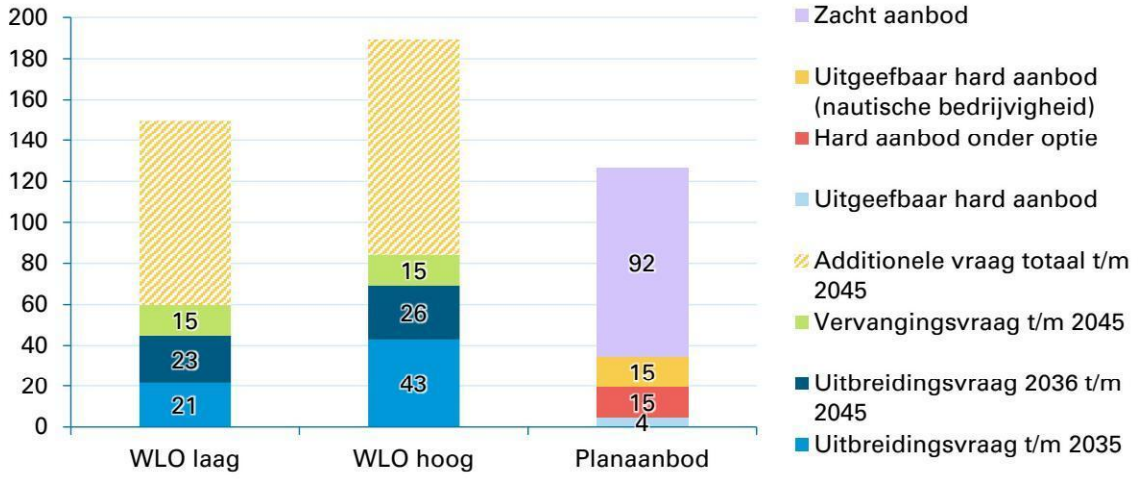
5.1.5 Vraag-aanbodconfrontatie kwantitatief

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de Kop van Noord-Holland maken we een vraag-aanbodconfrontatie, zie figuur hieronder. We trekken de volgende conclusies:

[14] Let wel: deze opties of reserveringen komen voor een deel van bedrijven die uitbreidings- of vervangingsvraag uitoefenen en zullen dus in een deel van de geraamde vraag voorzien. Dit geldt ook voor de andere deelregio's.

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de Kop van Noord-Holland circa 45 tot 69 hectare bedraagt in de periode 2025 tot en met 2045, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag van in totaal circa 15 hectare. Daarbovenop komt nog een additionele vraag van circa 90 tot 105 hectare.
- Het harde planaanbod bestaat uit zo'n 34 hectare, waarvan zo'n 18 hectare uitgeefbaar is voor nautische bedrijvigheid [15]. Daarnaast zijn er nog enkele hectaren uitgeefbaar in het reguliere werkmilieu. Verder is er circa 15 hectare onder optie of gereserveerd [16] (peilmoment januari 2025). Verder is er sprake van circa 92 hectare aan zacht planaanbod.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (69 ha.), de vervangingsvraag (15 ha.) en de additionele vraag (105 ha.) met het totale harde planaanbod (34 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien in het hoge scenario een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 155 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (45 ha.), de vervangingsvraag (15 ha.) en de additionele vraag (90 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (34 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 115 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. Zie ook figuur en tabel hieronder. Wanneer we eenzelfde confrontatie maken voor de periode van 2025 t/m 2035 ontstaat er in het hoge scenario een behoefte van circa 85 hectare en in het lage scenario een behoefte van circa 53 hectare (zie ook tabel hieronder).
- Als we uitgaan van het woondealscenario groeit de behoefte naar bedrijventerreinen in Kop van Noord-Holland. Tot en met 2035 is de behoefte circa 105 hectare in het hoge scenario en circa 72 hectare in het lage scenario.

Figuur 11: Vraag-aanbodconfrontatie Kop van Noord-Holland 2025 t/m 2045



Tabel 16: Vraag-aanbodconfrontatie Kop van Noord-Holland t/m 2045

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2045	45	69
Vervangingsvraag	15	15
Additionele vraag	90	105

[15] Ook een deel van het nautische aanbod is onder optie of gereserveerd. Het gaat om 9,2 hectare.

[16] Van opties en reserveringen is het niet zeker dat deze doorgang vinden. Ze zijn tevens niet te interpreteren als reeds vervuld aanbod, en daarmee dus ook niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Dit geldt ook voor de andere deelregio's.

Totaal vraag	**150**	**189**
Uitgeefbaar hard planaanbod	4	4
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	15	15
Hard aanbod onder optie	15	15
Zacht planaanbod	92	92
Totaal aanbod	**34**	**34**
Behoefte (vraag – aanbod)	**115**	**155**

Tabel 17: Vraag-aanbodconfrontatie Kop van Noord-Holland t/m 2035

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag	21	43
Vervangingsvraag	11	11
Additionele vraag	55	65
Totaal vraag	**87**	**119**
Uitgeefbaar hard planaanbod	4	4
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	15	15
Hard aanbod onder optie	15	15
Zacht planaanbod	92	92
Totaal aanbod	**34**	**34**
Behoefte (vraag – aanbod)	**53**	**85**

5.1.6 Vraag-aanbodconfrontatie kwalitatief voor de periode t/m 2035

In de Kop van Noord-Holland overstijgt de ruimtevraag in enkele werkmilieus het beschikbare aanbod, terwijl in andere werkmilieus het aanbod juist ruim voldoende is. Zo ontstaat er in de werkmilieus gemengd/interactie, XXL-logistiek en grootschalig HMC een ruimtebehoefte van enkele hectares: hier ontbreekt het harde planaanbod volledig. Voor het werkmilieu regulier is er wél aanbod beschikbaar, dat naar verwachting een deel van de ruimtevraag naar het reguliere werkmilieu kan opvangen. Opvallend is dat er in de binnenhavens juist een overschot aan aanbod bestaat: hier is er flink wat aanbod, terwijl de ruimtevraag minimaal is. Dit aanbod kan wel anders ingezet worden.

Texel: logischerwijs uitbreidingsvraag en mogelijk additionele ruimtevraag tegenover geen aanbod

Texel heeft een zogenaamde ‘status aparte’. Gezien de zeer lokale dynamiek op de bedrijventerreinmarkt is het logisch om niet aan te sluiten op de reguliere methodiek van de behoefteraming. Maar dit betekent niet dat er op Texel geen vraag naar ruimte op bedrijventerreinen is. We gaan hier kort in op ons marktbeeld, vraag en aanbod

bedrijventerreinen op Texel. Naast eigen analyse is voor de invulling van dit marktbeeld ook gesproken met de gemeente.

Texel kent negen formele bedrijventerreinen, alle terreinen zijn gemengde bedrijventerreinen met uitzondering van NIOZ Haven dat als werkmilieu 'haventerrein (kadegebonden)' heeft. Samen hebben de Texelse bedrijventerreinen een netto omvang van uitgegeven areaal van circa 62 hectare. Volgens Atlas Plabeka was de laatste uitgifte van een kavel in 2011 (0,4 hectare op Oudeschild).

Tabel 18: Bedrijventerreinen op Texel (volgens Atlas Plabeka, peildatum 1-1-2025)

Bedrijventerrein	Omvang netto uitgegeven	Planaanbod
De Cocksdorp	1	-
De Koog	4	-
De Mars	2	-
Den Burg-Noord	10	-
NIOZ Haven	10	-
Oosterend	2	-
Oudeschild	29	-
Oudeschild uitbreiding	0	4 (t/m 2030)
Wezenland/Den Burg Zuid	3,9	-
Totaal	61,9	4

Bron: Atlas Plabeka (2025)

Op Texel zijn in totaal ruim 2.100 bedrijven gevestigd waar circa 8.800 mensen werken (bron: LISA, 2024). Als we terugkijken in de tijd zien we dat het aantal arbeidsplaatsen op Texel tussen 2015 en 2024 groeide met circa 13%. Het aandeel van de bedrijventerreinen daarbinnen is relatief bescheiden met circa 1.400 banen (circa 200 vestigingen) in 2024: minder dan 1 op de 6 banen bevindt zich op een bedrijventerrein. In 2015 waren er circa 1.200 banen (en circa 175 vestigingen) op de bedrijventerreinen. Dit betekent een groei sinds 2015 van circa 17%. Dus ondanks dat er geen nieuwe kavels zijn uitgegeven is het aantal banen op de bedrijventerreinen toegenomen. En nam het aantal banen op de bedrijventerreinen relatief meer toe dan op Texel als geheel.

De Texelse bedrijventerreinen zijn dus volledig uitgegeven. De leegstand in bedrijfsvastgoed is structureel laag. Volgens onze aanbodmonitor bedrijfsvastgoed waarmee we twee keer per jaar al het aanbod op bedrijventerreinen in Nederland monitoren zit de leegstand op Texelse bedrijventerreinen eind 2025 zo rond de 0,4%. Er zijn ook al lang geen kavels toegevoegd aan het areaal, wat logischerwijs druk op de markt veroorzaakt. Een uitbreiding van het areaal is vanuit die gedachte dus zeker niet onlogisch, zo taxeren we. De toeristische sector is op Texel uiteraard van groot belang. Op de bedrijventerreinen zijn ook diverse bedrijven gevestigd die een (belangrijk) deel van hun omzet te danken hebben aan het toerisme. Denk aan een bouwbedrijf, een wasserij, schoonmaakbedrijf, cateraar of horecagroothandel. Het is daarom logisch dat de groei van het bedrijfsleven enigszins gelijke tred houdt met de eventuele groei van toerisme.

Tegelijk zijn op Texelse bedrijventerreinen ook bedrijven gevestigd die landelijk en internationaal opereren, zoals het kantoor van het vervoersbedrijf AB Texel en het Koninklijk Nederlands

Instituut voor Onderzoek der Zee (NIOZ). En ook 'landelijke' trends zoals circulaire economie gaan niet aan Texel voorbij. De circulaire economie wordt vaak gekenmerkt door grootschalige bedrijvigheid en activiteiten zoals recycling. Maar ook lokaal moeten kringlopen worden gesloten en is dus plek nodig voor inzamelen en scheiden van afvalstromen of het repareren van goederen. Dat zal daarom naar verwachting op Texel ook om ruimte vragen.

Alles overwegende vinden we het logisch om op Texel nieuw aanbod op bedrijventerreinen te creëren voor een regulier werkmilieu. 4 hectare bij Oudeschild lijkt daarbij een realistische omvang om uitbreidingsvraag van bedrijven op Texelse bedrijventerreinen te faciliteren. Let bij verplaatsing van bedrijven wel op dat achterblijvende kavels ook in gebruik blijven bij bedrijven die de ruimte op een bedrijventerreinen ook echt nodig hebben. Het zou interessant kunnen zijn om een locatie voor circulaire activiteiten toe te voegen aan het areaal, waar eventuele milieubelastende ruimtevragers (voorheen milieucategorie 3.2 of 4.1) zouden kunnen landen. Dit zou te kwalificeren zijn als additionele ruimtevraag, en zou dus bovenop de vier hectare voor uitbreidingsvraag moeten komen.

5.2 Regio Alkmaar

5.2.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Regio Alkmaar in de periode 2025 tot en met 2035 is 30 tot 48 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3 tot 4 hectare. In de periode 2036 tot en met 2046 verwachten we een uitbreidingsvraag van 27 tot 30 hectare in de gemeente (jaarlijks circa 3 hectare).

Tabel 19: Totale uitbreidingsvraag Regio Alkmaar (in netto hectare)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	30	48
2036 tot en met 2046	27	30
2025 tot en met 2046	57	78

Woondealscenario: circa 34 hectare extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwdoelen zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Regio Alkmaar circa 6.330 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 34 hectare extra uitbreidingsvraag in het lage scenario en 33 hectare extra uitbreidingsvraag in het hoge scenario in Regio Alkmaar tot en met 2035.

5.2.2 Vervangingsvraag

Er zijn verschillende plannen voor transformaties van bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de geplande transformaties en de daaruit resulterende vervangingsvraag. In totaal leiden deze transformaties tot circa 31 hectare vervangingsvraag. De transformatie van Oudorp zorgt voor het verreweg grootste deel van de vervangingsvraag. We verwachten ook vervangingsvraag vanuit de gemeente Dijk en Waard. Specifiek vanuit transformatie van het Stationsgebied en De Frans. Het is nu nog te vroeg om hier

een concreet aantal hectares vervangingsvraag aan te koppelen. Dit is gebaseerd op een inventarisatie van geplande transformaties bij de regiogemeenten.

Tabel 20: Vervangingsvraag in Regio Alkmaar (in netto hectare)

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Omvang vervangingsvraag
Overstad	Gemengd	5
Oudorp	Gemengd	20
Overdie	Gemengd	6,5
Totaal Regio Alkmaar		**31**

5.2.3 Additionele vraag

We maken voor Regio Alkmaar een inschatting van hoeveel economische activiteiten en energie-infrastructuur tot additionele vraag kunnen leiden. Aan de hand hiervan bedraagt de additionele vraag in Regio Alkmaar circa 20 tot 45 hectare voor de periode tot en met 2045.

5.2.4 Aanbod

Er is in Regio Alkmaar nog circa 49 hectare aan hard planaanbod beschikbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Hiervan is nog circa 11 hectare aanbod uitgeefbaar. Daarnaast is er nog circa 38 hectare onder al optie of gereserveerd In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage D is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen. Aanvullend zijn er nog voor circa 49 hectare aan zachte plannen in Regio Alkmaar.

Tabel 21: Hard planaanbod in Regio Alkmaar (in netto hectare)

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	11
Uitgeefbaar hard aanbod (nautische bedrijvigheid)	-
Harde aanbod onder optie	38
Totaal Regio Alkmaar	**49**

5.2.5 Vraag-aanbodconfrontatie

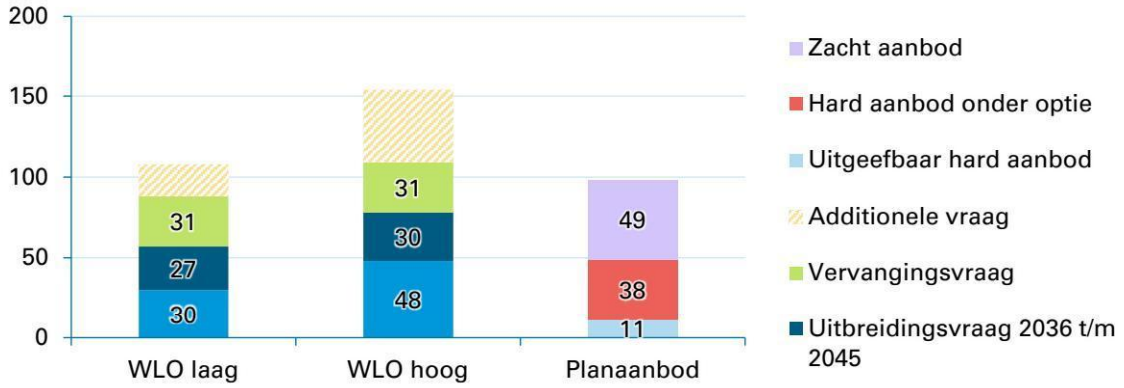
Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in Regio Alkmaar maken we een vraag-aanbodconfrontatie, zie figuur hieronder. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in Regio Alkmaar circa 57 tot 78 hectare bedraagt in de periode 2025 tot en met 2045, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag van in totaal circa 31 hectare. Daarbovenop komt nog een additionele vraag van circa 20 tot 45 hectare.
- Het harde planaanbod bestaat uit circa 49 hectare. Hiervan is circa 38 hectare onder optie of gereserveerd (peildatum januari 2025). Daarnaast bedraagt het zachte planaanbod circa 49 hectare.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (78 ha.), de vervangingsvraag (31 ha.) en de additionele vraag (45 ha.) met het totale harde planaanbod (49 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 105 hectare in de periode

2025 tot en met 2045. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (57 ha.), de vervangingsvraag (31 ha.) en de additionele vraag (15 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (49 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 54 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. Zie ook figuur en tabel hieronder. Wanneer we eenzelfde confrontatie maken voor de periode van 2025 t/m 2035 ontstaat er in het hoge scenario een behoefte van circa 54 hectare en in het lage scenario een behoefte van circa 27 hectare (zie ook tabel hieronder).

- Als we uitgaan van het woondealscenario groeit de behoefte naar bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. Tot en met 2035 is de behoefte circa 87 hectare in het hoge scenario en circa 61 hectare zin het lage scenario.

Figuur 12: Vraag-aanbodconfrontatie Regio Alkmaar 2025 t/m 2045



Tabel 22: Vraag-aanbodconfrontatie Regio Alkmaar t/m 2045

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2045	57	78
Vervangingsvraag	31	31
Additionele vraag	20	45
Totaal vraag	**108**	**154**
Uitgeefbaar hard planaanbod	11	11
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-
Hard aanbod onder optie	38	38
Zacht planaanbod	49	49
Totaal aanbod	**49**	**49**
Behoefte (vraag – aanbod)	**59**	**105**

Tabel 23: Vraag-aanbodconfrontatie Regio Alkmaar t/m 2035

	WLO laag	WLO hoog

Uitbreidingsvraag	30	48
Vervangingsvraag	31	31
Additionele vraag	15	25
Totaal vraag	**76**	**104**
Uitgeefbaar hard planaanbod	11	11
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-
Hard aanbod onder optie	38	38
Zacht planaanbod	49	49
Totaal aanbod	**49**	**49**
Behoefte (vraag – aanbod)	**27**	**54**

5.2.6 Vraag-aanbodconfrontatie kwalitatief voor de periode t/m 2035

In de regio Alkmaar overstijgt de ruimtevraag in verschillende werkmilieus het beschikbare aanbod, terwijl in andere werkmilieus het aanbod toereikend is. Zo zien we in het hoge scenario een ruimtebehoefte in de werkmilieus gemengd/interactie en regulier: hier is het harde planaanbod niet genoeg om de ruimtevraag te voorzien. Voor XXL-logistiek is er helemaal geen aanbod beschikbaar en vertaalt de ruimtevraag zich dus direct naar een ruimtebehoefte. Daarentegen is voor de werkmilieus grootschalig HMC en binnenhavens genoeg aanbod om in de ruimtevraag te voorzien.

5.3 Westfriesland

5.3.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Westfriesland in de periode 2025 tot en met 2035 is 35 tot 50 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3 tot 5 hectare. In de periode 2036 tot en met 2046 verwachten we een uitbreidingsvraag van 19 tot 45 hectare in de deelregio (jaarlijks 2 tot 4 hectare).

Tabel 24: Totale uitbreidingsvraag Westfriesland (in netto hectare)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	35	50
2036 tot en met 2046	19	45
2025 tot en met 2046	55	95

Woondealscenario: circa 27 extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwdoelen zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Westfriesland circa 3.940 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 27 hectare extra uitbreidingsvraag in het lage scenario en 26 hectare extra uitbreidingsvraag in het hoge scenario in Westfriesland tot en met 2035.

5.3.2 Vervangingsvraag

In Westfriesland spelen er geen transformatieplannen die leiden tot vervangingsvraag in de periode tot en met 2045.

5.3.3 Additionele vraag

De additionele vraag voor Westfriesland bedraagt circa 20 tot 30 hectare voor de periode tot en met 2045. Dit is voornamelijk vraag voortkomend uit economische activiteiten (zoals bedrijven in of verwant aan de agrarische sector of grote regionale industriële bedrijven die doorgroeien of verduurzamen) en energie-infrastructuur.

5.3.4 Aanbod

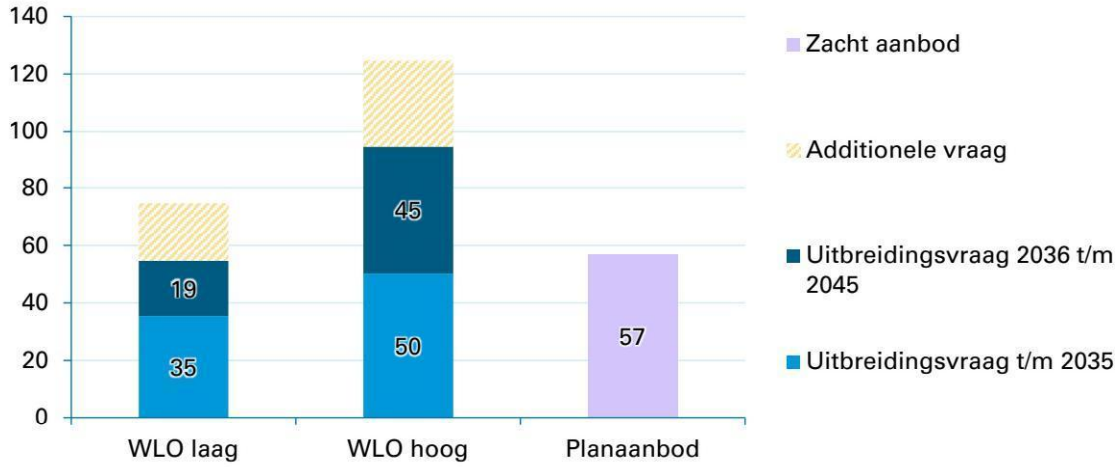
In Westfriesland is er geen hard planaanbod beschikbaar. Wel zijn er zachte plannen: het gaat om in totaal circa 57 hectare.

5.3.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in Westfriesland maken we een vraag-aanbodconfrontatie, zie figuur hieronder. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in Westfriesland 55 tot 95 hectare bedraagt in de periode 2025 tot en met 2045, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Deze uitbreidingsvraag is relatief groot door een hoger aandeel bouwbedrijven en industriële bedrijven in de regio. We verwachten geen vervangingsvraag voor Westfriesland in diezelfde periode. Wel verwachten we nog een additionele vraag van circa 20 tot 30 hectare.
- Er is geen hard planaanbod beschikbaar in Westfriesland. Wel zijn er zachte plannen voor bedrijventerreinen: het gaat om circa 57 hectare.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (95 ha.) en de additionele vraag (30 ha.) met het totale harde planaanbod (0 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 125 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (55 ha.) en de additionele vraag (20 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (0 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 75 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. Zie ook figuur en tabel hieronder. Wanneer we eenzelfde confrontatie maken voor de periode van 2025 t/m 2035 ontstaat er in het hoge scenario een behoefte van circa 65 hectare en in het lage scenario een behoefte van circa 45 hectare (zie ook tabel hieronder).
- Als we uitgaan van het woondealscenario groeit de behoefte naar bedrijventerreinen in Westfriesland. Tot en met 2035 is de behoefte circa 91 hectare in het hoge scenario en circa 72 in het lage scenario.

Figuur 13: Vraag-aanbodconfrontatie Westfriesland 2025 t/m 2045



Tabel 25: Vraag-aanbodconfrontatie Westfriesland t/m 2045

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2045	55	95
Vervangingsvraag	-	-
Additionele vraag	20	30
Totaal vraag	**75**	**125**
Uitgeefbaar hard planaanbod	-	-
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-
Hard aanbod onder optie	-	-
Zacht planaanbod	57	57
Totaal aanbod	**-**	**-**
Behoefte (vraag – aanbod)	**75**	**125**

Tabel 26: Vraag-aanbodconfrontatie Westfriesland t/m 2035

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag	35	50
Vervangingsvraag	10	15
Additionele vraag	10	15
Totaal vraag	**45**	**65**
Uitgeefbaar hard planaanbod	-	-
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-

Hard aanbod onder optie	-	-
Zacht planaanbod	57	57
Totaal aanbod	**-**	**-**
Behoefte (vraag – aanbod)	**45**	**65**

5.3.6 Vraag-aanbodconfrontatie kwalitatief voor de periode t/m 2035

In Westfriesland is er geen hard planaanbod beschikbaar. Dat betekent dat elke ruimtebehoefte die er in de verschillende werkmilieus ontstaat, direct vertaalt naar een ruimtebehoefte. Concreet ontstaat er in het reguliere werkmilieu verreweg de grootste ruimtebehoefte, maar ook in de andere werkmilieus verwachten we ruimtebehoefte richting 2035.

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

We concluderen uit deze behoefteraming dat de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in Noord-Holland Noord zeer complex is. De uitbreidingsvraag van regionaal gewortelde bedrijven groeit door en enkele transformaties zorgen voor een behoorlijke vervangingsvraag in de regio. Daar komt een diverse en grote additionele ruimtevraag bij. Er wordt veel additionele ruimtevraag verwacht vanuit energie-infrastructuur en ontwikkelingen in het Maritiem Cluster Den Helder. Daarnaast is er altijd sprake van mogelijke additionele vraag vanuit grootschalige (en onverwachtse) vestigers in NHN. Dit alles zorgt voor een complexe (ruimtelijke) puzzel die op de regio afkomt.

Conclusie 1: Vergeleken met vorige behoefteraming is ruimtevraag nu hoger

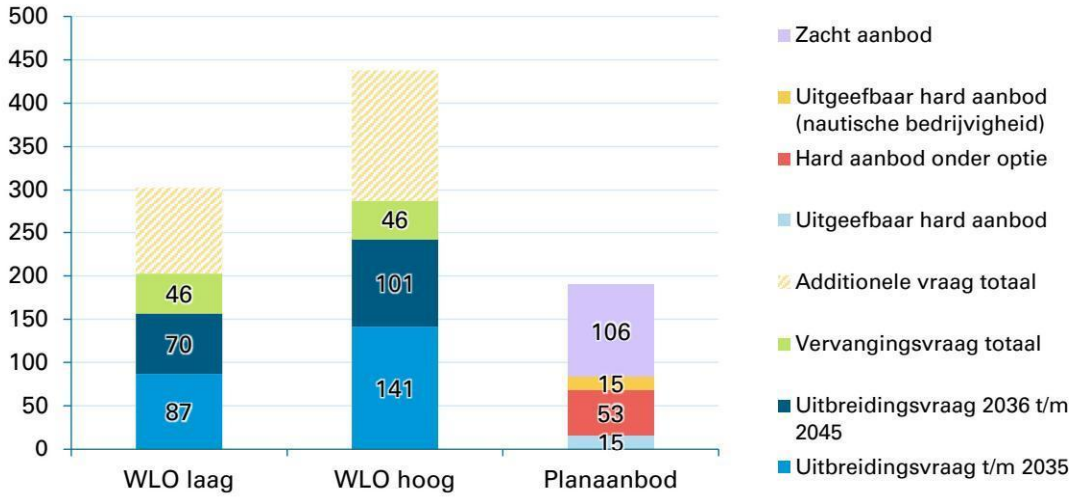
We kijken kort terug naar de resultaten uit de vorige behoefteraming (2021) voor een vergelijking met de huidige vraag. Belangrijkste verschil is dat in de raming uit 2021 er tot en met 2040 een negatieve uitbreidingsvraag werd verwacht in WLO laag. Dat WLO scenario ging destijds uit van een (forse) krimp van het aantal banen in NHN tussen 2030 en 2040. In WLO hoog ligt het aantal banen in 2040 in de huidige raming op circa 320.000, tegen circa 300.000 volgens WLO hoog in de vorige raming. Zoals toegelicht in paragraaf 3.2 zijn de WLO scenario's van 2025 anders van opzet. De ruimtevraag aan de bovenkant van de bandbreedte is nu ook hoger ten opzichte van 2021. De uitbreidingsvraag is vergelijkbaar, maar in de huidige raming kwantificeren we de vervangings- en additionele vraag. Dat is in 2021 niet gebeurd. In 2021 was ook nog geen sprake van grote ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur en het Maritiem Cluster.

Conclusie 2: Grote behoefte aan extra ruimte op bedrijventerreinen tot en met 2045

In NHN verwachten we een totale ruimtevraag van circa 332 tot 468 hectare in de periode tot en met 2045. Deze bestaat voor 158 tot 242 hectare uit uitbreidingsvraag, 46 hectare uit vervangingsvraag en 130 tot 180 hectare uit additionele vraag. Hier staat momenteel 84 hectare hard (plan)aanbod op bedrijventerreinen tegenover. Dat wil zeggen dat er een behoefte is aan circa 249 tot 384 hectare aan bedrijventerreinen tot en met 2045.

Hiermee is het tekort sinds de vorige behoefteraming verder opgelopen. Dit komt doordat de additionele vraag in de regio groot is en het beschikbare aanbod in de regio deels is uitgegeven. Daarbij verwachten we dat de uitbreidingsvraag gestuwd wordt door trends en ontwikkelingen als de energietransitie, automatisering en de transitie naar een circulaire economie. Tot en met 2035 bedraagt de totale ruimtevraag circa 209 tot 288 hectare. Dit is evenveel als ál het aanbod (dus al categorieën hard aanbod die we onderscheiden en het zachte aanbod). Dat al dit aanbod voor 2035 ook daadwerkelijk beschikbaar komt om de vraag te voorzien is niet realistisch.

Figuur 14: Vraag-aanbodconfrontatie regio NHN 2025 t/m 2045



Woondealscenario: circa 80 hectare extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwambities zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6, 5.1, 5.2 en 5.3) betekent voor NHN circa 14.000 extra woningen en 12.600 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 80 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 78 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035 in NHN.

Tabel 27: Extra uitbreidingsvraag woondealscenario t/m 2035

Scenario	Uitbreidingsvraag WLO	Extra uitbreidingsvraag woondealscenario
Laag	87 hectare	80 hectare
Hoog	141 hectare	78 hectare

Deze extra vraag is als volgt over de drie deelregio's verdeeld:

- In Kop van Noord-Holland ramen we 20 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 19 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035
- In Regio Alkmaar ramen we 34 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 33 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035
- In Westfriesland ramen we 27 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 26 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035

Conclusie 3: De ruimtevraag heeft meerdere gezichten: meeste uitbreidingsvraag vanuit MKB

De totale ruimtevraag zoals hierboven gepresenteerd (bestaande uit uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) heeft meerdere gezichten. De uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in de regio komt vooral voort uit het lokaal en regionaal gewortelde mkb dat een 'regulier werkmilieu' zoekt. Voor een klein deel komt de ruimtevraag van bedrijven die goed mengbaar zijn met wonen en dus niet per se op een bedrijventerrein hoeven te landen. Aan de andere kant van het spectrum verwachten we ook vanuit grote(re) logistiek en industrie substantieel extra vraag naar ruimte. Soms zijn dit additionele ruimtevragers van buiten de regio

of ruimtevragers die (nog) niet op een bedrijventerrein gevestigd zijn. Als we dit vertalen naar de milieuruimte die deze bedrijven nodig hebben verwachten we dat de huidige verdeling op de bedrijventerreinen ook ongeveer voor de nieuwe ruimtevragers geldt: circa 40% heeft geen of beperkt milieuruimte nodig, circa 45% heet enige milieuruimte nodig en circa 15% heeft veel milieuruimte nodig (voorheen hogere milieucategorieën). Dit blijkt uit een voor deze behoefteraming uitgevoerde analyse van de verwachte milieuhinder aan de hand van de SBI-codes van bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen in NHN. Naar verwachting groeit het aandeel bedrijven dat veel milieuruimte nodig heeft gestaag, onder andere door de transitie naar een circulaire economie. Dit gaat ten koste van de bedrijven die geen of beperkte milieuruimte nodig hebben.

Conclusie 4: Energietransitie en Maritiem Cluster grote additionele ruimtevragers

Er wordt een grote additionele ruimtevraag verwacht in NHN. Deels heeft dit een economische component. Dit is in elke regio in meer of mindere mate aanwezig. In NHN komt daarnaast veel ruimtevraag uit versterking van de energie-infrastructuur en het Maritiem Cluster in Den Helder voort:

- **Energie-infrastructuur:** Deels vervullen de ruimtevragers die vanuit de energietransitie op de regio afkomen een landelijke functie. Dit is bijvoorbeeld het geval voor ruimte die nodig is voor de aanlanding van wind op zee en de productie van alternatieve energiedragers als waterstof of opslag in batterijen. Een andere ruimtevrager, de verzwaring van het elektriciteitsnet, dient juist ook lokale en regionale belangen. Zonder nieuwe onderstations kunnen woningen en bedrijven niet aangesloten worden of geen energie terugleveren aan het net. Met name de uitbreiding van het elektriciteitsnet vraagt veel ruimte. Hoewel het (nog) niet altijd duidelijk is of dit ruimte op een bedrijventerrein wordt, concurreren deze ruimtevragers weldegelijk met ruimte voor bedrijvigheid.
- **Ontwikkeling Maritiem Cluster Den Helder:** Op basis van plannen en input van Port of Den Helder verwachten we een substantiële additionele ruimtevraag vanwege de ontwikkeling van het Maritiem Cluster. Twee specifieke maatregelen leveren naar verwachting het meest concreet extra vraag op. Ten eerste zorgt de uitplaatsing van functies en bedrijven ten behoeve van ruimte voor de Koninklijke Marine voor extra vraag naar bedrijventerreinen. Ten tweede ontstaat er extra ruimtevraag vanuit de realisatie van een logistieke hub voor de Koninklijke Marine buiten de haven.

Conclusie 5: Aanbod was al schaars en de krapte liep de afgelopen jaren alleen maar verder op

Er is in NHN per 1 januari 2025 nog circa 84 hectare hard planaanbod. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Het grootste deel van het (plan)aanbod valt binnen het reguliere werkmilieu, en dan specifiek in de regio Alkmaar. Er is ook veel aanbod op binnenhavens, maar afhankelijk van de vigerende omgevings-/bestemmingsplannen kunnen hier ook niet-watergebonden bedrijven vestigen. Het meeste aanbod op binnenhavens is aanwezig in de Kop van Noord-Holland. In Westfriesland is geen enkel hard (plan)aanbod aanwezig. In NHN ligt er naast het harde (plan)aanbod nog voor circa 198 hectare aan zacht planaanbod. Dit zijn plannen voor bedrijventerreinen die nog niet onherroepelijk zijn vastgesteld in een omgevingsplan. Van deze zachte plannen bevindt zich circa 92 hectare in de Kop van Noord Holland, specifiek in gemeente Den Helder en Hollands Kroon. Circa 49 hectare van de zachte plannen bevindt zich in Regio Alkmaar (gemeente Dijk en Waard) en circa 57 hectare in Westfriesland (gemeente Hoorn, Koggenland en Opmeer). Een deel van de zachte plannen was tijdens de vorige behoefteraming ook al als zacht planaanbod aanwezig. Het is dus (nog) niet gelukt om deze plannen hard te maken. Op korte termijn stuiten de zachte plannen in ieder geval op het probleem van netcongestie.

Conclusie 6: Uit confrontatie van vraag en aanbod zien we verschillende opgaven per deelregio

We verwachten dat het grootste deel van de additionele vraag landt in **Kop van Noord-Holland**. Dit zijn vaak (zeer) grote ruimtevragers met specifieke eisen aan hun vestigingslocatie. Deze

ruimtevragers landen dus ook alleen hier en niet ergens anders. Denk aan datacenters (kunnen alleen landen in het daarvoor aangewezen cluster) of de aanlanding voor wind op zee (dichtbij het water/de haven) of de overige ontwikkelingen in het Maritiem Cluster (dichtbij de marine). Ook verwachten we in deze regio nog uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. Er is in deze deelregio nog wel enig aanbod aanwezig. Het aanbod is echt voor het grootste deel bestemd voor een specifieke (nautische) doelgroep en daarmee niet voor alle bedrijven beschikbaar. Er is als gevolg een groot tekort aan bedrijventerreinen in Kop van Noord-Holland. Als de doelen uit de woondeal voor NHN behaald worden dan loopt dit tekort nog verder op. We concluderen tot slot dat het aanbod op Kooypunt en Kooyhaven (nautische bedrijventerreinen) wel meer dan voldoende is voor de ruimtevraag naar binnenhavens.

In **Regio Alkmaar** verwachten we een forse uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. De vervangingsvraag komt in eerste instantie voort uit de Alkmaarse Kanaalzone. Ook in Dijk en Waard zijn plannen voor transformatie van bedrijventerreinen (zie ook de visie werklocaties van de gemeente). Verder verwachten we enige additionele vraag. Hier staat beperkt hard (plan)aanbod tegenover. Er is dus een groot tekort aan bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. Als de doelen uit de woondeal voor NHN behaald worden dan loopt dit tekort nog veel verder op. De meeste woningen zijn namelijk in de Regio Alkmaar gepland. De regio is voornemens de extra inwoners als gevolg van de woondeal in de regio werkgelegenheid te bieden. Er zijn wel zachte plannen voor bedrijventerreinen in de regio die het tekort terug kunnen dringen. Het is vooral zaak deze zachte plannen snel om te zetten in uitgeefbare kavels, zodat het groeiende bedrijfsleven perspectief heeft.

Tot slot zien we in **Westfriesland** dat er vooral sprake is van een forse uitbreidingsvraag en enige additionele vraag. De relatief grote uitbreidingsvraag in Westfriesland komt voort uit het hogere aandeel bouw en industriële bedrijven in de deelregio. Tegenover deze vraagcomponenten staat nul hard (plan)aanbod. Er is dus een groot tekort aan bedrijventerreinen in Westfriesland. Als de doelen uit de woondeal voor NHN behaald worden dan loopt dit tekort nog verder op. Wel zijn er meerdere zachte plannen die meer balans tussen vraag en aanbod zouden kunnen brengen. Hiervan zijn De Veken en Zevenhuis fase 2 het verst in het planproces. Beide plannen kennen echter een complexe voorgeschiedenis. Voordeel is wel dat over de locaties al langer regionale afspraken zijn en/of zelfs al in planprocedure zijn.

Complexe regionale context remt regionale economie tenminste tot 2035

De regionale context voor bedrijventerreinen in NHN is complex. Als gevolg daarvan is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen momenteel zeer lastig in de regio. Ten eerste is er sprake van ernstige netcongestie, zowel voor afname als teruglevering aan het net. In NHN is de netcongestie ernstiger dan in veel andere regio's in Nederland. Ten tweede staat de regionale arbeidsmarkt onder spanning: het is lastig om voldoende geschikt personeel te vinden. NHN is hiermee niet uniek maar dat maakt de problematiek niet minder uitdagend. Doordat het lastig is om geschikt personeel te vinden kan discussie ontstaan over of uitbreiding van bedrijventerreinen nodig is als er ogenschijnlijk geen mensen beschikbaar (of bereid) zijn om het werk op het terrein in te vullen. Ten derde is de fysieke bereikbaarheid van de regio kwetsbaar. De geconsulteerde ondernemers onderschrijven dit. Tot slot zien we dat bedrijventerreinen concurreren om de ruimte met bijvoorbeeld woningen, energie-infrastrucuur en natuur. Onze verwachting is dat deze lastige regionale context een groot deel van de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen in NHN ieder geval tot en met 2035 remt. Met andere woorden: het wordt heel lastig om een substantieel deel van de geraamde ruimtevraag naar bedrijventerreinen voor 2036 te faciliteren.

Volgens planning zou er door de verzwaring van het elektriciteitsnet richting 2035 meer ruimte op het net moeten komen. Dat zou een grote belemmering voor de uitgifte van kavels wegnemen. Tot die tijd zullen ondernemers decentrale energieoplossingen moeten realiseren, op de eigen kavel of met andere ondernemers samen. In de tussentijd is netcongestie een van de grootste remmende factoren op uitbreiding van bedrijven.

De arbeidsmarkt kan vooral belemmerend werken op de ruimtevraag die bedrijven uitoefenen. Aangezien personeel schaars is, kunnen bedrijven soms niet doorgroeien. Toch zien we dat veel bedrijven hier inventief mee omgaan. We verwachten dat ondernemers met steeds verdergaande automatisering hun productiviteit hoog kunnen houden met minder beschikbaar personeel. Ook zal een deel van het arbeidsintensievere werk worden uitbesteed aan landen met lagere lonen en beschikbaar technisch personeel. Krapte op de arbeidsmarkt zal dus ons inziens minder een probleem vormen voor doorgroei van bedrijven en daarmee de ruimtevraag niet beperken.

De fysieke bereikbaarheid van de regio blijft zonder grote ingrepen naar verwachting kwetsbaar. Ondernemers gaven in de diverse regionale sessies aan dat ze de bereikbaarheid van grote delen van NHN matig waarderen. Buiten de locaties direct aan de A7 en A9 zijn veel delen van de regio afhankelijk van N-wegen met een veel lagere capaciteit. De Ring van Alkmaar (met name de N9 en N242) ontsluit een groot deel van NHN, maar vormt een bottleneck. Met de geplande ontwikkeling van het Maritiem Cluster, eventuele extra ontwikkeling van bedrijventerreinen en de extra woningbouwambities neemt de verkeersdruk niet af.

6.2 Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Handen uit de mouwen om aan ruimtebehoefte in WLO laag te kunnen voorzien
De druk op de bedrijventerreinenmarkt in NHN en alle deelregio's is zeer groot. Zowel kwantitatief als kwalitatief is er sprake van tekorten. Die zijn ook nog eens dusdanig groot dat ze niet binnen tien jaar zijn opgelost. Dit komt mede doordat ook planprocedures lang duren, maar ook de maatschappelijke weerstand tegen ontwikkeling van bedrijventerreinen (en additionele ruimtevragers op en rond bedrijventerreinen zoals energie-infrastructuur en datacenters) toeneemt.

De handen zullen dus uit de mouwen moeten om de ruimtevraag in WLO laag, additionele- en vervangingsvraag tot en met 2035 te kunnen accommoderen. Belangrijk is daarbij ook meteen door te kijken naar de jaren daarna. Want ook in de periode tot en met 2045 laat de huidige raming nog een aanzienlijke doorgroei van de vraag naar bedrijventerreinen zien. Dit in tegenstelling tot eerdere prognoses in de afgelopen 10-15 jaar die stelselmatig een gestage afname van de ruimtevraag na 2030 lieten zien door een dalende beroepsbevolking en werkgelegenheid. De verdere robotisering en automatisering van productie en logistiek en in het bijzonder de energietransitie en circulaire economie komen na 2030 pas echt op stoom en leiden daardoor tot een verhoogde ruimtevraag.

Aanbeveling 2: Monitoring is essentieel omdat elk van de scenario's aanknopingspunten biedt
Monitoring op de ontwikkeling van de ruimtevraag én op de ontwikkeling van nieuw aanbod is essentieel. Dit komt omdat elk van de in deze raming uitgewerkte scenario's aanknopingspunten biedt voor de ruimtevraag naar bedrijventerreinen tot en met 2045.

Behalve kwantitatief (hoeveel hectare) is ook de kwalitatieve component van belang (gaat het om uitbreidings-, additionele- of vervangingsvraag?). Additionele ruimtevragers 'concurreren' in zekere mate met uitbreidingsvraag die veelal van lokaal en regionaal mkb komt. Kwalitatief kunnen uitbreidingsvraag en additionele ruimtevraag sterk verschillen. Veel van de additionele

ruimtevraag is bijvoorbeeld grootschalig en levert relatief weinig arbeidsplaatsen (per hectare) op. De uitbreidingsvraag is veel gevarieerder: van kleinschalige handel en reparatie tot grootschalig industrieel. Het zou zonde zijn als nu veel additionele ruimtevraag wordt geaccommodeerd op uitleglocaties en dat voor toekomstige uitbreidingsvraag geen ruimte overblijft. Zie ook aanbeveling 6. Hiernaast is het van belang om woningmarktontwikkelingen in samenhang met ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt te monitoren zodat de woon-werkbalans in de regio niet te scheef gaat lopen.

Gezien de huidige geopolitieke situatie is het goed denkbaar dat de toekomst van NHN elementen uit beide scenario's bevat: doorgroei van inwoners en banen (WLO hoog) én bedrijvigheid die bijdraagt aan strategische autonomie (WLO laag). De bandbreedte van beide scenario's ligt hoger dan de vorige prognose, maar ligt in lijn met de langjarige historische ontwikkeling van de ruimtevraag in NHN, zowel in periodes van hoog- als laagconjunctuur. De bandbreedte tussen WLO laag en WLO hoog geeft daarmee voor NHN naar verwachting een realistisch perspectief op hoe de ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich beleidsneutraal ontwikkelt.

We zien veel aanknopingspunten in scenario **WLO hoog.** In dit scenario vindt er nog sterke groei van het bedrijfsleven plaats. En meerdere factoren wijzen ook op een sterke groei van de regio. Zo ligt de werkgelegenheidsontwikkeling fors boven eerdere ramingen én is er een ambitie om extra woningen te realiseren. Daarnaast sluit WLO hoog kwalitatief aan bij de trend in de Nederlandse economie, die steeds meer gericht is op kennisintensief en dienstengericht werk.

Tegelijkertijd zijn er ook remmende factoren, zoals (geo)politieke onzekerheid en het feit dat ruimtelijke ontwikkelingen momenteel lastig van de grond komen. Daarom bieden de uitkomsten van het scenario **WLO laag** eveneens waardevolle aanknopingspunten. Dit scenario gaat uit van een onzekere wereld, waarin strategische autonomie in Nederland en Europa belangrijker wordt. Dat leidt tot een grote industriële ruimtevraag.

Tot slot bieden de uitgewerkte **woondealscenario's** voor zowel WLO laag als WLO hoog inzicht in hoeveel extra uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen er te verwachten is als de doelen uit de Woondeal worden behaald.

Aanbeveling 3: Versterk samenwerking binnen NHN en met stakeholders

Werk intensiever samen tussen gemeenten, deelregio's en het bedrijfsleven[17]. om ruimtelijke opgaven sneller en slimmer te realiseren. De regio NHN kent veel ambities, maar beperkte ruimte en complexe planprocedures (door de problemen rond netcapaciteit, lange procedures, veel Bijzonder Provinciaal Landschap) maken uitvoering lastig. Nauwe samenwerking helpt om:

- Uitgifte van beschikbare locaties te versnellen.
- Vraag en aanbod tussen deelregio's beter op elkaar af te stemmen.
- Gezamenlijk dezelfde kant op te trekken op flankerende gebieden zoals mobiliteit, wonen-werkenbalans, afstemming onderwijs en arbeidsmarkt, et cetera.

Het goed georganiseerde bedrijfsleven speelt feitelijk al een actieve rol, bijvoorbeeld door zelf met visies op de economie te komen.

Aanbeveling 4: Kies NHN-breed welke ruimtelijke ontwikkelingen prioriteit krijgen en welke niet

De vraag naar ruimte is veel groter dan het beschikbare aanbod. Dit vraagt om scherpe keuzes tussen deelregio's, gemeenten en provincie. In het Ontwikkelperspectief moeten opgaven op de economie in samenhang met alle andere regionale opgaven (woningbouw, natuur en water,

[17] Met Ondernemend Regio Alkmaar, de Westfriese Bedrijvengroep en de Ondernemerskoepel Kop van Noord-Holland beschikt iedere deelregio over een regiobrede ondernemersvereniging. Daarnaast zijn op lokaal en bedrijventerreinniveau ook veel gemeenten en bedrijventerreinen verenigd. Bovendien is het Economisch Forum Holland boven Amsterdam ook een warm pleitbezorger van de economie in NHN. Dit is een unieke uitgangspositie in vergelijking met veel andere provincies.

mobiliteit, et cetera) landen. Het Ontwikkelperspectief biedt een basis voor keuzes, maar moet verder worden geconcretiseerd. Denk aan:

- Waar nieuwe werklocaties nodig zijn [18] en welk type bedrijven daar passen.
- Hoe om te gaan met ruimtevraag die niet gefaciliteerd wordt.
- Het aantonen van maatschappelijke meerwaarde van nieuwe terreinen, gezien de schaarse ruimte en concurrentie met bijvoorbeeld woningbouw.

Deze keuzes voor een sterke, toekomstbestendige economie moeten dus aansluiten bij de rest van de regionale ontwikkelingen in NHN. Het aantonen van de maatschappelijke meerwaarde van bedrijventerreinen is belangrijker dan ooit. Denk aan de bijdrage aan transities zoals circulaire economie, energietransitie en strategische autonomie en veiligheid met de ruimte voor defensie. Maar ook de sociaal-maatschappelijke waarde van voldoende banen voor alle inwoners.

Aanbeveling 5: Werk gezamenlijk een selectiever vestigingsbeleid uit

Het maken van keuzes is zeker niet eenvoudig en de economie is zeker ook niet helemaal maakbaar. Maar de belangen zijn te groot om niet te sturen. Bedrijventerreinen concurreren met woningbouwlocaties. Door personeelsgebrek rijst soms de vraag of er voldoende mensen zijn om te werken bij nieuwe en/of grotere vestigingen van bedrijven en is borging van de landschappelijke waarde en de ruimtelijke kwaliteit (open, groen, rust) een cruciale meespelende factor voor inwoners van de regio. In combinatie met de grote ruimtevraag betekent dit dat niet alle ruimtevraag van bedrijvigheid kan landen.

Een selectiever vestigingsbeleid is nodig om de ruimte die nodig is voor ontwikkelingen te beperken. Dit moet uiteraard wel gebeuren vanuit een gedeeld beeld van het gewenste toekomstperspectief voor NHN. Denk aan gewenste profilering (met speerpuntsectoren water, agro en energie als basis), type doelgroepen/prioritaire bedrijfstakken (bijvoorbeeld gezien de bijdrage aan transities als circulaire economie, energietransitie en strategische autonomie/veiligheid), kavelomvang, milieuhinder, efficiënt/intensief ruimtegebruik, et cetera. Dit is door te vertalen naar gemeentelijke bedrijventerreinprogramma's en eventueel zelfs naar uitgifteprotocollen voor sturing en selectie van vestigers op locatieniveau. Uiteraard is sturing hierop eenvoudiger als gemeenten zelf over grondposities beschikken en kavels uitgeven. Via publiekrecht (omgevingsplannen) is sturing echter ook goed mogelijk. Een ijzersterk verhaal bij wat de regio nodig heeft (en dus ook niet nodig heeft) helpt om de rug recht te houden richting ontwikkelaars van bedrijventerreinen.

Ter inspiratie: de regio Zuidoost Brabant is een voorbeeld van een regio die in haar regionale beleid sterk stuurt op het faciliteren van bedrijven die bijdragen aan de regionale visie. Dat betekent ook het uitsluiten van bedrijven die geen (of te weinig) bijdrage leveren. Hier heeft de regio al afspraken over gemaakt. Zie bijvoorbeeld hun regionale uitvoeringsagenda: Regionaal Programma Werklocaties Zuidoost Brabant Uitvoeringsagenda. Voor Zuidoost Brabant betekent selectief vestigingsbeleid voeren dat in eerste instantie ruimte wordt uitgegeven aan bedrijven die onderdeel zijn van de 'technologische industrie' of het 'bestaand voorzienend mkb' dat van belang is voor leefbaarheid in de regio en de individuele gemeenten daarbinnen. De definitieve uitwerking van juridisch houdbaar selectief vestigingsbeleid op regionaal niveau wordt door de regio nu gemaakt.

Aanbeveling 6: Maak meer werk van beter benutten van de bestaande voorraad

De behoefteraming kijkt vooral naar (extra) ruimtevraag en heeft daarom al snel een focus op nieuwe bedrijventerreinen. In de aanbeveling hiervoor gaat het dan ook vrijwel alleen over

[18] In verschillende deelregio's is al zacht aanbod en zijn daarvoor ook al locaties in beeld. De ruimtevraag kan echter hoger uitpakken dan alleen zachte plannen. In de regio Alkmaar is door Alkmaar al onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe uitbreidingslocaties.

nieuwe uitleglocaties. Maar dat is zeker niet het hele verhaal. Het is ook belangrijk bewust te zijn dat het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in NHN. Een groot deel van de marktdynamiek landt (via herontwikkeling, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad of koop/huur van bestaand vastgoed) in de bestaande voorraad. Aanvullend daarop constateren we dat de complexe regionale context het heel moeilijk maakt om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen in NHN. Dit maakt de rol van bestaande bedrijventerreinen in het faciliteren van ruimtevraag des te belangrijker. Schuifruimte op uitleglocaties is daarvoor absoluut nodig. In veel gevallen gaat beter benutten ook om sloop en nieuwbouw of om herontwikkeling waarvoor eerst een bedrijf moet kunnen verhuizen, ook naar nieuwe kavels.

We vinden het cruciaal dat de provincie en gemeenten zich maximaal inzetten om waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. Dit kan op veel verschillende manieren. Actief door gerichte aankopen te doen (zoals de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht of de Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland). Maar ook met kleinere bijdragen (zoals de Architectenpool van de gemeente Tilburg). Of minder actief door met scans (zoals de Beter Benutten Indicator) potentie in beeld te brengen en, liefst in samenwerking met georganiseerd bedrijfsleven, in gesprek te gaan met ondernemers en vastgoedeigenaren over de kansen die er op bedrijventerreinen zijn. Absolute randvoorwaarde is dat omgevingsplannen helemaal up to date zijn en waar dat opportuun is, extra bebouwing (in oppervlakte of bouwhoogte) toestaan.

Kijkende naar globale indicatoren als ruimtegebruik per werknemer, verhouding tussen pand- en kaveloppervlak en bouwhoogtes lijkt op het gemiddelde bedrijventerrein in NHN nog een significante intensiveringsslag mogelijk. Ook zien we dat de terreinen in NHN voor een behoorlijk deel bezet worden door bedrijfsactiviteiten die niet per se op een bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn (en waarvan de uitbreidingsvraag dus ook niet per se gefaciliteerd hoeft te worden op bedrijventerreinen). Denk aan bedrijven dan wel organisaties die weinig hinder veroorzaken zoals onderwijsinstellingen, horeca, verschillende typen zakelijke en consumentgerichte dienstverleners, dans- en sportscholen et cetera. Dit soort bedrijven [19] nemen circa 40% van de oppervlakte op uw bestaande bedrijventerreinen in beslag. Dit aandeel is voor Nederland aan de hoge kant maar niet uniek. Mede hierdoor is dit type ruimtevragers ook goed voor een relatief groot deel van de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. Dit deel van de vraag kan echter ook prima in de woonwijk, in gemengde ontwikkelingen en bijvoorbeeld rondom en in winkelgebieden landen. Daarvoor moet in dit soort gebieden dan wel ruimte worden geprogrammeerd en heel actief ingezet worden op sturing. De ontwikkeling van gemengde woon-werkgebieden is uiteraard een uitdaging. Het is een financiële uitdaging (door lagere opbrengsten van bedrijfsruimte ten opzichte van woningen) en ontwikkelaars en gemeenten zijn grotendeels nog onbekend met het mengen van wonen en werken. De eerste voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en -gebouwen beginnen te ontstaan, ook in het buitenland.

Aanbeveling 7: Zorg voor meer inzicht in plannen additionele ruimtevragers

Additionele ruimtevragers hebben een hele grote impact op NHN. Daarmee zijn additionele ruimtevragers zeer bepalend voor de complexiteit waarin de ontwikkeling van bedrijventerreinen in NHN zich bevindt. Voor zowel de additionele ruimtevraag als gevolg van de doorontwikkeling van de marinehaven in Den Helder en als gevolg van de energietransitie (hoofdzakelijk netverzwaring) geldt dat ze redelijk goed te plannen zijn. Dit geldt zowel voor waar als wanneer ze gaan landen. Wij adviseren daarom zowel de provincie als de regiogemeenten om bij additionele ruimtevragers (netbeheerders, defensie, eventuele grote (regionale) bedrijven) meer inzicht te krijgen in de laatste stand van zaken rondom hun plannen in de regio. Zoek daarnaast actief met deze ruimtevragers naar eventuele koppelkansen zoals dubbel ruimtegebruik.

[19] Bedrijven die qua milieubelastende activiteiten aansluiten bij wat voorheen milieucategorie 1 of 2 was

Bijlage A – Methodiek en parameters

Indeling sectoren

In onderstaande tabel vindt u de indeling naar sectoren die voor de behoefteraming is gehanteerd. Deze indeling is gebaseerd op het afdelingsniveau (twee cijfers) uit de Standaard Bedrijfsindeling (SBI).

Tabel 28: Indeling naar sectoren

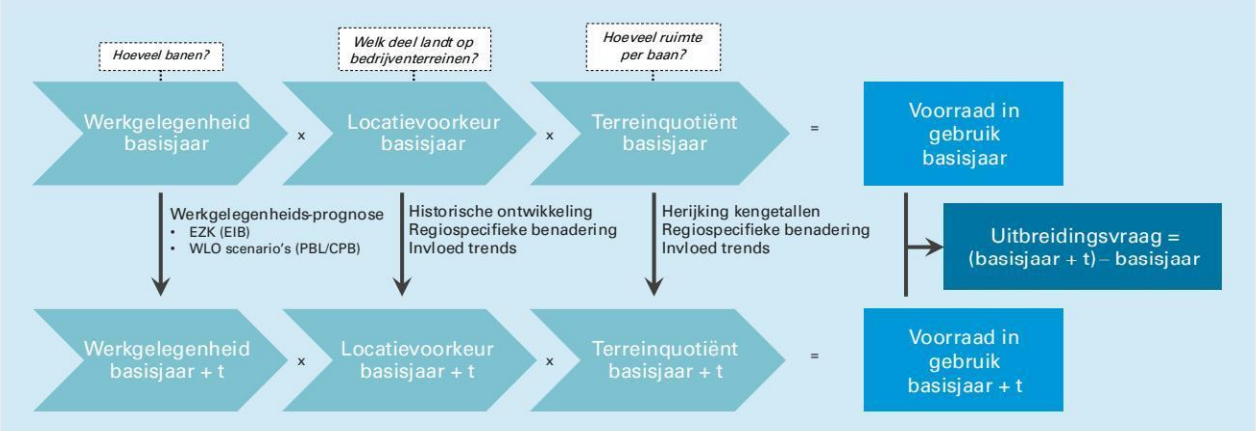
Sector	Standaard Bedrijfsindeling (SBI)
Landbouw	A
Afval, energie en water	B, D, E
Industrie	C
Bouwnijverheid	F
Handel en reparatie	G45
Groothandel	G46
Vervoer en opslag	H
Detailhandel	G47
Horeca, leisure en overige diensten	I, R, S
Dienstverlening en ICT	J, K, L, M, N
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q, U

Methodologische aanpak

De behoefteraming is opgesteld via een modelberekening gebaseerd op de zogenaamde BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen.

Deze methode gaat uit van de zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek. Dit betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer samen een graadmeter vormen voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2 Locatievoorkeur: welk deel (%) van de banen komt op bedrijventerreinen terecht?
3 Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



Als basis hanteren we lokale data uit het vestigingenregister. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de WLO scenario's. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingsmodel – de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt – hanteren we wederom lokale historische data (LISA, 2024) waar we trendanalyses op toepassen plus toekomstverwachtingen van onszelf, andere onderzoeksinstituten (o.a. EIB, CPB en PBL) en kennis die we gedurende dit traject hebben opgehaald bij marktpartijen en de gemeenten

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de WLO-scenario's van het CPB/PBL. De algehele groeipercentages van de WLO-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (LISA, 2024). De groeipercentages in de WLO zijn gegeven op COROP-niveau.

Tabel 29: Totaal aantal banen per deelregio volgens WLO-scenario's

		WLO laag		WLO hoog	
Deelregio	**2024 (LISA)**	**t/m 2035**	**t/m 2045**	**t/m 2035**	**t/m 2045**
Kop van Noord-Holland	78.400	74.900	73.400	78.700	80.500
Regio Alkmaar	133.300	129.500	127.600	137.700	142.200
Westfriesland	94.100	89.800	88.100	94.400	96.600
Totaal NHN	305.800	294.200	289.100	310.800	319.300

De ontwikkelingen per sector (per deelregio) baseren we op historische ontwikkelingen van de sectoren, waar nodig gecorrigeerd op uitschieters (bijvoorbeeld vertrek van één groot bedrijf) en op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen in de bijeenkomsten met gemeenten. Daarbij houden we ook rekening met trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de ontwikkeling van sectoren.

We gebruiken het totaal aantal banen per deelregio volgens de WLO-scenario's als basis. Vervolgens rekenen we het aandeel per sector binnen dit totaal door naar de toekomst.

Tabel 30: Ontwikkeling sectoren per deelregio WLO hoog, in aandeel van totale werkgelegenheid per deelregio

Deelregio	Sector	WLO laag			WLO hoog		
		Aandeel 2025	Aandeel 2036	Aandeel 2046	Aandeel 2025	Aandeel 2036	Aandeel 2046
Kop van Noord-Holland	Landbouw	7,7%	6,4%	5,5%	7,6%	6,1%	5,5%
	Afval, energie en water	1,5%	1,6%	1,7%	1,5%	1,2%	1,1%
	Industrie	8,2%	8,9%	9,5%	8,0%	6,5%	5,9%
	Bouwnijverheid	7,6%	8,3%	8,8%	7,7%	9,5%	10,5%
	Handel en reparatie (voertuigen)	1,4%	1,5%	1,5%	1,4%	1,5%	1,4%
	Groothandel	4,2%	4,6%	4,8%	4,2%	4,5%	4,4%
	Detailhandel	10,6%	11,5%	11,8%	10,6%	11,2%	10,9%
	Vervoer en opslag	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,5%	3,6%
	Horeca, leisure & overige diensten	10,8%	9,4%	8,6%	10,9%	10,5%	10,0%
	Dienstverlening en ICT	13,5%	12,7%	12,0%	13,6%	13,5%	13,2%
	Overheid, zorg en onderwijs	30,9%	31,3%	32,0%	30,9%	31,9%	33,3%
Regio Alkmaar	Landbouw	2,1%	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%	1,9%
	Afval, energie en water	1,0%	1,0%	1,1%	1,0%	0,8%	0,7%
	Industrie	6,9%	7,2%	7,7%	6,7%	5,3%	4,7%
	Bouwnijverheid	7,1%	7,4%	7,5%	7,2%	8,6%	8,8%
	Handel en reparatie (voertuigen)	1,8%	1,9%	1,9%	1,8%	1,7%	1,7%
	Groothandel	5,2%	5,4%	5,4%	5,1%	5,0%	4,8%
	Detailhandel	11,8%	12,9%	13,3%	11,8%	12,1%	11,8%
	Vervoer en opslag	3,0%	2,7%	2,6%	3,0%	2,6%	2,4%
	Horeca, leisure & overige diensten	10,6%	9,1%	8,5%	10,7%	9,9%	9,7%
	Dienstverlening en ICT	20,0%	18,4%	17,3%	20,1%	18,7%	18,2%
	Overheid, zorg en onderwijs	30,5%	31,8%	32,8%	30,6%	33,3%	35,3%
Westfriesland	Landbouw	6,0%	4,9%	4,2%	5,9%	4,6%	4,2%
	Afval, energie en water	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%
	Industrie	10,2%	11,0%	11,6%	9,9%	7,9%	7,2%
	Bouwnijverheid	10,9%	11,7%	12,5%	11,0%	13,4%	14,7%

Handel en reparatie (voertuigen)	1,8%	2,0%	2,0%	1,8%	1,9%	1,9%
Groothandel	7,0%	7,6%	7,8%	7,0%	7,4%	7,2%
Detailhandel	10,8%	11,6%	11,9%	10,8%	11,2%	10,9%
Vervoer en opslag	5,8%	5,9%	5,9%	5,8%	5,6%	5,7%
Horeca, leisure & overige diensten	8,7%	7,4%	6,7%	8,8%	8,3%	7,6%
Dienstverlening en ICT	14,5%	13,3%	12,5%	14,6%	14,2%	13,7%
Overheid, zorg en onderwijs	23,9%	24,2%	24,5%	24,0%	25,2%	26,7%

Locatietypevoorkeur

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van LISA (2024) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente LISA-gegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het ramingmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseert het ramingmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per deelregio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en deelregio's.

Tabel 31: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en deelregio

Deelregio	Sector	LTV 2025	LTV 2036	LTV 2046
Kop van Noord-Holland	Landbouw	4,3%	5,1%	5,1%
	Afval, energie en water	70,2%	69,8%	67,0%
	Industrie	68,6%	70,1%	70,2%
	Bouwnijverheid	42,0%	42,2%	43,1%
	Handel en reparatie (voertuigen)	71,8%	71,0%	70,5%
	Groothandel	55,5%	55,6%	58,5%
	Detailhandel	11,4%	11,1%	11,0%
	Vervoer en opslag	53,0%	52,3%	51,7%
	Horeca, leisure & overige diensten	5,5%	5,9%	6,0%
	Dienstverlening en ICT	24,2%	25,1%	25,2%

	Overheid, zorg en onderwijs	6,0%	6,0%	6,0%
Regio Alkmaar	Landbouw	12,0%	12,1%	13,1%
	Afval, energie en water	85,0%	85,0%	86,4%
	Industrie	69,7%	70,0%	71,0%
	Bouwnijverheid	43,5%	43,8%	44,9%
	Handel en reparatie (voertuigen)	76,2%	76,0%	75,9%
	Groothandel	76,0%	75,8%	75,6%
	Detailhandel	11,7%	11,4%	11,1%
	Vervoer en opslag	45,1%	49,6%	51,7%
	Horeca, leisure & overige diensten	7,6%	7,9%	7,9%
	Dienstverlening en ICT	30,0%	31,7%	33,0%
	Overheid, zorg en onderwijs	13,7%	13,8%	14,4%
Westfriesland	Landbouw	1,7%	2,0%	2,0%
	Afval, energie en water	67,7%	68,5%	72,8%
	Industrie	80,0%	81,5%	84,2%
	Bouwnijverheid	44,6%	45,4%	48,5%
	Handel en reparatie (voertuigen)	80,5%	80,4%	80,2%
	Groothandel	61,2%	61,9%	62,6%
	Detailhandel	11,3%	11,4%	11,3%
	Vervoer en opslag	78,2%	79,8%	80,5%
	Horeca, leisure & overige diensten	8,4%	8,5%	8,3%
	Dienstverlening en ICT	20,5%	20,1%	19,9%
	Overheid, zorg en onderwijs	5,2%	5,4%	5,8%

Terreinquotiënt

Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per deelregio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per deelregio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de deelregio's.
- De verhouding van het terreinquotiënt per sector in de deelregio's ten opzichte van het terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor verschillende sectoren en deelregio's.

Tabel 32: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en deelregio WLO hoog, in m² kavel

Deelregio	Sector	TQ 2025	WLO laag		WLO hoog	
			TQ 2036	TQ 2046	TQ 2036	TQ 2046
Kop van Noord-Holland	Landbouw	486	486	486	486	486
	Afval, energie en water	347	347	364	451	496
	Industrie	254	267	280	318	349
	Bouwnijverheid	270	284	298	270	270
	Handel en reparatie (voertuigen)	629	629	629	629	629
	Groothandel	423	423	423	423	423
	Detailhandel	302	302	302	302	302
	Vervoer en opslag	142	156	171	163	179
	Horeca, leisure & overige diensten	916	962	1010	916	916
	Dienstverlening en ICT	442	464	488	442	442
	Overheid, zorg en onderwijs	398	398	398	398	398
Regio Alkmaar	Landbouw	240	240	240	240	240
	Afval, energie en water	347	364	382	451	496
	Industrie	161	177	186	209	230
	Bouwnijverheid	159	167	176	167	167
	Handel en reparatie (voertuigen)	346	346	346	346	346
	Groothandel	206	217	228	217	228
	Detailhandel	227	227	227	227	227
	Vervoer en opslag	208	229	252	239	263
	Horeca, leisure & overige diensten	201	211	222	201	201
	Dienstverlening en ICT	155	163	163	155	155
	Overheid, zorg en onderwijs	85	85	85	85	85
Westfriesland	Landbouw	302	302	302	302	302
	Afval, energie en water	667	700	735	866	953
	Industrie	167	183	192	217	238
	Bouwnijverheid	148	156	164	156	156
	Handel en reparatie (voertuigen)	397	397	397	397	397
	Groothandel	269	269	283	269	283

Detailhandel	293	293	293	293	293
Vervoer en opslag	149	163	180	171	188
Horeca, leisure & overige diensten	331	347	365	331	331
Dienstverlening en ICT	222	245	245	233	233
Overheid, zorg en onderwijs	177	177	177	177	177

Bijlage B – Vraagraming op sectorniveau

Tabel 33: Uitbreidingsvraag per sector regio NHN (in netto hectare)

	2025-2036	2036-2046	2025-2036	2036-2046
Sector	**WLO laag**		**WLO hoog**	
Landbouw	-1	-2	-1	0
Afval, energie en water	5	8	4	2
Industrie	45	36	16	14
Bouwnijverheid	19	20	58	39
Handel en reparatie (voertuigen)	4	-1	7	-2
Groothandel	16	14	20	15
Detailhandel	3	-1	4	-2
Vervoer en opslag	10	9	16	17
Horeca, leisure & overige diensten	-7	-4	1	-2
Dienstverlening en ICT	-6	-11	6	5
Overheid, zorg en onderwijs	0	1	11	15
Totaal	**87**	**70**	**141**	**101**
	(8 per jaar)	**(7 per jaar)**	**(13 per jaar)**	**(10 per jaar)**

Bijlage C – Toelichting werkmilieus

Tabel 34: Gemengd/interactie

Beschrijving			
Activiteiten	Handel, reparatie (ambachtscentra, refurbish), opslag, werkplaats, fijnmazige last-mile stadsdistributie, diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, showroom, groothandel met baliefunctie, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige (ambachtelijke) productie, R&D en innovatie		
Type bedrijven	B2B & B2C; mkb		
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens) In geval van R&D op innovatie/campusomgeving ook (inter)nationaal		
Voorbeelden in NHN	Delen van De Vaandel (Dijk en Waard), delen van Witte Paal (Schagen)		
Kenmerken ruimtevraag			
Kenmerk	**Uitsluitend**	**Prioriterend**	**Toelichting**
Bereikbaarheid weg		✓	Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infrastructuur
Multimodaliteit		-	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
Milieuhinder	✓		Lage hinder (voorheen MC1/2)
Kavelomvang		✓	Veelal tot 1 hectare

Tabel 35: Regulier

Beschrijving	
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; mkb
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeelden in NHN	Winklerzand (Hollands Kroon), Schepenwijk (Enkhuizen)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid kadefaciliteiten of containerterminal is minder relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met (minimaal) de bus is een pré
Milieuhinder		✓	Loopt van lage hinder (voorheen MC2) tot hoge hinder (voorheen MC4)
Kavelomvang		✓	Mix van kleine kavels (< 1 hectare) tot middelgrote kavels (tot circa 4 hectare)

Tabel 36: (X)L-logistiek

Beschrijving

Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, value added logistics, assemblage
Type bedrijven	B2B; E-fulfilment (B2C); multinationals
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal
Voorbeelden in NHN	WFO-terrein (Medemblik), delen van Boekelermeer (Alkmaar)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg	✓		Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer Max. 5 minuten van snelwegafslag aan primaire logistieke as
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
Openbaar vervoer		✓	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via openbaar vervoer daarmee in belang gestegen als locatiefactor Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
Milieuhinder		✓	Enige hinder (voorheen MC3), incidenteel hoge hinder (voorheen MC4)
Kavelomvang	✓		Vanaf 3 hectare

Tabel 37: Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

Beschrijving

Activiteiten	Productie, recycling, op- en overslag, circulaire activiteiten (hindergevende vormen van verzamelen, hergebruik en herfabriceren van reststromen en producten)
Type bedrijven	B2B; multinationals; nutsbedrijven
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal
Voorbeelden in NHN	Delen van Boekelermeer (Alkmaar), Hoorn80 (Hoorn)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is van ondergeschikt belang
Milieuhinder	✓		Hoge hinder (voorheen MC4 of hoger)
Kavelomvang	✓		Vanaf 1 hectare

Bijlage D – Overzicht hard planaanbod

Tabel 38: Overzicht hard planaanbod per bedrijventerrein (in netto hectare)

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard planaanbod	...waarvan onder optie/ gereserveerd
Kop van Noord-Holland	Den Helder	Kooypunt	12,7	9,2
	Hollands Kroon	Bedrijvenpark Robbenplaat	3,5	1,3
	Hollands Kroon	Hoornseweg	0,5	0,3
	Hollands Kroon	Kooyhaven (maritieme bedrijvigheid)	14,1	-
	Hollands Kroon	Kruiswijk I en II	0,6	0,9*
	Hollands Kroon	Kruiswijk III	0,9	*
	Schagen	Lagedijk	2,9	2,9
Regio Alkmaar	Alkmaar	Boekelermeer	33,9	26
	Dijk en Waard	Breekland	9,6	9,6
	Dijk en Waard	De Vaandel	2,5	2,5
	Heiloo	Boekelermeer Heiloo	3,2	-
Totaal NHN			**84,4**	**52,7**

*0,9 in totaal voor Kruiswijk I, II en III

Bijlage E - Gevoeligheidsanalyse EIB-raming

Ter vergelijking hebben we een raming naar de ruimtevraag gemaakt op basis van de werkgelegenheidsraming van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB): Actualisatie en regionalisatie bedrijfstakramingen (2022). De werkgelegenheid ontwikkelt zich op een andere wijze, waardoor de ruimtevraag in die raming anders is dan in de WLO-raming. In deze bijlage werken we de belangrijkste resultaten van deze raming uit en leggen we deze naast de resultaten van de WLO-raming.

1.1 Uitbreidingsvraag volgens de EIB-raming

Uitbreidingsvraag bedraagt circa 157 tot 304 hectare in de periode tot en met 2045

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio NHN in de periode 2025 tot en met 2035 is 81 tot 176 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 7 tot 15 hectare. In de periode 2036 tot en met 2045 verwachten we een uitbreidingsvraag van 75 tot 128 hectare in de regio (jaarlijks 8 tot 13 hectare).

Tabel 39: Totale uitbreidingsvraag regio NHN in EIB-raming (in netto ha.)

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2025 tot en met 2035	81	176
2036 tot en met 2045	75	128
2025 tot en met 2045	157	304

Kwalitatief

Net als in de WLO-raming vertalen we in de EIB-raming de uitbreidingsvraag naar de vijf typen werkmilieus. Hierbij gebruiken we dezelfde procentuele verdeling als in de WLO-raming in het hoge scenario (zie 4.1). We verwachten dat het overgrote deel van de uitbreidingsvraag zal landen in een regulier werkmilieu (circa 57 tot 123 hectare). Daarnaast zien we ruimtevraag vanuit de werkmilieus gemengd/interactie, (X)L-logistiek en grootschalig hoge milieucategorie (HMC). Vanuit elk van deze drie werkmilieus verwachten we circa 8 tot 18 hectare ruimtevraag. De volgende tabel laat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar type werkmilieu zien.

Tabel 40: Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag in EIB-raming (in netto ha.) 2025 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type	EIB laag	EIB hoog

Gemengd/interactie	10%	8	18
Regulier	70%	57	123
(X)L-logistiek	10%	8	18
Grootschalig HMC	10%	8	18
Binnenhavens	0%	0	0
Totaal	**100%**	**81**	**178**

6.3 Vergelijking met WLO-scenario's

Als we de gevoeligheidsanalyse met de EIB-scenario's vergelijken met de behoefteraming op basis van de WLO-scenario's kunnen we de volgende conclusies trekken:

- EIB hoog is fors hoger dan WLO hoog. Dit komt hoofdzakelijk door een veel positiever verwachting van de werkgelegenheidsontwikkeling. Dit komt doordat EIB sterker naar historische ontwikkeling van werkgelegenheid kijkt (die in NHN positief is) ten opzichte van WLO. Industrie, bouwnijverheid en groothandel zijn drijvende sectoren in de ruimtevraag in EIB hoog. Dit geldt voor WLO hoog ook.
- EIB laag is vergelijkbaar met WLO laag ruimtevraag. Bouwnijverheid en groothandel zijn drijvende sectoren in de ruimtevraag in EIB laag. Voor Regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland heeft dienstverlening en ICT ook een grote ruimtevraag. EIB gaat uit van een stabiele tot groeiende sector dienstverlening en ICT. WLO laag gaat juist uit van een krimp. In WLO laag is de industrie de grote drijvende factor in de vraag.
- De regionale verdeling van de vraag is veel ongelijker in de EIB-scenario's. Hierin komt het grootste deel van de vraag voort uit de Regio Alkmaar. Dit komt wederom doordat EIB sterker historische trends doortrekt dan WLO. Regio Alkmaar is (historisch gezien) een regio met grote en groeiende werkgelegenheid binnen NHN. In de WLO-scenario's is dit gelijker verdeeld over NHN.
- De bandbreedte van de EIB-scenario's is groter dan van de WLO-scenario's. Dit komt doordat de ruimtevraag in EIB hoog fors hoger is dan WLO hoog terwijl beide lage scenario's vergelijkbaar zijn.

Bijlage F - Trends en ontwikkelingen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – trends en ontwikkelingen, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren.

1.2 Circulaire economie

Circulaire transitie komt mondjesmaat op gang

Nederland werkt aan een duurzame, circulaire economie. Deze geleidelijke transitie brengt een economische vernieuwing met zich mee. Zo zijn er kansen voor bedrijven: businessmodellen rondom hergebruik, nieuwe (internationale) markten en meer samenwerking in lokale productketens. In 2023 was zo'n 6% van de bedrijven in Nederland te bestempelen als circulair[20]. In Noord-Holland was dit aandeel zo'n 4,5%[21]. De laatste jaren is sprake van een toename in het aantal circulaire bedrijven, maar een systeemveranderende versnelling ontbreekt nog. Bovendien richt het merendeel van de circulaire bedrijven zich nu op laagwaardige recycling. Er is kortom nog een flinke weg te gaan om de doelstellingen in 2030 (halvering grondstoffengebruik) en 2050 (volledig circulair) te halen.

Nog veel hobbels op de route naar 100% circulaire economie

In een recente analyse constateert het PBL (2024) dat het (virgin) materiaal- en grondstoffengebruik juist weer toeneemt en dat de circulaire economiedoelen zelfs onhaalbaar dreigen te worden. Er is veel meer en beter beleid nodig om de circulaire economie van de grond te krijgen. Bestaand beleid, zoals het Nationaal Programma Circulaire Economie en de Grondstoffenstrategie, is niet genoeg. Een van de zorgenkindjes is bijvoorbeeld het hergebruik van plastics. De plasticrecycling zit in zwaar weer door de stortvloed aan goedkope(re), nieuwe plastics vanuit Azië. Ook in productgroepen als de energietechnologie (zonnepanelen, windmolens, grote batterijen) en de bouw stuit de omslag naar een circulair businessmodel nog op allerlei belemmeringen. In de overgang van een lineaire naar een circulaire economie is kortom sprake van marktfalen. Dit alles betekent niet dat de circulaire economie geen kans van slagen heeft, maar dat de overheid nodig is (ook in Europees verband) om via concreet beleid, wet- en regelgeving dit marktfalen op te lossen en de transitie te versnellen. De circulaire economietransitie is immers in het belang van de gehele maatschappij.

Omslag naar circulaire economie verandert economisch landschap

De circulaire transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Het gaat immers om de ombouw van ons huidige, lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie alle sectoren raakt, en niet is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of is te typeren als een opzichzelfstaande sector. Er zijn wel sectoren waarin de circulaire transitie een grotere impact zal hebben op bedrijfsactiviteiten dan andere (zie kader). Het gaat dan vooral om sectoren die nu vaak op bedrijventerreinen gevestigd zijn (of daar een voorkeur voor hebben) en vaker gebruik maken van een hogere milieucategorie.

[20] Bron: ICER 2023, PBL.

[21] Bron: PCER 2023, provincie Noord-Holland.

Met aandeel van 6% ligt circulaire ruimtevraag in NHN onder landelijk niveau

Hoewel de circulaire transitie mondjesmaat op gang komt, zien we uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland dat in de eerste helft van 2024 het aandeel van de ruimtevraag op bedrijventerreinen, dat te relateren is aan de circulaire economie, gegroeid is naar circa 15% landelijk. In NHN is dit aandeel met circa 6% de afgelopen vijf jaar lager dan het landelijke beeld. In 2024 en 2025 zijn er geen nieuwe circulaire ontwikkelingen geregistreerd in de regio. Deels heeft dit te maken met het feit dat meer dan de helft van de circulaire ruimtevraag tot nu toe landt in zeehavens en industriële clusters. Er zijn geen (grote) industriële clusters in NHN en de haven van Den Helder is de enige zeehaven in de regio. De binnenhavens in NHN kunnen wel een belangrijke rol spelen voor de regionale circulaire economie door vervoer van grondstoffen (in bulk) over water mogelijk te maken. Een andere verklaring dat het aandeel in NHN lager ligt dan landelijk zou het gebrek aan uitgeefbare kavels en de beperkingen door netcapaciteit kunnen zijn. Maar deze beperkingen spelen landelijk net zo goed.

Meer dan de helft van de circulaire ruimtevraag op bedrijventerreinen in Nederland sinds 2018 wordt gerealiseerd binnen de bestaande voorraad. Slechts 45% landde in die periode in nieuwbouw op een greenfield locatie. In NHN is de situatie anders: alle circulaire ontwikkelingen zijn op een greenfield locatie gerealiseerd. Qua omvang zien we landelijk dat ongeveer de helft van de ruimtevraag van circulaire activiteiten op XXL-kavels (groter dan vijf hectare) terecht komt. Dit type ontwikkelingen zien we overigens vooral in de zeehavens en industrieclusters landen. Het gaat dan bijvoorbeeld om grootschalige recyclingfabrieken of opslag en productie van biobrandstoffen. In NHN gaat het om ontwikkelingen van circa 1 à 3 hectare netto kavel.

Wat zijn circulaire bedrijven?

Circulaire bedrijven zijn bedrijven die een (of meerdere) circulaire strategie/bedrijfsactiviteit toepassen. Het gaat dan om een (of meerdere) van de strategieën van de R-ladder, zoals recyclen en hergebruik. Nu zijn dit vaak energiebedrijven, afvalverwerkers, bouwbedrijven, handel- en reparatiebedrijven, productiebedrijven en logistiek. Dit zijn dus ook de sectoren en type bedrijven die vooral op bedrijventerreinen te vinden zijn; deze bedrijven maken daarbij vaker gebruik van een hogere milieucategorie. Dienstverleners, zoals ICT-bedrijven, adviesbureaus, ontwerpers, juridisch adviseurs – ofwel de tertiaire sector in onze economie – verlenen via hun diensten ondersteuning aan circulaire bedrijven. Zij maken het circulaire bedrijven mogelijk om circulaire activiteiten uit te voeren. Deze dienstverlenende bedrijven zijn echter niet specifiek gericht op een circulaire (R-)strategie; hun bedrijfsmodel is hier veelal niet langs opgebouwd. Dit geldt nog sterker voor bedrijven en instellingen in de quartaire sector, zoals overheden en scholen.

1.3 Energie en klimaat

Ruimtevraag door energietransitie op bedrijventerreinen groeit met horten en stoten

Vanwege de energietransitie verwachten we een groei van (mkb-)bedrijven die zich richten op een reductie van fossiele energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen. Hoewel op langere termijn de vooruitzichten voor de energietransitie goed zijn, is de korte termijn een stuk minder rooskleurig. Vooral bestaande installatiebedrijven en nieuwe spelers op de markt floreren hierdoor. Tegelijkertijd zien we ook dat de deze ontwikkeling met horten en stoten gaat. Op dit moment hebben bijvoorbeeld installateurs en groothandels in zonnepanelen en warmtepompen te maken met een forse krimp. Diverse bedrijven zijn de laatste jaren failliet gegaan door een enorme terugval in de vraag naar zonnepanelen en warmtepompen, vooral bij particulieren.

Gezwabber met en een (beoogde) streep door de salderingsregeling en de (hybride) warmtepompverplichting, terugleverkosten, netcongestie, maar ook dalende energieprijzen, zorgen voor terughoudendheid bij potentiële kopers. Al deze ontwikkelingen hebben eveneens (negatief) effect op producenten van duurzame insallaties. De laatste jaren hebben zij flink geïnvesteerd in uitbreiding.

Netcongestie remt groei regionale economie

De huidige beperkingen in netcapaciteit hebben invloed op zowel de uitgifte van bedrijventerreinen als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven. De netcongestie blijft tot zeker 2035 een probleem, alhoewel de druk de komende jaren naar verwachting gefaseerd afneemt. Dit zet mogelijk een (tijdelijke) rem op verdere economische ontwikkeling en daarmee op de ruimtevraag. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is dan ook urgent. Samen met Liander (als netbeheerder) en de provincie Noord-Holland heeft Tennet (als beheerder van het hoogspanningsnet) onlangs impactvolle maatregelen bekend gemaakt [22] om overbelasting en uitval van het elektriciteitsnet te voorkomen. Deze maatregelen richten zich op flexibeler elektriciteitsgebruik door grootverbruikers, een tijdelijke inzet van gascentrales en warmtekrachtkoppelingen (WKK's) om bij een hoge vraag extra elektriciteit te produceren en netbewuste ontwikkeling van woningbouw en laadinfrastructuur. Ook worden technische maatregelen doorgevoerd om het bestaande net efficiënter te benutten. Al deze maatregelen zijn cruciaal om groei en verduurzaming van bestaande bedrijven mogelijk te maken en om de productie van schone brandstoffen, zoals waterstof, op te schalen.

Additionele ruimtevraag vanuit energie groeit sterk

In het bijzonder groeit de ruimteclaim vanuit duurzame energie-infrastructuur op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV), waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn en aan ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzaam opgewekte energie. De ruimtebehoefte vanuit dit soort energie-infrastructuur zit niet in de reguliere raming van de ruimtevraag. De reguliere raming raamt immers de ruimtevraag vanuit bedrijven. Dit betekent dat als dit soort functies op bedrijventerreinen landen, er sprake is van een additionele ruimtevraag. In het onderstaande kader gaan we hier nog wat dieper op in.

Nader uitgelicht: additionele ruimteclaim energietransitie

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen: productie (energieopwekking), netwerken (infrastructuur, energieconversie, energieopslag) en consumptie (energiegebruik). Het energiesysteem en de duurzame transitie daarvan heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Zo zijn de bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen enerzijds verbruiker/consument van energie en anderzijds in toenemende mate producent van duurzame energie (zon op dak, restwarmte, windmolens). Daarnaast zijn bedrijventerreinen een plek waar een deel van het (toekomstige) energienetwerk zich bevindt, zoals schakelstations, batterijopslag, warmtenet en laadstations. Er komen vanuit de energietransitie dus diverse ruimteclaims op NHN af. Voor een deel doen die een ruimteclaim op bedrijventerreinen. Op hun beurt zijn deze hard nodig om economische ontwikkelingen en verduurzaming mogelijk te (blijven) maken. We zien in dit verband drie soorten ruimteclaims als additioneel op de reguliere behoefteraming:

1. **De realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren/verzwaren.** Tennet en Liander zullen komende jaren fors investeren in de energie-infrastructuur. Dit raakt de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld wanneer deze infrastructuur –

[22] Zie: https://www.tennet.eu/nl/nieuws/maatregelen-om-het-noord-hollandse-stroomnet-te-beschermen

zoals midden- en/of hoogspanningsstations – op een bedrijventerrein landt. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en te beoordelen of er om ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. Vice versa is het belangrijk dat de netbeheerders tijdig zicht houden op de ruimtevraag naar en (geplande) ontwikkelingen van bedrijventerreinen. Daarvoor is bijvoorbeeld deze behoefteraming essentieel. Verder is de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld een warmtenet, onderdeel van de nieuwe energie-infrastructuur.

2. **De realisatie van (decentrale) energieopslag op bedrijventerreinen (als onderdeel van een smart energy hub en/of grid**). Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt nieuwe oplossingen en vormen van opslag. Denk aan de realisatie van batterijopslag (schaalniveau: mega-batterijopslag tot lokale opslagcontainers) of een smart energy hub/grid om lokale energieopwek, (terug)levering en opslag te organiseren op gebiedsniveau. Op niveau van bedrijventerreinen gaat het om meerdere relatief kleinschalige voorzieningen (<1.000 m² grondoppervlakte per stuk) of een groter complex van een paar duizend vierkante meter. Wanneer een batterij meerdere terreinen bedient, kan de ruimteclaim per complex toenemen. Bovendien is het de vraag waar dergelijke 'infrastructuur' gerealiseerd wordt: op een (uitgeefbaar) bedrijfskavel of in het openbaar gebied.

5 **Realisatie van (extra) laadinfrastructuur op bedrijventerreinen, collectief of individueel**. De energietransitie vraagt ook maatregelen van individuele bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van en naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken, is ook laadinfrastructuur nodig. Dit kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. (Semi-)openbare laadvoorzieningen kunnen een oplossing bieden. Op maat zal bekeken moeten worden welke (extra) laadinfrastructuur noodzakelijk is. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot behoefte aan extra buitenruimte. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen.

Vergroening en klimaatadaptatie nodig op bedrijventerreinen

Historisch zijn bedrijventerreinen versteend. Dat is logisch: bedrijven hebben verharde ruimte nodig voor activiteiten, opslag en parkeren. Maar dit moet veranderen. Te veel verharding verhoogt de temperatuur (hittestress) en vergroot de schade bij piekbuien. Klimaatadaptatie is noodzakelijk om beter om te gaan met hitte, piekbuien en langdurige droogte. Ook biodiversiteit en verduurzaming van vastgoed, productieprocessen en mobiliteit vragen aandacht.
Voorbeelden van maatregelen zijn:

- Wadi's, halfverharding, groene daken en gevels.
- Hoogwaardig groen met ook een recreatieve functie voor werknemers.
- Meervoudig ruimtegebruik op private kavels, zoals infiltratiekratten ondergronds of waterdoorlatende parkeerplaatsen.

Deze ingrepen vragen vooral extra ruimte in het bruto deel van het terrein (openbaar gebied). Voor de netto hectares heeft dit een beperkt effect op de behoefteraming. Wel worden bedrijventerreinen met dit soort ingrepen in totale omvang (bruto) groter. De wens om bedrijventerreinen groener en klimaatadaptief te maken botst daarmee soms met de opgave om intensiever te bouwen. Analyse van terreinen die het afgelopen decennium zijn ontwikkeld laat zien dat een hoge groenambitie leidt tot een lagere netto-brutoverhouding. Het openbaar gebied neemt meer ruimte in. Gemiddeld is de netto-brutoverhouding op bedrijventerreinen tussen 70 en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied) in Nederland. Op meer 'groene'

bedrijventerreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%. De netto-brutoverhouding van de totale bedrijventerreinenvoorraad in NHN is per 2024 zo'n 68% en daarmee al relatief laag.

1.4 Digitalisering

Digitalisering neemt een hoge vlucht bij bedrijven, ook binnen bedrijventerreinsectoren
Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra stimulans voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief, omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en te blijven.

Ruimtelijk effect is divers: soms kan digitalisering leiden tot meer ruimtevraag, soms juist niet
Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur. Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen namelijk meer ruimte innemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw-, handel- en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (tot 2030). Op langere termijn is meer productie, opslag en logistiek op dezelfde meters mogelijk. Daarnaast landen (kleinere) datacenters steeds vaker op bedrijventerreinen. Het ruimtegebruik per werknemer is voor dit type vestigingen over het algemeen hoog.

Europa wil minder afhankelijk zijn van internationale markt

De coronacrisis heeft blootgelegd dat de huidige internationale productieketens erg kwetsbaar zijn. Daar bovenop zet de geopolitieke onrust toeleveringsketens onder druk. Bedrijven willen deze risico's niet meer lopen en de EU heeft beleid ingezet voor meer strategische autonomie. Zo wordt gewerkt aan diversifiëring van de invoer van kritieke grondstoffen, het vergroten van strategische voorraden en het afbouwen van de technologische en industriële afhankelijkheden. Als onderdeel hiervan zetten steeds meer bedrijven in op reshoring en nearshoring van (productie)activiteiten naar Europa en Nederland, zo blijkt onder meer uit onderzoek van BCI. Door digitalisering, automatisering en robotisering van (productie)activiteiten is dit bovendien aantrekkelijker geworden. Dit alles kan leiden tot meer productie/groei in Nederland en NHN.

1.5 Vertaling naar parameters behoefteraming

We verwachten vooral een effect op het terreinquotiënt als we bovenstaande trends en ontwikkelingen doorvertalingen naar de parameters in onze behoefteraming. In de meeste gevallen zien we dat deze naar verwachting (licht) stijgt. Dit komt enerzijds door de circulaire

economietransitie; bedrijven hebben meer ruimte nodig om grondstoffenstromen te scheiden, te verwerken en op te slaan. Anderzijds leidt digitalisering in eerste instantie tot meer productie met minder mensen, waardoor het terreinquotiënt stijgt. Op termijn kunnen sterk gedigitaliseerde bedrijven hun bedrijfsprocessen efficiënter inrichten (bijvoorbeeld door meer hoogte of kleinere machines te gebruiken), waardoor het terreinquotiënt weer wat kan dalen.

De effecten op de locatietypevoorkeur zijn daarentegen gering. Wel kunnen bepaalde typen locaties extra aantrekkelijk worden. Zo zijn locaties waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water), duurzame energie, kennis en innovatie makkelijk kunnen worden opgewekt en uitgewisseld, extra aantrekkelijk bij de vormgeving van de circulaire en duurzame economie. Daarnaast zien we dat bedrijven steeds meer cross-sectoraal samenwerken rondom een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit. Dit leidt tot clustering van (circulaire) ruimtevraag op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Enerzijds zijn dat de grotere industrieel-logistieke locaties, al dan niet bereikbaar via water en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Anderzijds zijn dat juist ook vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra.

In onderstaande tabellen geven we samengevat voor het terreinquotiënt en de locatietypevoorkeur weer wat het effect is van de drie trends afzonderlijk en het totale effect (inclusief andere trends en ontwikkelingen in deze sectoren) tot en met 2045. Dit doen we voor de sectoren die het sterkst vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen en waar we het grootste effect verwachten.

Voor de andere parameter in het model, de werkgelegenheid, zijn de WLO-ramingen gehanteerd en hebben we geen aanvullende aannames gedaan over de impact van de trends. In de WLO-ramingen is al rekening gehouden met de trends verduurzaming (energietransitie, klimaat, circulair) en technologische ontwikkeling (robotisering, digitalisering) op de werkgelegenheid en toegevoegde waarde per bedrijfstak.

Tabel 41: Effect trends op ruimtegebruik per werknemer tot en met 2045

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Totale effect
Afval, energie en water	↑	=	=	+ 5-30%
Industrie	↑	=	↑ ↓	+ 10-30%
Bouwnijverheid	↑	=	↑ ↓	+ 0-5%
Groothandel & vervoer en opslag	↑	=	↑ ↓	+ 5-15%
Dienstverlening & ICT	=	=	↑ ↓	+ 0-5%

Noot: ruimtegebruik per werknemer wordt uitgedrukt in vierkante meters. Bovenstaand overall effect betreft dus toename ruimtegebruik per werknemer in procenten.

Tabel 42: Effect trends op locatietypevoorkeur tot en met 2045

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Totale effect
Afval, energie en water	↑	↑	=	+ 0-2%

Industrie	↗	↗	=	+ 0-3%
Bouwnijverheid	↗	↗	=	+ 0-3%
Groothandel & vervoer en opslag	↗	=	=	+0-3%
Dienstverlening & ICT	=	=	↘	+ 0-1 %

Noot: locatietypevoorkeur wordt uitgedrukt in percentage van de werknemers in een sector die op een bedrijventerrein werkt. Bovenstaand overall effect betreft dus toename locatietypevoorkeur in procentpunten.

Colofon

Datum: 13 februari 2026
Projectnummer: 25.083
Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Jasper Beekmans, Callum Lewis, Nina Dolsma en Sam Fastenau

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

To: 5.1.2e 2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e 2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 11/18/2025 1:12:28 PM
Subject: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vrededemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO
Received: Tue 11/18/2025 1:14:40 PM
toesting Vrededemaker Noord aan de Leidraad.pdf
251027 SP en BKP bedrijventerrein Vrededemaker Noord 2910-120.pdf
Advies Archeologie-dienst Westfriesland De Goorn VrededemakerNoord (002).pdf
RE: Vrededemaker Noord
FW: Werkgroep werklocaties Westfriesland: plan uitbreiding bedrijventerrein 'Vrededemaker Noord'te De Goorn
Format agenda ARK-ARO.docx

Dag 5.1.2e ,

N.a.v. je bijgaande email augustus 2025 hebben we de planaanvraag bedrijventerrein Vrededemaker Noord verder uitgewerkt. Zouden wij bijgaande Omgevingsplanaanvraag Vrededemaker Noord nu kunnen aanbieden voor de ARK/ARO (zie bijgaande ARK/ARO format)?

Deze Omgevingsplanaanvraag is namelijk reeds getoetst aan de leidraad, archeologie en is bijgaande Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het plan bedrijventerrein Vrededemaker Noord is reeds behandeld in de VVRE en de regionale 'Werkgroep Bedrijventerreinen Westfriesland' en akkoord bevonden, zie bijgaande email.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

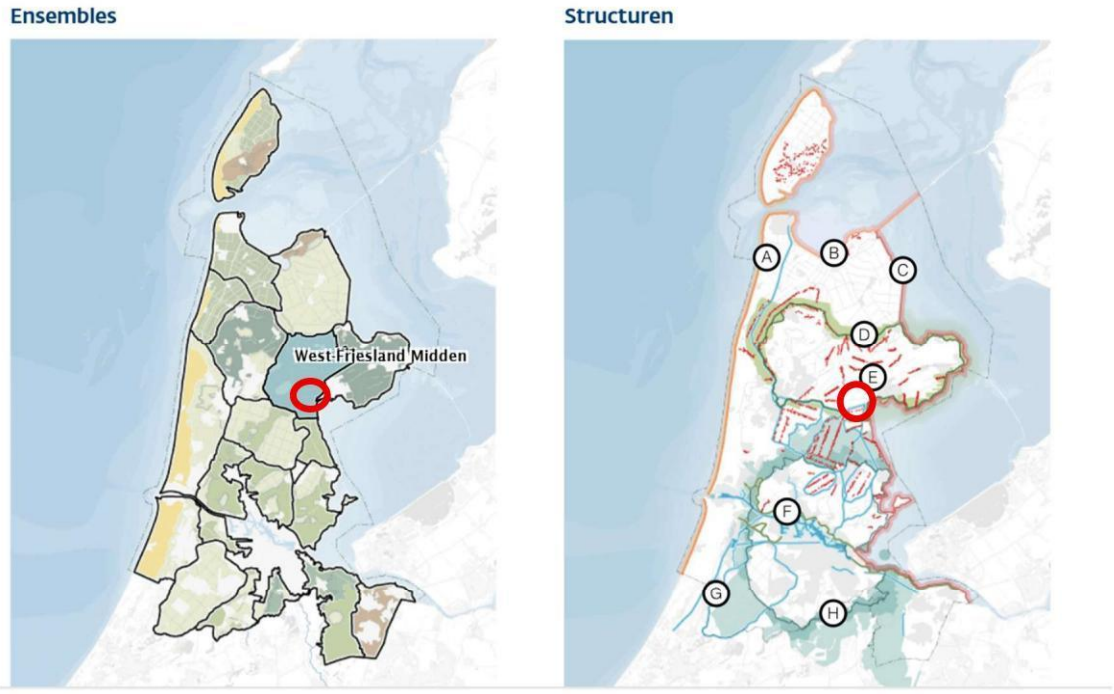
Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

Toetsing ontwikkeling bedrijventerrein Vredemaker Noord aan de Leidraad landschap en Cultuurhistorie (Leidraad).

Onderstaand zijn tekstfragmenten, afbeeldingen en citaten uit de Leidraad samengevat en voorzien van een toets van het plan Vredemaker Noord aan het betreffende aspect. Het plangebied ligt in het ensemble West Friesland Midden. In de omgeving van het plangebied liggen geen van de tien provinciale structuren.

> *"De vernieuwde Leidraad (vastgesteld op 10 april 2018) beschrijft, na de introductie, de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De kaart van de provincie is daartoe onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tien provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven.*
>
> *Van elk ensemble en elke structuur geeft de Leidraad eerst een beschrijving van de context, de ontstaansgeschiedenis en de dynamiek in het gebied.*
>
> *Vervolgens wordt een analyse gegeven van de drie belangrijkste provinciale kernwaarden, te weten landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en ruimtelijke dragers.*
>
> *Onder* landschappelijke karakteristiek *zijn de landschapstypen en de kenmerken van het landschap beschreven. Bij openheid* en ruimtebeleving *gaat het om de beleving van de ruimte: de horizon, de vrije ruimte en de oriëntatiepunten. En onder* ruimtelijke dragers *worden de driedimensionale structuren en lijnen opgesomd die in het vlakke landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten, beplantingslijnen en dijken.*
>
> *Ten slotte wordt per ensemble en structuur, door middel van 'ambities' en 'ontwikkelprincipes' uiteengezet hoe ontwikkelingen de specifieke ruimtelijke kwaliteit kunnen versterken."*



Kernwaarden in het ensemble West Friesland Midden

De Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekleilandschap van West-Friesland. Hierin liggen diverse droogmakerijen. In het Westfriese landschap zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek. Het middendeel van West-Friesland toont landschappelijk gezien veel verwantschap met West-Friesland West en Oost, maar heeft wel deels een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristieken. In dit middendeel liggen onder andere de kernen Obdam, Opmeer, Hoogwoud en Wognum. Onder andere de snelweg A7, de Westfrisiaweg en twee spoorlijnen verbinden dit gebied met de omgeving.

Ensemble West-Friesland-Midden staat hieronder beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- ***de landschappelijke karakteristiek:*** **de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.**
- ***openheid en ruimtebeleving:*** **de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.**
- ***de ruimtelijke dragers:*** **de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.**

Landschappelijke karakteristiek

Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstrekkende verkaveling haaks op de linten.



1. Oude zeekleilandschap: waaiervormig veenverkaveling met langgerekte linten op de hoger gelegen kreekruggen
   A. 'Kadetjesland' ten zuiden van Twisk
2. Oude zeekleilandschap: mozaïekachtige verkaveling met onregelmatigere linten
3. Kleine verspreid liggende droogmakerijen

Openheid en ruimtebeleving

Bij de grootschaliger blokverkaveling in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten. De kleinere droogmakerijen hebben geen hoge ringdijk en doen mee in het halfopen landschap.



1. Lange zichtlijnen tussen gebogen langgerekte linten
2. Openheid aan meerdere zijden door linten begrensd
3. Droogmakerijen doen mee in halfopen landschap
4. Rand van polder Heerhugowaard
5. Westfriese Omringdijk
6. Openheid Hoornsche Hop

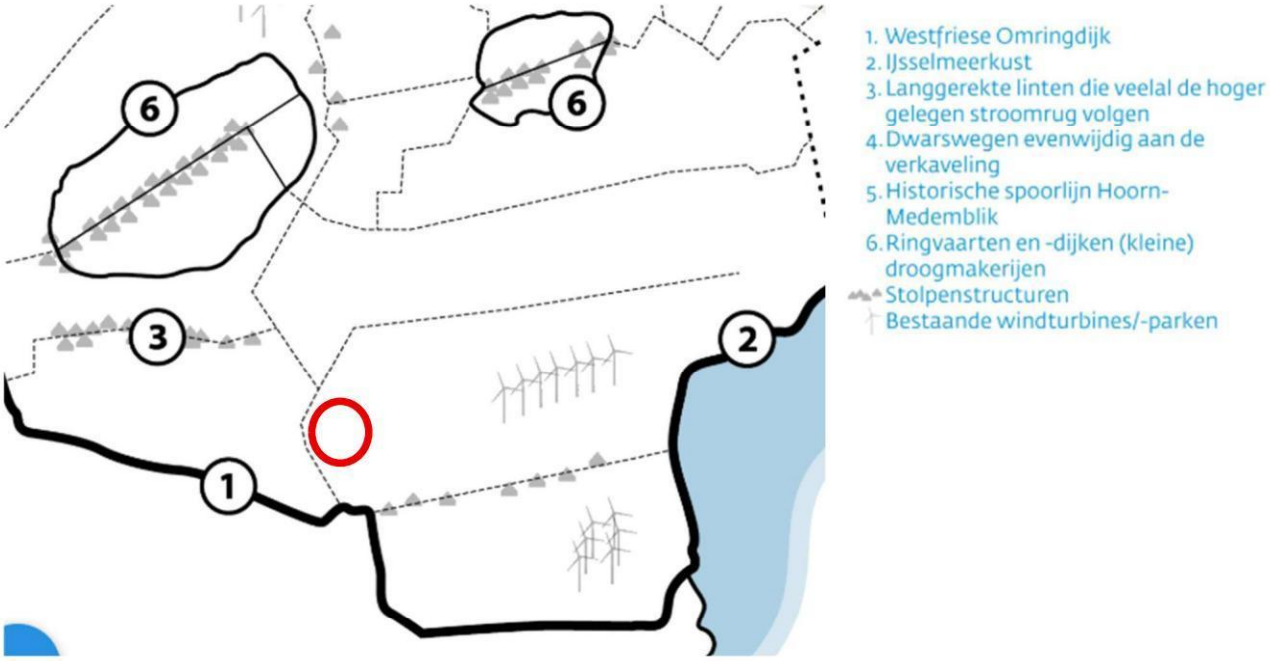
Molen met molenbiotoop (indicatief)
Baken (kerk-, water-, of vuurtoren)

TOETS: Landschappelijke karakteristiek en openheid en ruimtebeleving

Het plangebied ligt tegen de kern Avenhorn en het bedrijventerreinen van Vredemaker Oost en West in de oksel van de provinciale weg N194. Ter plekke wordt de herkenbaarheid van de opstrekkende verkaveling en de openheid/ruimtebeleving deels belemmerd door een agrarisch bouwvlak met diverse agrarische opstallen. Die worden gesloopt en daarvoor komt bedrijventerrein in de plaats. Dat tast in principe de herkenbaarheid en de openheid/ruimtebeleving aan maar door het oorspronkelijke verkavelingsloot weliswaar te dempen maar als een duidelijk herkenbare zichtlijn vanaf de Vredemakersweg in noordelijke richting te handhaven blijkt de aantasting van de herkenbaarheid relatief beperkt en blijft er doorzicht vanaf de Vredemakersweg naar het achterliggende open landschap

De dichtstbijzijnde lange veenlint is het noordelijk van het plangebied gelegen Westeinde/Berkhout. De omvang en ligging van het plangebied tegen Vredemaker Oost aan belemmert het zicht vanaf de N194 in noordelijke richting op het veenlint en het open landschap over een relatief korte afstand.

Ruimtelijke dragers



TOETS: Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van de in de Leidraad opgenomen ruimtelijke dragers

Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- **bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek***
- **bij te laten dragen aan het versterken van *(de beleving van) openheid* en**
- **helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.**

Onderstaande 4 ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

1. De verschillende lintbebouwings- en verkavelingsstructuren blijven herkenbaar en beleefbaar

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- **het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en**
- **het benadrukken van het contrast tussen de droogmakerijen en het veengebied.**

TOETS:

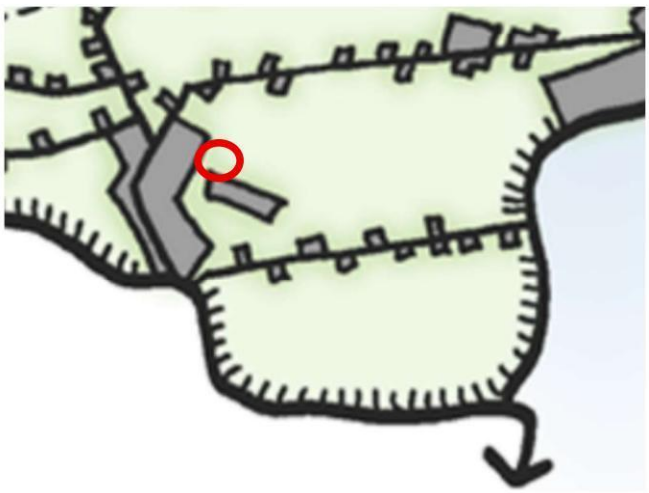
De gestrekte veenverkaveling wordt beperkt aangetast door de demping van verkavelingssloten binnen het plangebied. De in het stedenbouwkundig plan opgenomen zichtlijn in de vorm van een interne weg met een breed profiel als scheiding tussen de nieuwe broodfabriek en het 'regulier' bedrijventerrein benadrukt de oorspronkelijke verkaveling

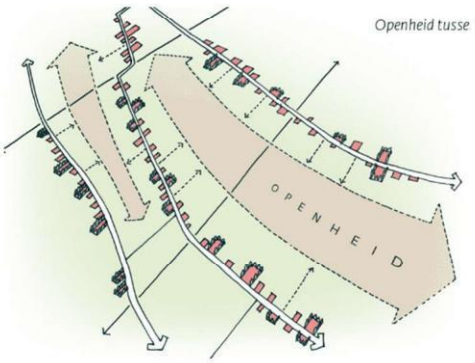
De nabij gelegen langgerekte lintdorpen blijven behouden omdat het plangebied aar op voldoende afstand van is gelegen.

2. De openheid tussen de linten is uitgangspunt

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- **het behouden van de openheid tussen de linten.**





TOETS: De openheid tussen de linten wordt zeer beperkt aangetast door de planontwikkeling omdat het plangebied grenzend aan bestaand verstedelijkt gebied en regionale infrastructuur is gelegen.

3. De Westfriese Omringdijk is de omlijsting van het open Westfriese landschap

De ruimtelijke kwaliteit is hier gebaat bij:

- **het herkenbaar houden van de Westfriese Omringdijk als doorgaande lijn en identiteitsdrager.**

TOETS: Het plangebied ligt op circa 1,5 km vanaf de Westfriese Omringdijk met de kern Avenhorn daartussen. Van enige aantasting van de herkenbaarheid van de Westfriese Omringdijk is derhalve geen sprake.

4. Snelweg A7 is een losliggende structuur in het continue landschap

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- **het behoud van het huidige open landschap langs de snelweg A7 en het benadrukken van de continuïteit van het Westfriese landschap aan beide zijden van de snelweg.**

TOETS: Het plangebied ligt op circa 3 km vanaf de A7. Van aantasting van de openheid aan weerszijde van de A7 is derhalve geen sprake.

Overige ontwikkelprincipes

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- **het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.**

TOETS: Van een (demi) tijdelijke functie is in dit geval geen sprake.

- **het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap**

TOETS: het plangebied ligt op grote afstand van de dichtstbijzijnde historische windmolen en daarmee niet van invloed op enige windvang of zichtbaarheid daarvan.

Archeologie West-Friesland

Quickscan archeologie
& Cultuurhistorisch advies
25166

Plangebied	Vredemaker Noord, De Goorn, gemeente Koggenland
Adviesnummer	25166
Opstellers	5.1.2e (beleidsadviseur archeologie) & 5.1.2e (senior archeoloog)
Datum	17-11-2025

Advies archeologie	Vrijgeven
Advies cultuurlandschap	Aanpassing stedenbouwkundig plan

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente Koggenland en Vredemaker Noord West BV is gekeken naar de aspecten archeologie en cultuurhistorie met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerrein Vredemaker Noord op de hoek van de Braken en Vredemakersweg in De Goorn, gemeente Koggenland (afb. 1).



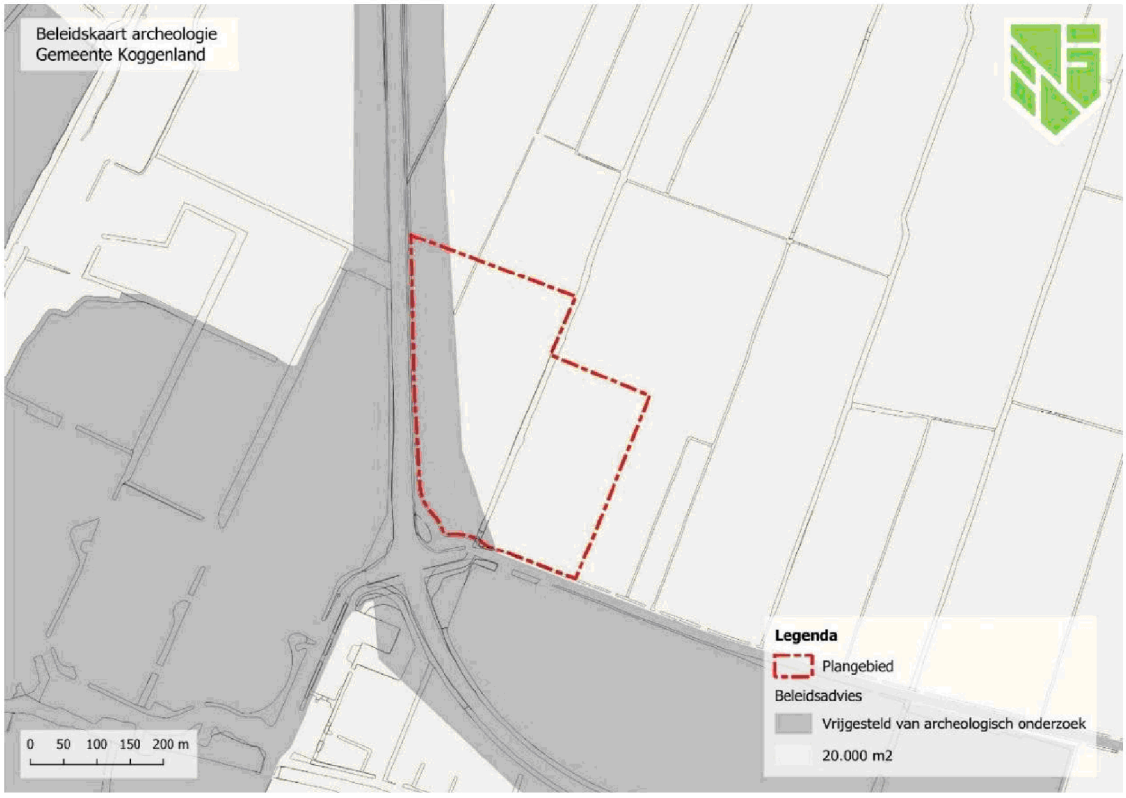
Afbeelding 1. De locatie van het plangebied Vredemaker Noord (rode stippellijn) op een topografische kaart (bron: PDOK).

Het voornemen staat beschreven in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan uit 2025.[1] Ten zuidwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Vredemaker. Ten noordoosten ligt het West-Friese verkavelingslandschap. Het plangebied zal worden verdeeld in twee delen. Het westelijk deel zal bestaan uit kleinschalige bedrijfsbebouwing. Het oostelijk deel zal bestaan uit een groot kavel waar één grootschalig bedrijf gevestigd kan worden.

2. Beleidskader

In 2012 is door de gemeenteraad van Koggenland de gemeentelijke beleidskaart archeologie vastgesteld. Deze kaart is in 2012 vervaardigd door Archeologie West-Friesland.[2] In 2016 is de kaart en de bijbehorende toelichting[3] aangescherpt ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied.[4] Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. Om de waarde en de begrenzing van de historische dorpslinten nader te specificeren zijn onder andere verschillende historische kaarten gebruikt.

Op de beleidskaart is te zien dat een deel van het plangebied reeds is vrijgesteld van archeologisch onderzoek (afb. 2). Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een lage verwachting voor archeologische sporen uit alle perioden. Hier is een vrijstellingsgrens van 20.000 m² aan verbonden (afb. 2). Het gedeelte van het plangebied waar geen vrijstelling voor geldt betreft bijna 90.000 m². Hiermee wordt de vrijstellingsgrens overschreden.



Afbeelding 2. De ligging van het plangebied (rode stippellijn) op de beleidskaart archeologie van de gemeente Koggenland.

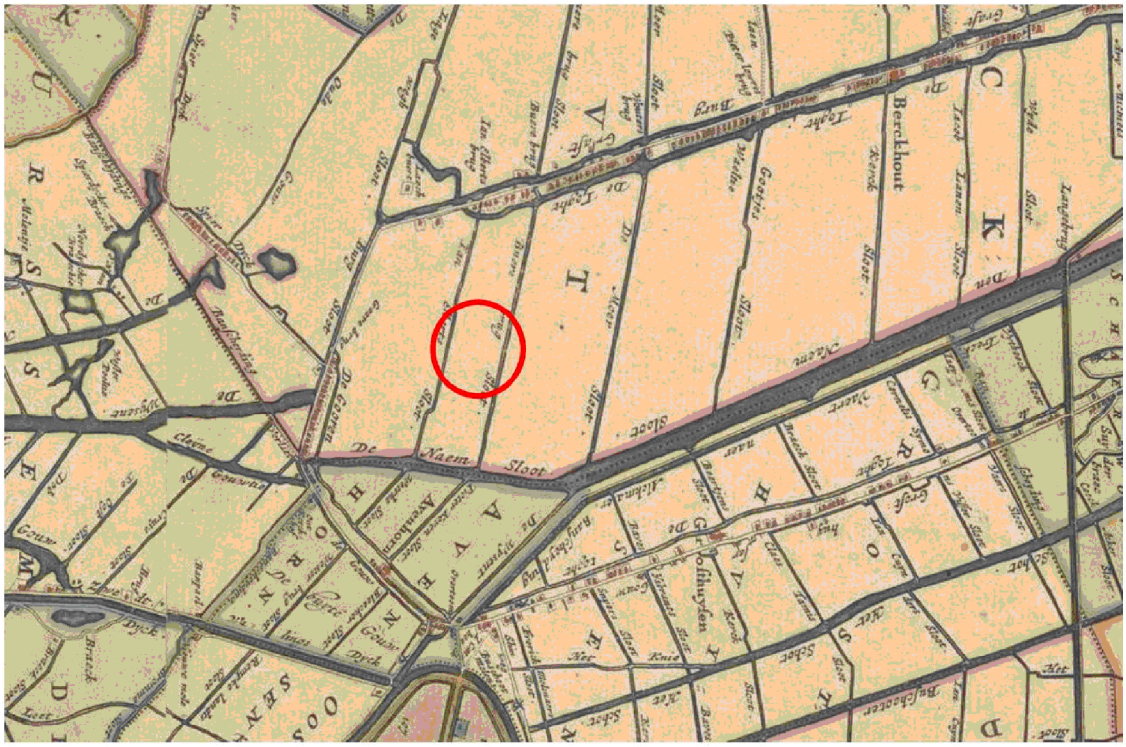
1 Vollmer+partners 2025.
2 Gemeente Koggenland 2012.
3 Soonius, Gerritsen & Duijn, 2016.
4 NL.IMRO.1598.ReparatieBPLG2017-va01.

3. Historische achtergrond

Het plangebied ligt ten oosten van de historische dorpskern van De Goorn, een terrein van hoge archeologische waarde.[5] De Goorn is samen met Avenhorn een verplaatste nederzetting. De voorloper heeft mogelijk in de polder Mijzen gelegen. Het dorp De Goorn ligt vermoedelijk vanaf de 13de - 14de eeuw op deze locatie.

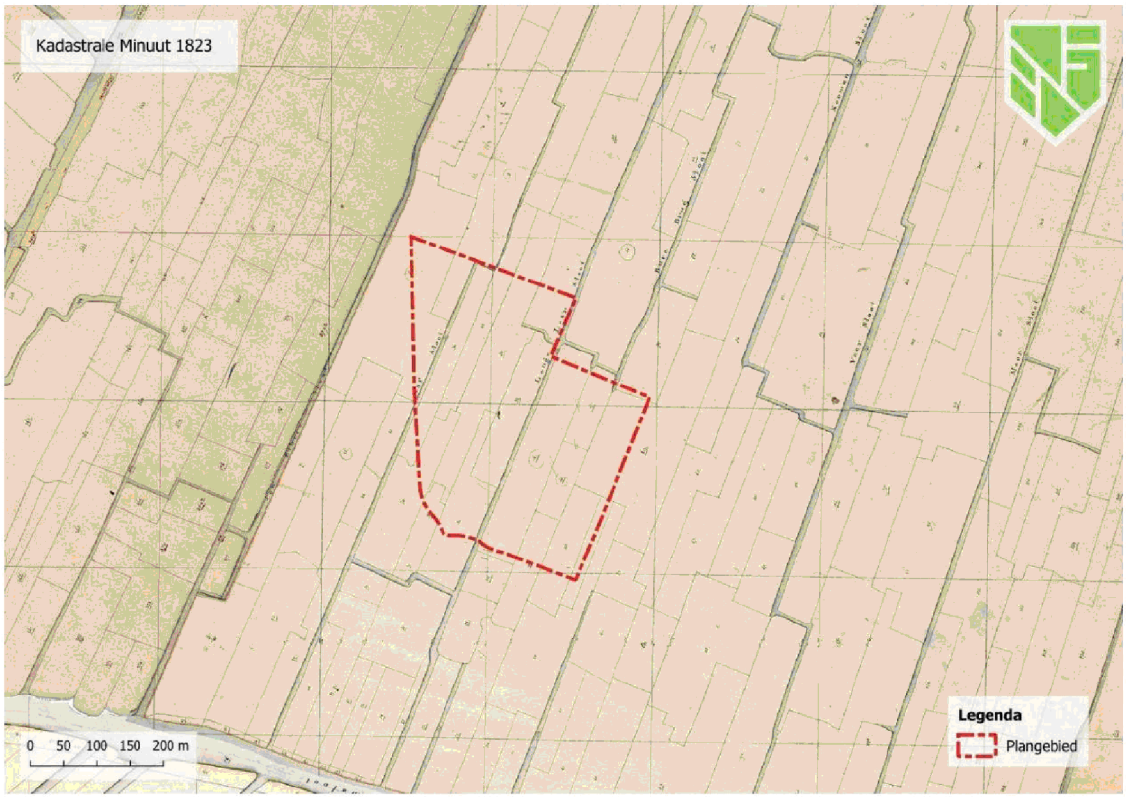
Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de beschikbare kaarten is binnen het plangebied geen bebouwing te zien in de 17de en 19de eeuw (afb. 3 en 4). Er geldt daarom **een lage archeologische verwachting** voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd. Binnen het plangebied liggen twee historische sloten, die vandaag de dag nog aanwezig zijn.

In de jaren tachtig van de 20ste eeuw heeft in dit gebied de ruilverkaveling Westerkogge plaatsgevonden. Bij deze ruilverkaveling werd maximaal 30 centimeter van het maaiveld afgegraven. Veel percelen zijn geëgaliseerd en de kavels zijn vergroot, maar de structuur van de strokenverkaveling ten noorden van de Vredemakersweg is nog altijd zichtbaar en de grotere sloten zijn gehandhaafd (zie afb. 1).



Afbeelding 3. De ligging van het plangebied (rode cirkel, bij benadering) op de kaart van Dou uit 1680 (collectie Westfries Archief).

5 AMK-monumentnummer 14847.



Afbeelding 4. De ligging van het plangebied (rode stippellijn) op de kadastrale minuutkaart uit 1823

4. Archeologische en geologische bronnen

Prehistorie

Bodemkundig gezien ligt het plangebied in een zone met zogenaamde tochteerdgronden (afb. 5).[6] De bodem is hier opgebouwd uit zware, slappe klei. Op basis van de geologische ontstaansgeschiedenis van dit deel van West-Friesland geldt een zeer lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. De direct onder het maaiveld aanwezige mariene afzettingen hebben nooit aan het oppervlak gelegen. Veengroei trad vrij snel op nadat de afzettingen door het zeegat van Bergen zijn neergelegd. Gezien de zeer natte omstandigheden in de prehistorie, geldt binnen het plangebied een **zeer lage verwachting** voor vindplaatsen uit deze periode.

Middeleeuwen

Bewoning in de Late Middeleeuwen vond plaats op het veen: dit veen is grotendeels verdwenen. Op basis van de ligging van het plangebied t.o.v. de laatmiddeleeuwse bewoningslinten geldt eveneens een **lage archeologische verwachting** voor huisplaatsen uit deze periode. Sporen van landgebruik zoals daliegaten, ontwateringsgreppels etc. kunnen wel aanwezig zijn.

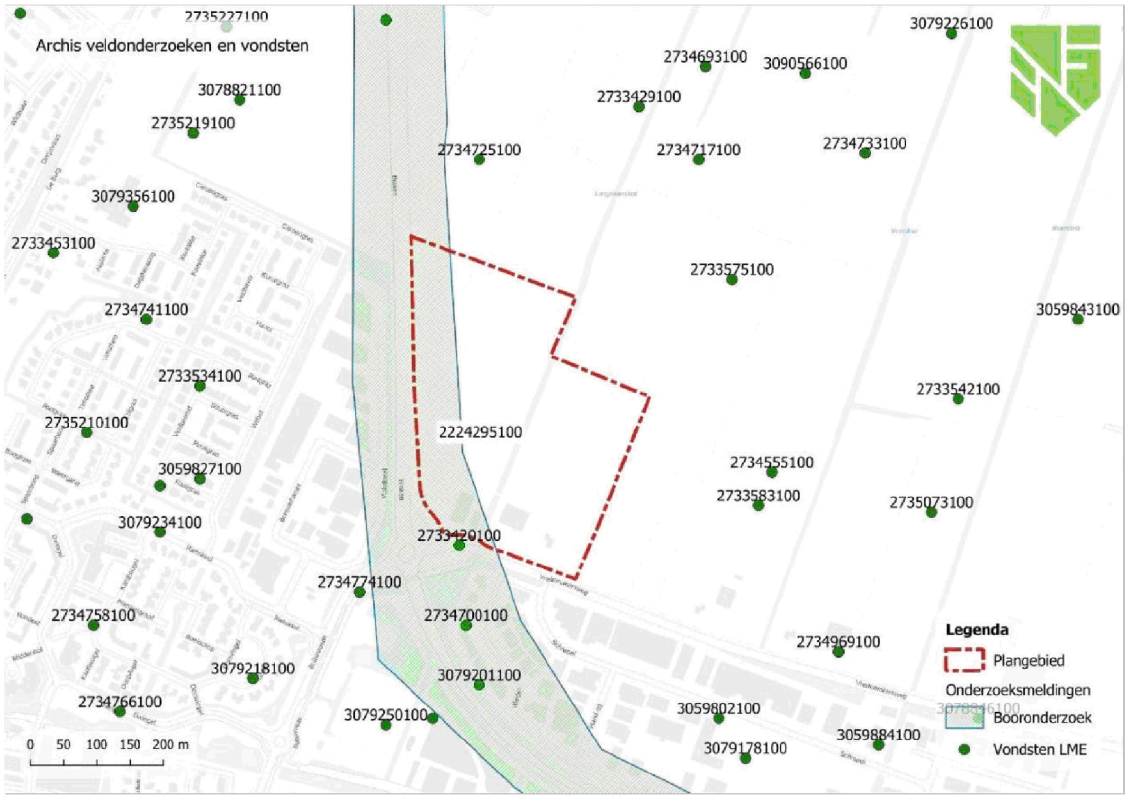
Archeologisch onderzoek

Binnen het plangebied heeft ten behoeve van de Westfrisiaweg een booronderzoek plaatsgevonden door Sweco.[7] Daarnaast zijn rondom het plangebied veel laatmiddeleeuwse vondsten gedaan (afb. 6). De bewoningslinten uit deze periode bevinden zich ter hoogte van De Goorn, Avenhorn, Grosthuizen en Berkhout. Het aardewerk is mogelijk met bemesting op het land terecht gekomen.

6 Bles & Steeghs 1973.
7 Boekema 2010: Archisnummer 2224295100.



Afbeelding 5. De ligging van het plangebied (rode stippellijn) op de bodemkaart van Groot Hoorn.



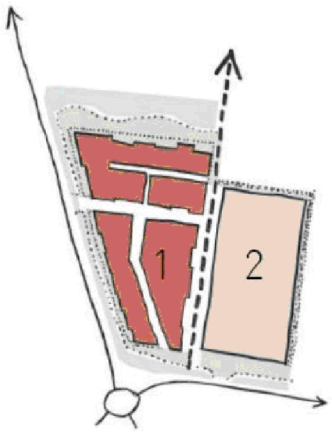
Afbeelding 6. De aanwezige archeologische veldonderzoeken en vondsten binnen en rondom het plangebied (bron: Archis).

5. Cultuurlandschap

Zoals beschreven in paragraaf 5.4 van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan bevindt het plangebied zich in het karakteristieke polderlandschap rondom De Goorn:

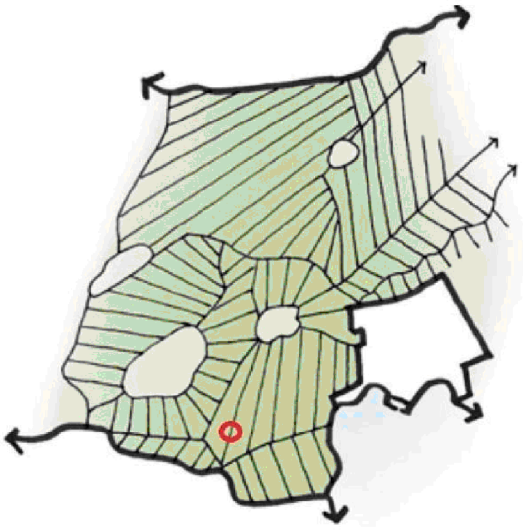
> *Dit landschap wordt gekenmerkt door zijn lange, lineaire structuren waar sloten en weilanden elkaar in een regelmatig patroon afwisselen. Deze waterrijke elementen en groene vlakken vormen samen de essentiële dragers van dit historische landschap. De openheid en de strakke lijnen bieden een uniek perspectief dat kenmerkend is voor het Noord-Hollandse poldergebied.*[8]

Van het oude cultuurlandschap zijn nog twee historische verkavelingssloten aanwezig (afb. 3 en 4). Dit zijn typerende elementen van het historische polderlandschap van West-Friesland.



Afbeelding 7. De tweedeling binnen het bedrijventerrein (bron: Vollmers+partners 2025, 17).

Binnen het huidige ontwerp lijkt het niet noodzakelijk om beide historische sloten te dempen. Het plan kent een indeling in twee afzonderlijke delen, die geen directe functionele samenhang met elkaar hebben (afb. 7). Daardoor is er geen ruimtelijke noodzaak om de oostelijke sloot te dempen. Het dempen van de westelijke sloot is gezien het ontwerp wel onvermijdelijk. De watercompensatie aan de noordzijde is niet echt typerend in dit polderlandschap.



Afbeelding 8. De juiste locatie van het plangebied ten opzichte van de verkavelingspatronen in het gebied.

6. Conclusie

Het ligt in de planning om op de hoek van de Braken en Vredemakersweg in De Goorn om het bedrijventerrein Vredemaker Noord te ontwikkelen. Het plangebied zal worden verdeeld in twee delen. Het westelijk deel zal bestaan uit kleinschalige bedrijfsbebouwing. Het oostelijk deel zal bestaan uit een groot kavel waar één grootschalig bedrijf gevestigd kan worden.

Volgens de beleidskaart archeologie van de gemeente Koggenland wordt de vrijstellingsgrens (20.000 m^2) van de zone met een lage archeologische verwachting voor archeologische sporen uit alle perioden overschreden met

8 Vollmers+partners 2025, 14 (overgenomen uit Provincie Noord-Holland 2018).

bijna 90.000 m^2. Op basis van onderhavige quickscan wordt onderbouwd dat binnen het plangebied geen noemenswaardige archeologische sporen verwacht worden.

Van het oude cultuurlandschap zijn nog twee historische verkavelingssloten aanwezig. Dit zijn typerende elementen van het historische polderlandschap van West-Friesland. Volgens het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zullen deze sloten worden gedempt en wordt ten noorden watercompensatie aangelegd. Deze vijvers doen afbreuk aan de middeleeuwse verkaveling in dit polderlandschap.

7. Advies

Archeologie

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Het plangebied heeft een (zeer) lage verwachting voor archeologisch resten. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Voor archeologische toevalsvondsten en waarnemingen, die niet tijdens een archeologisch onderzoek zijn aangetroffen, geldt een meldingsplicht. Deze dienen via het Archeologisch Informatiesysteem (Archis) van Nederland te worden gemeld. De melding in Archis kan Archeologie West-Friesland doen.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt is het aan te bevelen de oostelijke sloot binnen het plangebied te behouden en het ontwerp hieromheen te organiseren. De aan te leggen weg en het voetpad kunnen langs de sloot worden aangelegd in plaats van op de plek van de sloot. Hiermee blijft de herkenbare historische verkavelingsstructuur intact en wordt de ruimtelijke samenhang met het omliggende polderlandschap versterkt. Ontsluiting tussen beide delen van het terrein kan worden opgelost met een brugconstructie. De watercompensatie in het noordelijke deel doet afbreuk aan de middeleeuwse verkaveling in dit polderlandschap.

8. Bronnen

Archis 3.0

Bles, R.J. & B.H. Steeghs, 1973. Structuurplan Groot Hoorn. Bodemgesteldheid en bodemgeschiktheid. *Stiboka-rapport* 1073, Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Boekema, Y., 2010. Archeologisch onderzoek Westfrisiaweg. Inventariserend Veldonderzoek: aanvullend verkennend booronderzoek. *Grontmij Archeologische Rapporten* 898. Grontmij Nederland B.V., Assen.

Gemeente Koggenland, 2012. Beleidskaart Archeologie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012).

Provincie Noord-Holland, 2018. Prachtlandschap Noord-Holland. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/west-friesland-midden)

Soonius, C.M., S. Gerritsen, & D. Duijn, 2016. Toelichting Beleidskaart Archeologie gemeente Koggenland 2016. *Westfriese Archeologische Notitie* (WAN) 15. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Vollmer + partners, 2025. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vredemaker Noord. De Goorn (4 september 2025).

Westfries Archief

Vollmer+ partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP



De Goorn

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vredemaker Noord

in opdracht van Vredemaker Noord West BV

27 oktober 2025

Inhoudsopgave

1	**inleiding**	3
2	**locatie**	5
3	**historische ontwikkeling**	7
4	**beleid**	8
5	**ruimtelijke samenhang**	**11**
6.	**stedenbouwkundige opzet**	16
7	**beeldkwaliteit**	28

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan
bedrijventerrein Vredemaker Noord, De Goorn

in opdracht van: Vredemaker Noord West BV

27 oktober 2025

2910-120

1 Inleiding

Vredemaker Noord West BV **wil het nieuwe bedrijventerrein Vredemaker Noord ontwikkelen. De locatie bevindt zich op de hoek van de Braken en de Vredemakersweg in De Goorn. De gemeente staat positief tegenover dit initiatief.**

Vredemaker Noord West BV heeft **bureau Vollmer+partners de opdracht gegeven om een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit initiatief is regionaal afgestemd, zowel ambtelijk als bestuurlijk.**



luchtfoto met locatie rood omkaderd, bron: Google Earth

2 Locatie

In de gemeente Koggenland ligt ten oosten van het dorp De Goorn de planlocatie. De locatie is goed ontsloten en bevindt zich op de hoek van de Braken en de Vredemakersweg in De Goorn. Aan de westzijde wordt de locatie door de weg De Braken (N194) gescheiden van bedrijventerrein De Vredemaker. Dit bedrijventerrein, ontwikkeld in de jaren negentig van de twintigste eeuw, ligt tussen de nieuwbouw van De Goorn en de weg De Braken (N194). Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan het Westfriese polderlandschap. De Vredemakersweg begrenst de locatie aan de zuidzijde, met aan de overzijde van deze weg het Bedrijvenpark De Goorn.



luchtfoto met locatie rood omkaderd, bron: Google Earth

2.1 Omgeving

De N194 is een belangrijke verkeersader die direct langs de locatie loopt en toegang biedt tot de nabijgelegen bedrijventerreinen De Vredemaker en bedrijvenpark De Goorn. Deze strategische ligging, met directe verbindingen naar de rijksweg A7 en de provinciale weg N243, zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van het gebied. Er is sprake van goed ontwikkeld wegennetwerk dat zorgt voor een efficiënte ontsluiting. De bestaande bedrijventerreinen zijn ingepast met houtwallen en watersingels. De architectonische kwaliteit van de bestaande bedrijfspanden wisselt sterk.



locatiefoto kijkend vanaf de N194 met links de locatie, bron: Google Earth



locatie in relatie tot uitvalswegen N194, N243 en A7, bron: google earth



locatiefoto met in beeld de hoek van de locatie aan de rotonde, bron: Google Earth



locatiefoto vanaf De Vredemakersweg richting de locatie, bron: Google Earth



locatiefoto vanaf de rotonde met links de locatie, bron: Google Earth



locatiefoto vanaf de Vredemakersweg met rechts in de verte de locatie, bron: Google Earth

2.2 Landschappelijke kenmerken omgeving

De Provincie Noord-Holland heeft de landschappelijk kenmerken omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Conform deze leidraad kunnen de landschappelijke kenmerken van het gebied als volgt worden omschreven:

- West-Friesland Midden is een oud zeekleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap).
- Het zeekleigebied heeft de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstrekkende verkaveling haaks op de bebouwingslinten.
- De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning.
- Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling een grotere maat en bredere percelen gekregen.
- Het ensemble is dooraderd met sloten, vaarten en tochten die herkenbare lijnen in het landschap vormen, zoals bijvoorbeeld de Kromme Leek, de Langereis en de Wijzend.
- In West-Friesland Midden bevinden zich zowel matig open gebieden als open tot zeer open gebieden.
- De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten.
- Vanaf de lange, soms gebogen, linten aan de noord- en zuidzijde zijn er lange zichtlijnen over het polderland. En tussen de linten is sprake van lange zichtlijnen haaks op de kavels: een aan twee zijden begrensde openheid. Vaak is er uitzicht vanaf het lint op het landschap.
- De Westfriese Omringdijk vormt door zijn hoogte en herkenbare dijkprofiel op veel plaatsen een duidelijke grens langs de noord- en zuidzijde.
- Verspreid door West-Friesland Midden staan verschillende molens als markante objecten in het landschap.



Westfriese Omringdijk, Abbekerk door fotograaf Theo Baart, bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

3 Historische ontwikkeling

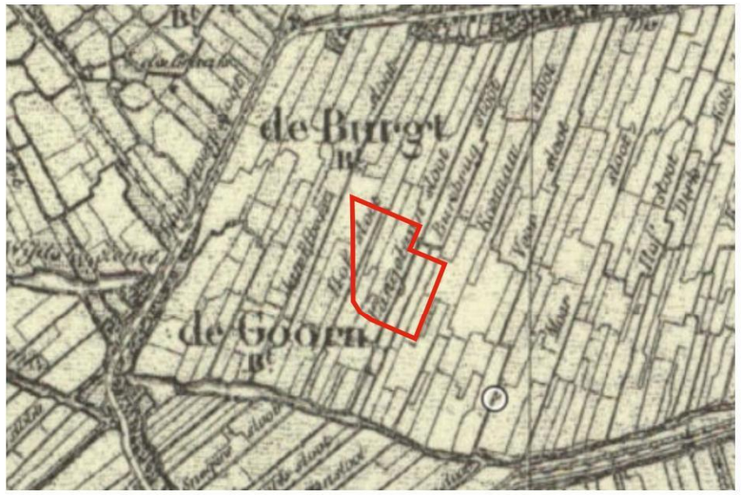
West-Friesland Midden is een archeologisch waardevol gebied. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen ingegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgerekte linten.

Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden deze dijken een geheel: de Westfriese Omringdijk. Nog altijd vormt de Omringdijk door zijn hoogte de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

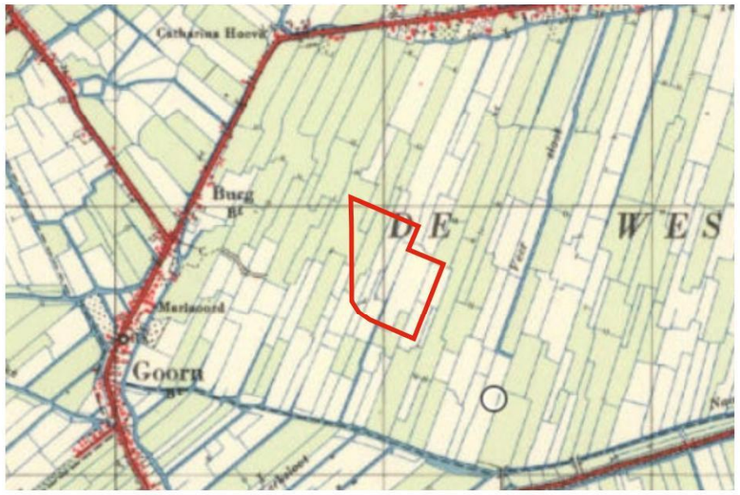
Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden. Doordat de gronden ter weerszijden van de opgevulde getijdegeulen later zijn ingeklonken en het zand in de geulen niet, zijn deze met zand gevulde geulen nu lichte verhogingen in het landschap. Dit noemt men reliëfinversie.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik. In vergelijking met andere delen van West-Friesland heeft de ruilverkaveling relatief laat plaatsgevonden en heeft men meer oog gehad voor natuur en cultuurhistorisch waardevolle structuren.

Verstedelijking is in dit ensemble beperkt gebleven tot enkele grotere dorpen. In de jaren '80 van de 20e eeuw vond er nieuwbouw plaats aan de linkerkant van de hoofdstraat De Goorn, gezien vanuit de richting van Berkhout. In de jaren negentig volgde het tweede deel van deze nieuwbouw. Tegelijkertijd ontwikkelde zich ook het bedrijventerrein De Vredemaker, dat tussen de nieuwbouw van De Goorn en de weg De Braken is gelegen.



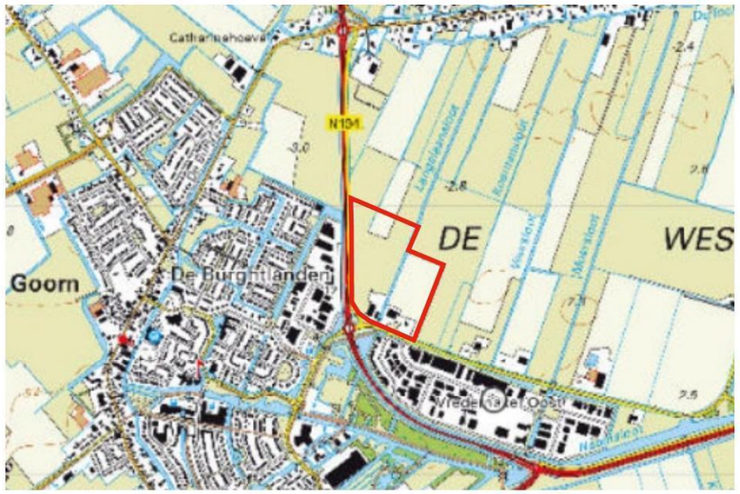
1895, bron: topotijdreis



2023, bron: topotijdreis



1993, bron: topotijdreis



2023, bron: topotijdreis



historische ansichtkaart uit de jaren '60/'70, bron: ansichtkaartenbeurs.nl



historische luchtfoto Avenhorn uit 1965, bron: oozo.nl

4 Beleid

4.1 Omgevingsplan Koggenland

Het omgevingsplan Gemeente Koggenland is in werking sinds 24-05-2024. Onderdeel daarvan is het Bestemmingsplan Landelijk Gebied gemeente Koggenland, vastgesteld op 27-07-2013. Het gebied heeft de bestemming Agrarisch met waarde Archeologie 5.

4.2 Omgevingsverordening

Provincie Noord-Holland

De Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland is in werking getreden op 11-01-2024. De Provinciale verordening biedt toetsingskaders voor de nieuwbouw. Uit de vigerende beleidsstukken zijn in de volgende paragrafen de relevante artikelen en omschrijvingen opgesomd. Daarbij is weergegeven of artikelen voor de locatie wel of niet van toepassing zijn.

4.3 De Goorn - Vredemakersweg 1 en 3

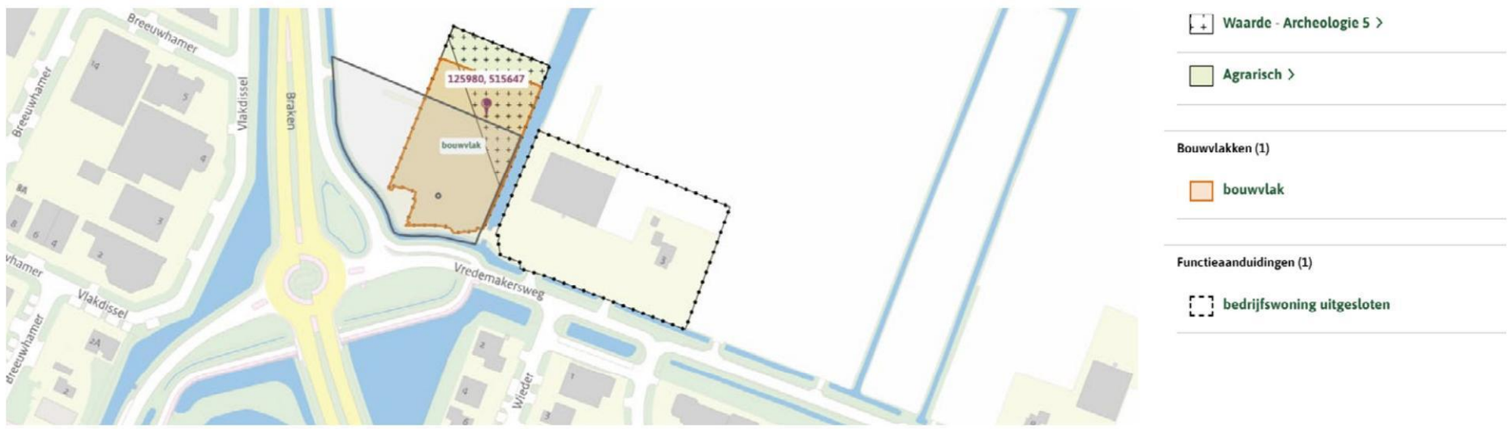
Wijzigingsplan gemeente Koggenland

In het wijzigingsplan ' De Goorn - Vredemakersweg 1 en 3 Wijzigingsplan - gemeente Koggenland, dat is vastgesteld d.d. 01-12-2023, zijn twee agrarische bouwvlakken aangewezen. Ook is hierop aangeduid als functie-aanduiding waar een bedrijfswoning is uitgesloten.

Ten tijde van dit schrijven is de omgevingsvisie gemeente Koggenland in voorbereiding. Voor de locatie gelden naast de hiervoor genoemde beleidsstukken:
- Structuurvisie Koggenland, vastgesteld d.d. 12-10-2009
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied - gemeente Koggenland, vastgesteld 27-07-2013
- Reparatieplan landelijk gebied 2017 - gemeente Koggenland, vastgesteld d.d. 14-05-2018
- Parkeren bestemmingsplan gemeente Koggenland, vastgesteld d.d. 17-06-2019.



verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2013

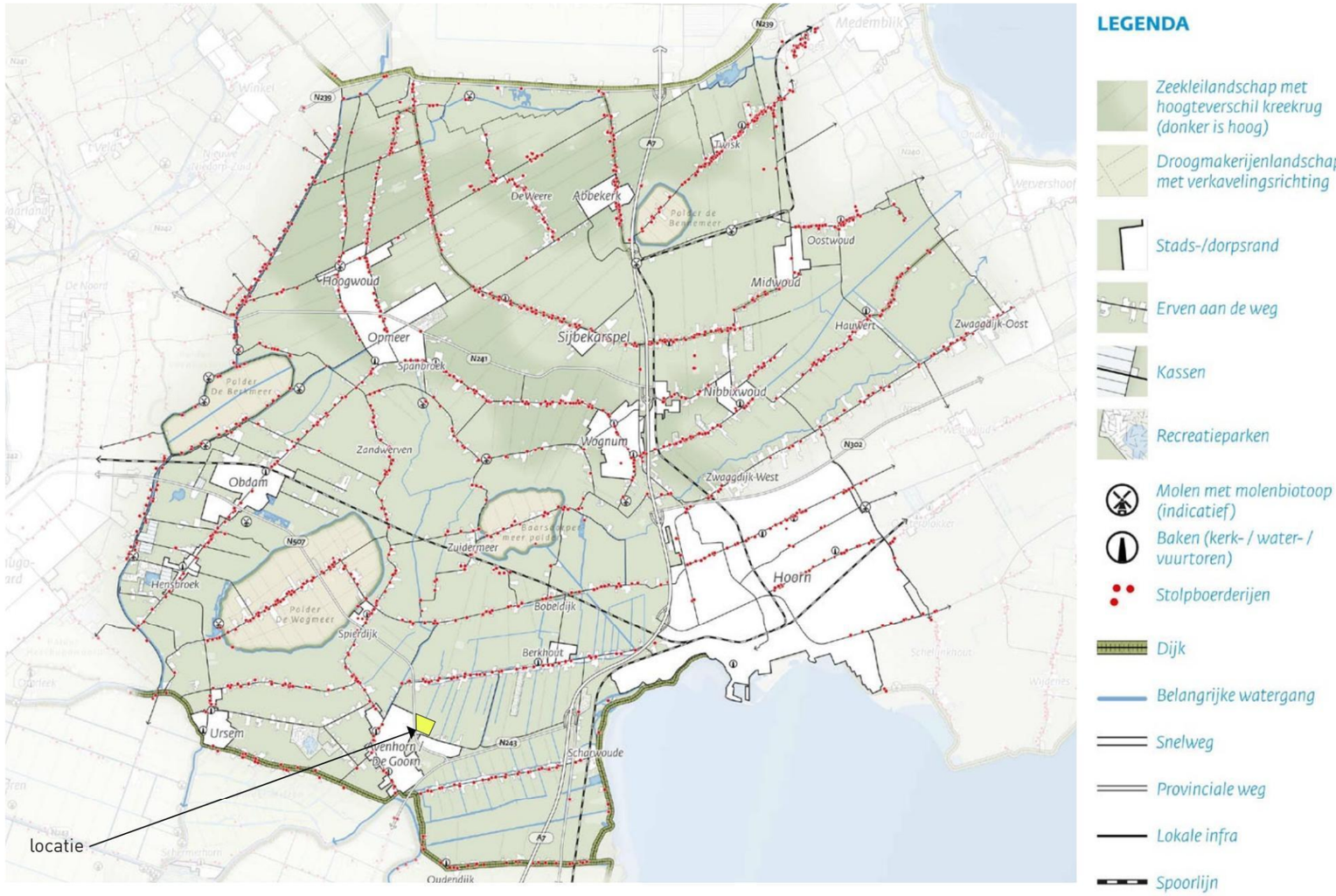


aanduiding agrarische bebouwingsvlakken, bron: De Goorn - Vredemakersweg 1 en 3 Wijzigingsplan - gemeente Koggenland

4.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 zijn kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterken van (de beleving van) openheid en deze helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers. Verder is te constateren dat:

- De locatie ligt in het gebied dat landschappelijk is gekenmerkt als West-Friesland Midden.
- De Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekleilandschap van West-Friesland. Hierin liggen diverse droogmakerijen.
- In het Westfriese landschap zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek.
- Ensemble West-Friesland Midden staat hieronder beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:



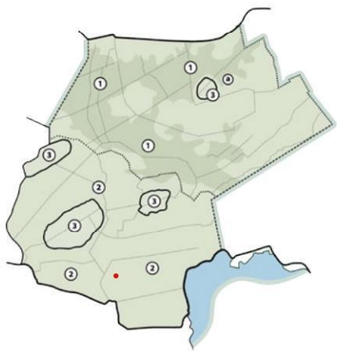
overzichtskaart kernwaarden ensemble West-Friesland Midden, bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.

- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.

- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.



landschapstypen 2:
Oude zeekleilandschap mozaïekachtige verkaveling met onregelmatigere linten



openheid en ruimtebeleving
met 5: Westfriese Omringdijk

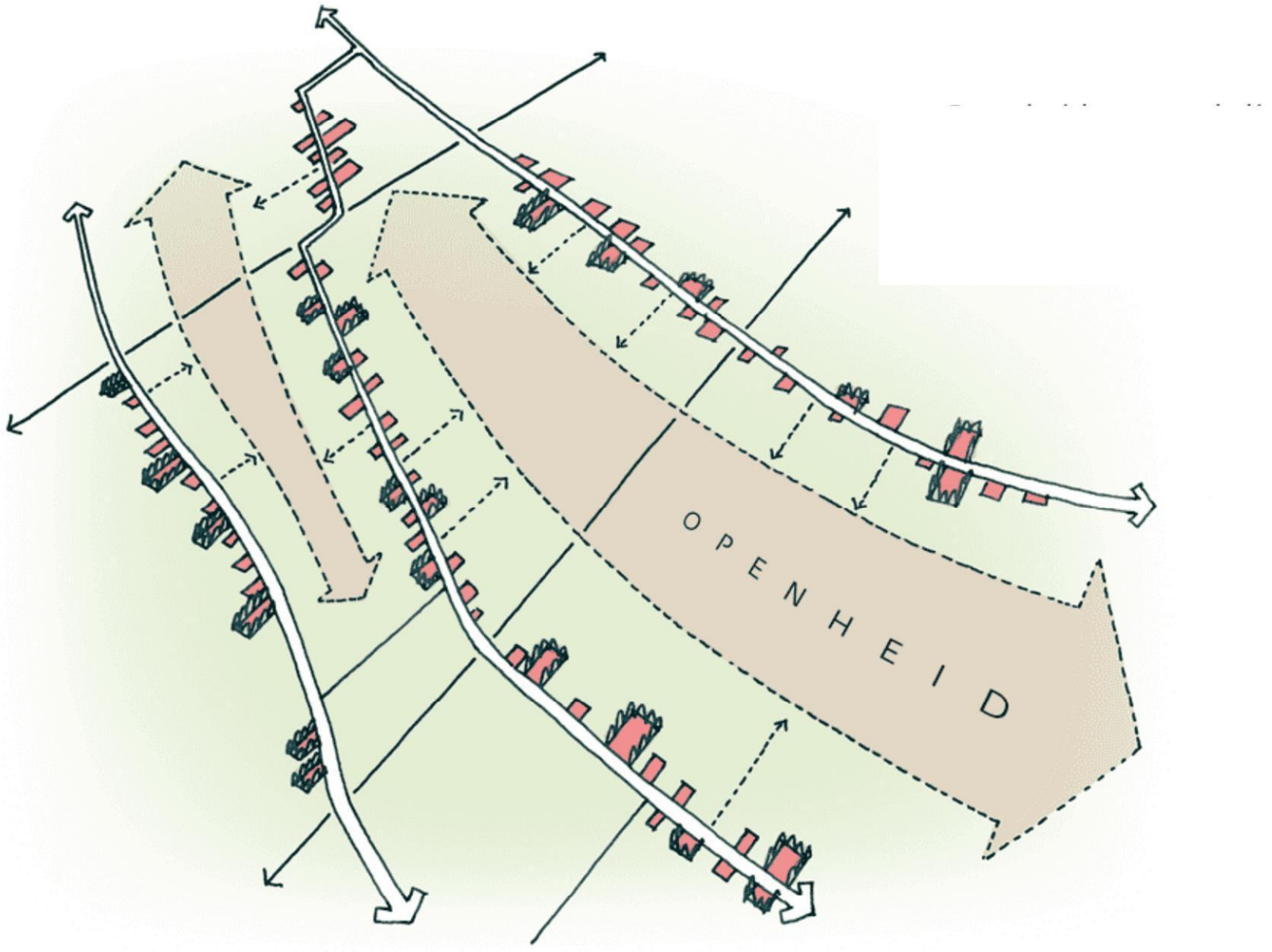


ruimtelijke dragers met 1: Westfriese Omringsdijk en 3: Langgerekte linten die veelal de hoger gelegen stroomrug volgen

bron illustraties: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

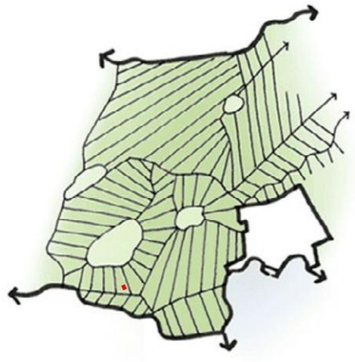
- De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten.

- Vanaf de lange, soms gebogen, linten aan de noord- en zuidzijde zijn er lange zichtlijnen over het polderland. En tussen de linten is sprake van lange zichtlijnen haaks op de kavels: een aan twee zijden begrensde openheid. Vaak is er uitzicht vanaf het lint op het landschap.



openheid tussen de linten, bron illustratie: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Verkavelingspatronen:



Landschappelijke lijnen:



Kenmerkende structuren van langgerekte gebogen lintdorpen, waaier-, stroken- en mozaïekverkaveling, watergangen en verspreid liggende kleine droogmakerijen

kenmerkende structuren, bron illustratie: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

5 Ruimtelijke samenhang

De omgeving rondom de locatie wordt gekenmerkt door een gevarieerd landschap met verschillende structurele elementen op meerdere niveaus. Deze gelaagdheid zorgt voor een dynamische omgeving. De diverse structuren maken het gebied rijk en boeiend, met eigen karakteristieke kenmerken. De kaarten tonen per thema hoe deze elementen samenhangen met de omgeving.

5.1 Samenhang ontsluiting en voorzieningen

De locatie bevindt zich aan de rand van De Goorn op een belangrijk knooppunt. Langs dit knooppunt loopt de N194, een belangrijke provinciale weg die oostwaarts verbinding maakt met de A7 en in noordwestelijke richting doorloopt naar Heerhugowaard. Dit knooppunt functioneert ook als hoofdtoegang tot de kernen van De Goorn en Avenhorn, waardoor het een essentiële verkeersader in de regio is. Door deze veelzijdige ontsluiting is de infrastructuur rondom de projectlocatie ingericht voor zwaar verkeer. De robuuste wegenstructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid voor zowel personenvervoer als goederentransport en maakt de locatie bijzonder geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten. De strategische ligging biedt diverse voordelen, zoals snelle verbindingen met grotere steden in Noord-Holland en uitstekende toegankelijkheid voor werknemers, bezoekers en leveranciers uit de omliggende regio's.



samenhang tussen de locatie en de voorzieningen en ontsluiting



1. Vredemakersweg richting N194



2. N194 in noordelijke richting



3. kruising Vredemakersweg en Rietsikkel

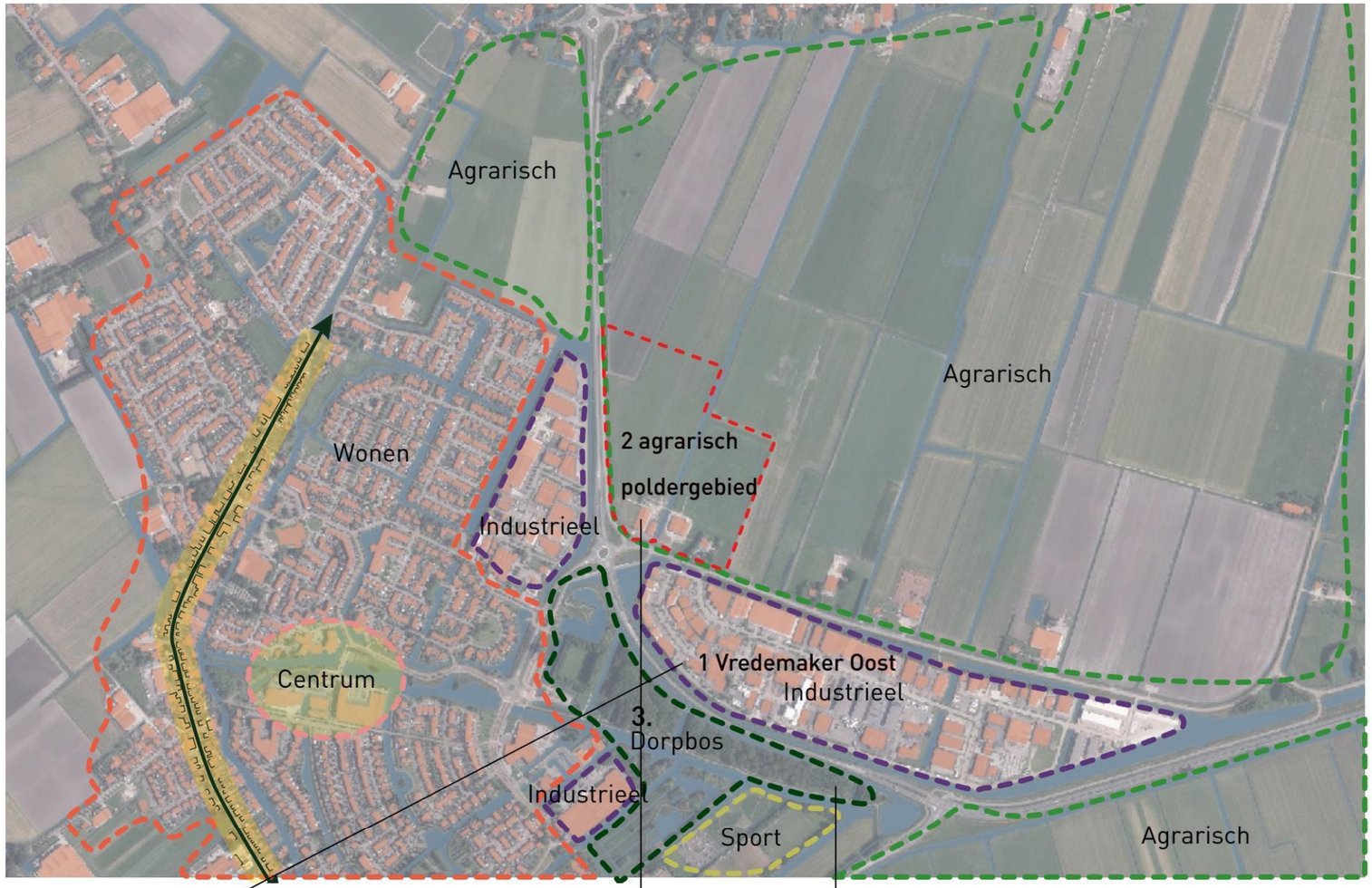
5.2 Samenhang functionele zones

De projectlocatie is gesitueerd op de grens tussen industrieel en agrarisch gebied en markeert de dorpsrand van de Goorn. Deze unieke positie zorgt voor een rijke en diverse omgeving. In het noorden strekken zich de karakteristieke poldergebieden uit met hun open landschap en kenmerkende rechtlijnige verkaveling. De horizon wordt hier gedefinieerd door uitgestrekte velden die de agrarische traditie van de regio weerspiegelen.

Aan de zuidelijke en westelijke flanken bevinden zich bedrijventerreinen die een contrast vormen met het landelijke karakter. Deze industriële zones huisvesten diverse lokale ondernemingen en dragen bij aan de economische vitaliteit van het gebied.

Het industriegebied van ca. 2 hectare ten zuiden van het dorpsbos is momenteel de locatie van bakkerij Pater, onderdeel van Amarant Bakkers. De aanstaande verplaatsing van deze bakkerij, die een nieuwe grote broodfabriek zal vestigen op Vredemaker Noord, vormt een belangrijke aanleiding voor deze bedrijventerreinontwikkeling.

Een bijzonder element in de nabijheid is het dorpsbos van de Goorn, dat fungeert als groene long voor de gemeenschap. De aanwezigheid van deze gevarieerde gebieden creëert een dynamische context waarin het project zich kan ontwikkelen, rekening houdend met zowel de natuurlijke als bebouwde omgeving.



samenhang tussen de locatie en de omliggende functies



1. bedrijventerrein Vredemaker-oost



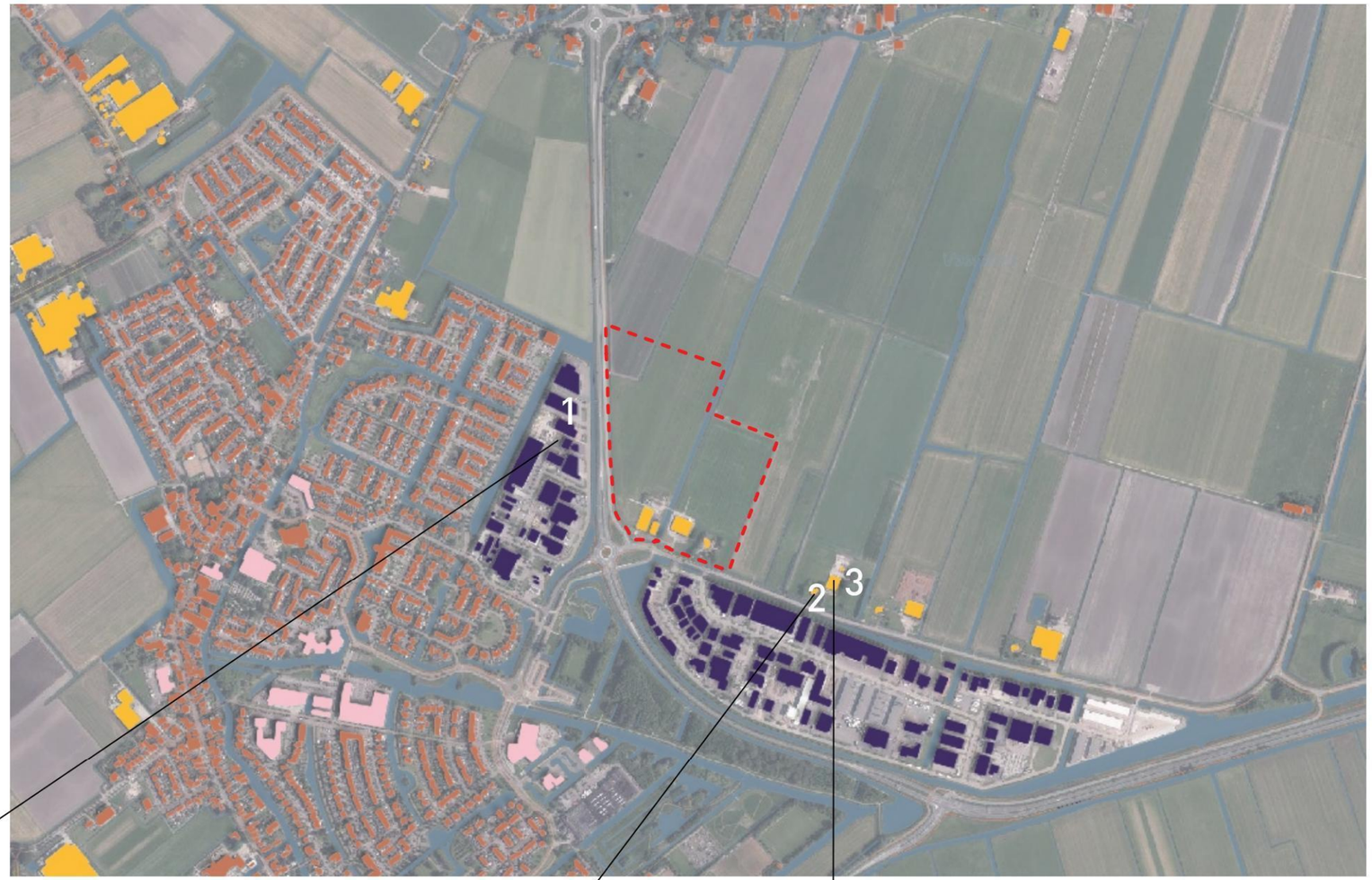
2. agrarisch poldergebied



3. dorpsbos de Goorn

5.3 Samenhang bebouwing

De omgeving rondom de projectlocatie kenmerkt zich door een diverse bebouwingsstructuur. Er bevinden zich met name bedrijven en agrarische gebouwen, die samen de dorpsrand aan de noordzijde van De Goorn bepalen. Langs de N194 hebben veel panden een prominente zichtlocatie, waardoor ze goed zichtbaar zijn voor passanten. In contrast hiermee staat de bebouwing aan de Vredemakersweg, die grotendeels verscholen ligt achter bossages, wat zorgt voor een natuurlijke overgang tussen het bebouwde gebied en het omliggende landschap. Deze gevarieerde opbouw creëert een interessante dynamiek in het gebied.



samenhang tussen de locatie en de omliggende bebouwing



1. bedrijfspanden langs N194



2. woning Vredemakersweg 9



3. schuur Vredemakersweg 9

5.4 Samenhang landschapsstructuur

De projectlocatie bevindt zich in het karakteristieke polderlandschap rondom De Goorn. Dit landschap wordt gekenmerkt door zijn lange, lineaire structuren waar sloten en weilanden elkaar in een regelmatig patroon afwisselen. Deze waterrijke elementen en groene vlakken vormen samen de essentiële dragers van dit historische landschap. De openheid en de strakke lijnen bieden een uniek perspectief dat kenmerkend is voor het Noord-Hollandse poldergebied.



samenhang tussen de locatie en de landschapsstructuur



1. luchtfoto dorpsrand de Goorn met polderstructuur



2. typerende sloot voor polderlandschap



3. agrarisch landschap

5.5 Samenhang groenstructuur

De projectlocatie bevindt zich centraal in een agrarisch landschap, gekenmerkt door uitgestrekte open velden die typerend zijn voor deze regio. Rondom de erven is strategisch groen aangeplant dat niet alleen als natuurlijke afscherming dient, maar ook zorgt voor een harmonieuze overgang naar het open polderlandschap.

Een bijzonder en karakteristiek landschapselement in dit gebied is het dorpsbos. Dit bos respecteert de historische polderstructuur, maar creëert tegelijkertijd een rijke omgeving met diverse vegetatie en waterpartijen.

Bij de ontwikkeling van het project zal rekening worden gehouden met deze landschappelijke kwaliteiten, waarbij we streven naar een ontwerp dat de openheid van het landschap respecteert en de groene elementen versterkt. Zo wordt het project niet alleen een toevoeging aan het gebied, maar ook een verrijking van de bestaande landschapsstructuur. De verplaatsing van de bakkerij levert bovendien landschappelijke en ruimtelijke winst op: de vrijkomende locatie aan de Koningsspil kan worden herontwikkeld tot een passende woonfunctie die het gebied verder versterkt.



samenhang tussen de locatie en de groenstructuur



1. dorpsbos de Goorn



2. groen rondom erven



3. bosschage langs Vredemakersweg


Stedenbouwkundige opzet

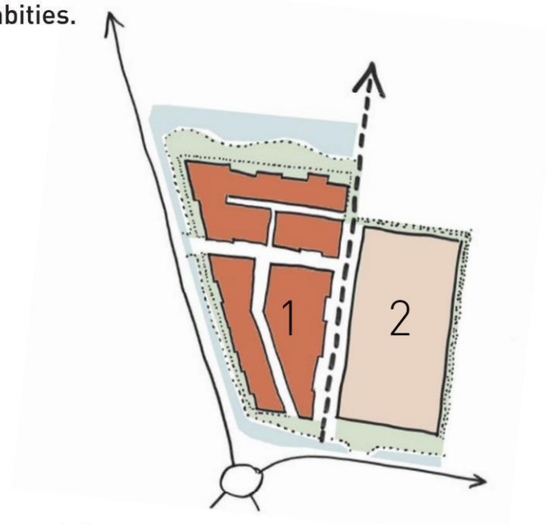
6 Visie en inpassing

Lange lijnen in het landschap zijn de dragers van het stedenbouwkundige plan. Daarbij vormt een groene zone met een wandelpad voor langzaam verkeer de overgang naar het open polderlandschap. Deze zone staat haaks op het verkavelingspatroon van de polder. De bedrijfsbebouwing heeft een representatieve zijde aan De Baken en aan de Vredemakersweg.

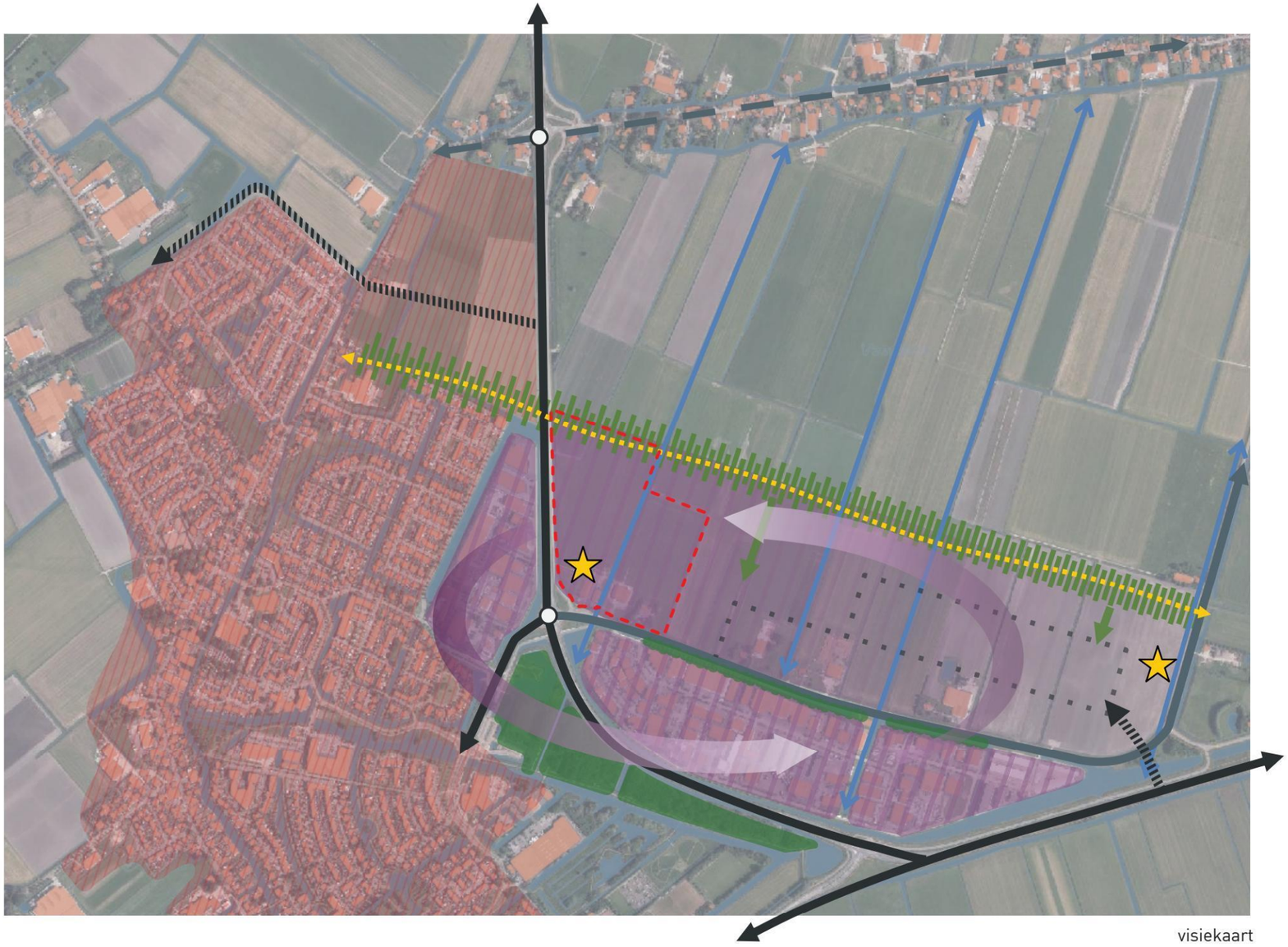
In het nieuwe bedrijventerrein is een tweedeling gemaakt, die is gerelateerd aan de korrelgrootte van de beoogde bebouwing. De scheidslijn tussen deze twee delen is niet bebouwd en uitgelijnd met een lange polderlijn. Het voetpad maakt een ommetje over het terrein vanzelfsprekend. De scheidslijn is niet alleen fysiek, maar splitst het bedrijventerrein ook in de uitwerking in twee delen.

1. Aan de west en de noordwestzijde gaat een groene, natuurlijke buitenrand over in kleinschalige, diverse bedrijfsbebouwing. Met name de gevels in de overgangsrand zijn begroeid. Meer naar het middendeel zijn gevels nog steeds kleinschalig, maar eenvoudiger in de uitwerking.

2. Aan de oostzijde van de scheidslijn biedt het grote kavel plaats voor één grootschalig bedrijf met hoge duurzaamheidsambities.



schematische weergave tweedeling
1. kleinschalig, meerdere bedrijven en 2. grootschalig, één bedrijf



visiekaart

6.1 Stedenbouwkundig plan

Het bedrijventerrein omvat twee delen: een kleinschaliger linkderdeel voor diverse bedrijven en een grootschaliger rechterdeel voor een groot bedrijfscomplex. Het linker en rechterdeel van het plan is gescheiden door een doorgaande landschapslijn waarover een voetpad loopt. Het gehele plan is omzoomd met een groene rand.

Voor het kleinschaliger linkerdeel van het plan is deze rand uitgewerkt als een blauwgroene zone, met een watergang en een natuurlijk ingerichte zachte oever en een groen talud dat de overgang vormt naar de bebouwing. De kleinschaliger bedrijfsbebouwing heeft de representatieve zijde aan deze blauwgroene rand. Aan de zuidrand bij het verkeersknooppunt toont de bebouwing zich met uitnodigende entrees, daarbij afgeschermd van de weg met door de groenblauwe zone.

Een houtwal met wandelpad vormt de groene rand van het rechterdeel. Daarbij is de zuidzijde de representatieve zijde met de bezoekersentree. De praktische bedrijfsonderdelen, zoals laaddocks, zijn aan de noord en de oostzijde van het bedrijf gesitueerd.

Legenda

- kavel
- groenstrook/talud kavel
- rijbaan
- fietspad
- voetpad
- gras
- oever
- natuurvriendelijke oever
- water
- bouwvlak



stedenbouwkundige plankaart

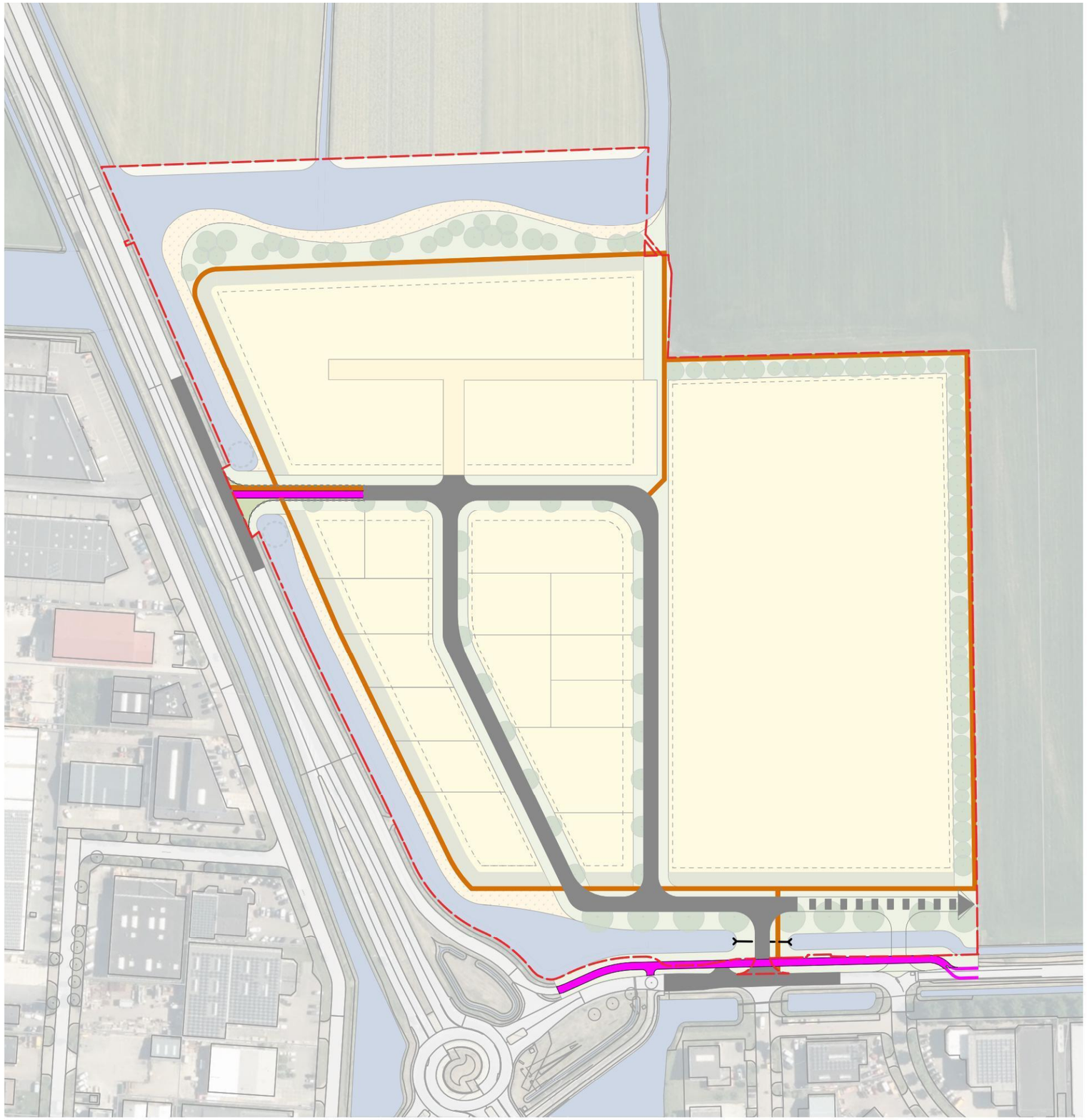
6.2 Wegenstructuur en wandelpaden

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de zuidzijde. Doordat de ontsluiting de vorm van een lus heeft, worden alle kleinere percelen goed ontsloten en kunnen de grotere voertuigen een rondje rijden. Het plan voorziet in de mogelijkheid om langs de Vredemakerweg een parallelweg te realiseren, wat relevant kan zijn voor eventuele latere uitbreidingen van het bedrijventerrein in oostelijke richting.

Er komt een doorsteek voor fietsers en voetgangers naar de parallelweg langs de Braken. Deze doorsteek dient tevens als aansluiting voor calamiteitenverkeer.

Het plangebied wordt omgeven door een rondgaand voetpad dat de kans biedt om een ommetje te lopen in de pauze en het recreatieve netwerk in deze werkomgeving versterkt. Het pad dient tevens als onderhoudspad voor de groenzones langs de buitenrand van het bedrijventerrein.

Op de volgende pagina's wordt de kavelgroottes en de oppervlaktes verduidelijkt.



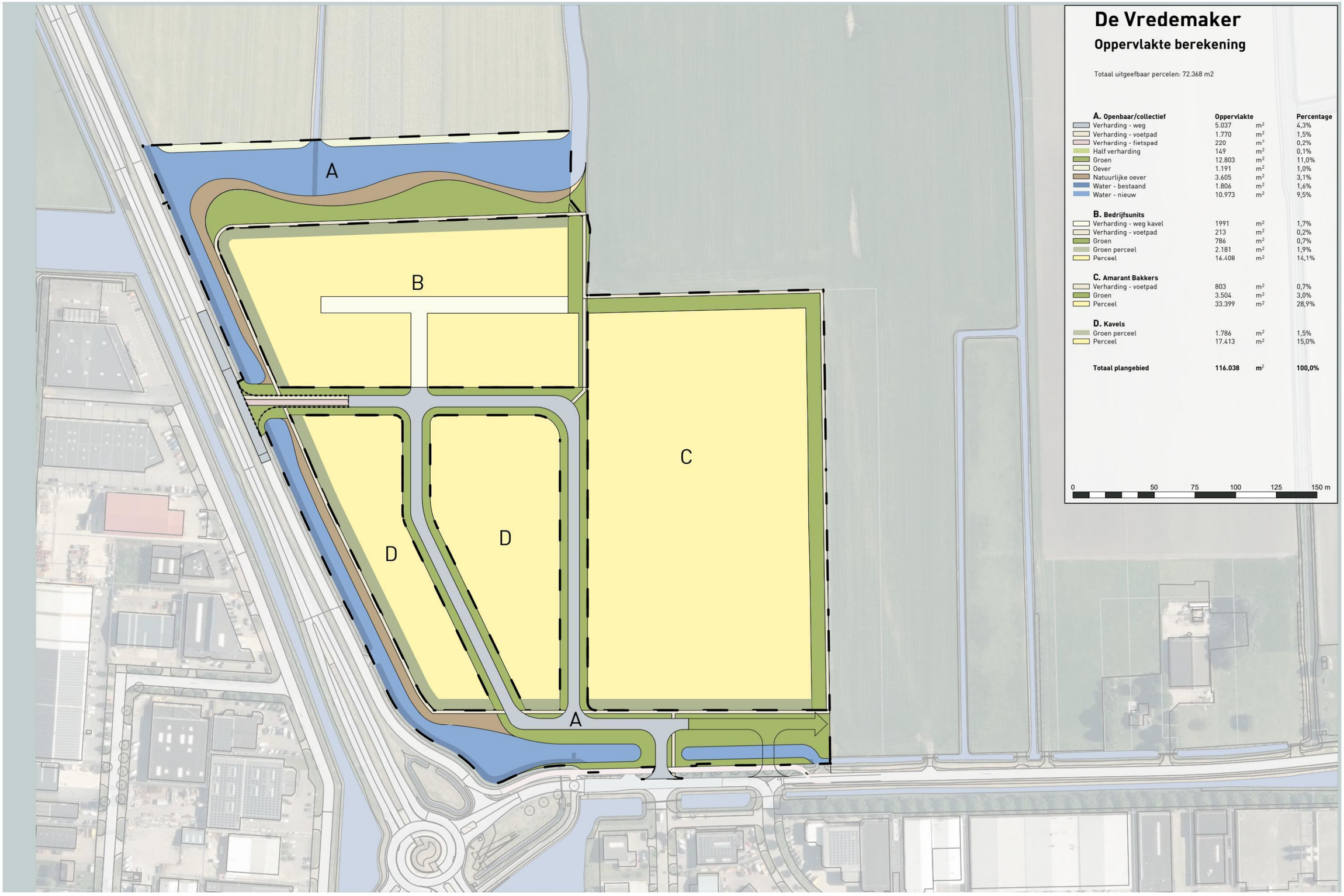
Legenda

- weg
- fietspad, tevens calamiteitenroute
- mogelijk verlengen parallelweg
- voetpad, tevens onderhoudspad

6.3 Maatvoering



6.4 Oppervlakte berekening



De Vredemaker

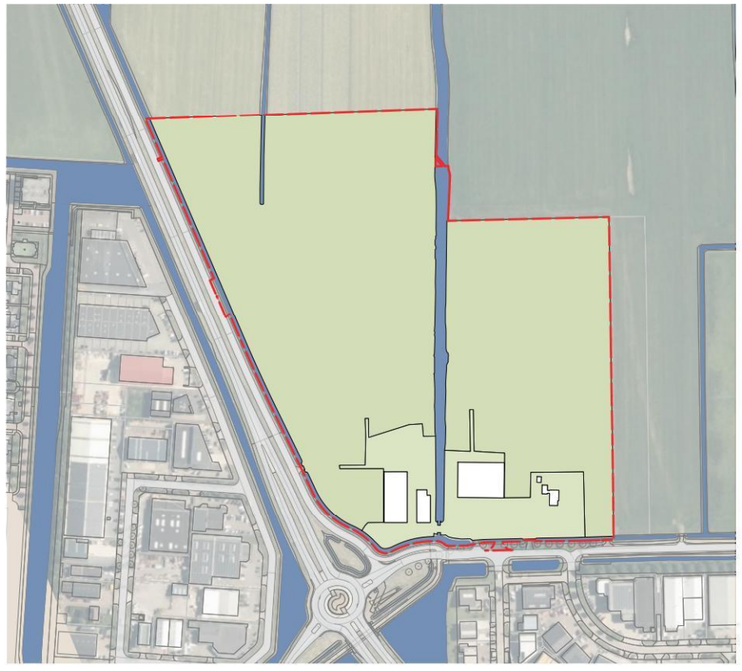
Oppervlakte berekening

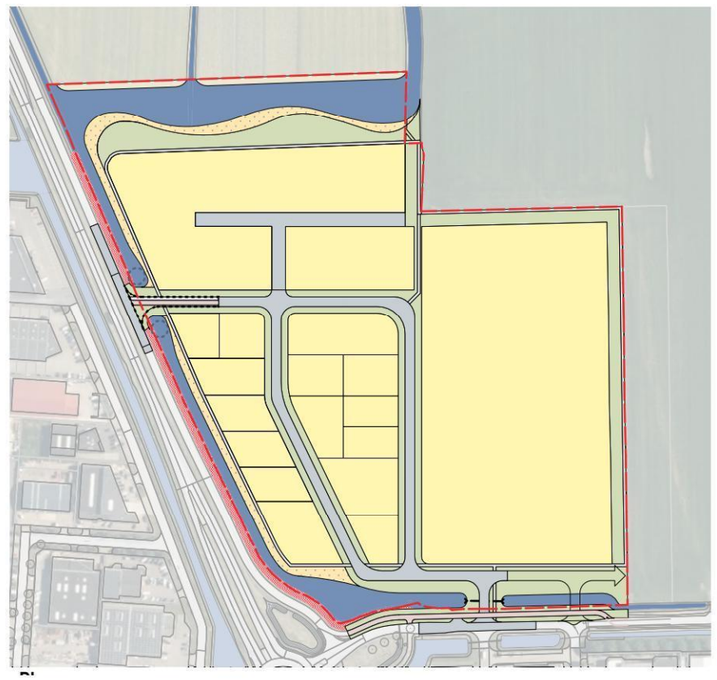
Totaal uitgeefbaar percelen: 72.368 m2

	Oppervlakte		Percentage
A. Openbaar/collectief			
Verharding - weg	5.037	m²	4,3%
Verharding - voetpad	1.770	m²	1,5%
Verharding - fietspad	220	m²	0,2%
Half verharding	149	m²	0,1%
Groen	12.803	m²	11,0%
Oever	1.191	m²	1,0%
Natuurlijke oever	3.605	m²	3,1%
Water - bestaand	1.806	m²	1,6%
Water - nieuw	10.973	m²	9,5%
B. Bedrijfsunits			
Verharding - weg kavel	1991	m²	1,7%
Verharding - voetpad	213	m²	0,2%
Groen	786	m²	0,7%
Groen perceel	2.181	m²	1,9%
Perceel	16.408	m²	14,1%
C. Amarant Bakkers			
Verharding - voetpad	803	m²	0,7%
Groen	3.504	m²	3,0%
Perceel	33.399	m²	28,9%
D. Kavels			
Groen perceel	1.786	m²	1,5%
Perceel	17.413	m²	15,0%
Totaal plangebied	**116.038**	**m²**	**100,0%**

6.5 Watercompensatie

Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende water om de vereiste toename aan bebouwd en verhard gebied te compenseren. Daarbij is rekening gehouden met een compensatiefactor van 11%.





Berekening

	opp. (m2)	factor	opp. (m2)
Huidig bebouwd en verhard			
bebouwing	2.848	100%	2.848
perceel	11.050	50%	5.525
Plan bebouwd en verhard			
verharding	10.183	100%	10.183
perceel	71.187	100%	71.187
som extra verhard in het plan			72.997
Wateropgave			
extra water, te realiseren		11%	8.030
gedempt water			3978
som te realiseren water			12.008
water, gerealiseerd in het plan			10.973
natuurvriendelijke oever, gerealiseerd in het plan	3605	50%	1802,5
surplus			**768**

Huidige situatie

plangrens	116.038 m²
bebouwing	2.848 m²
perceel	11.050 m²
agrarisch	95.998 m²
groen	568 m²
water	5.574 m²

Plan

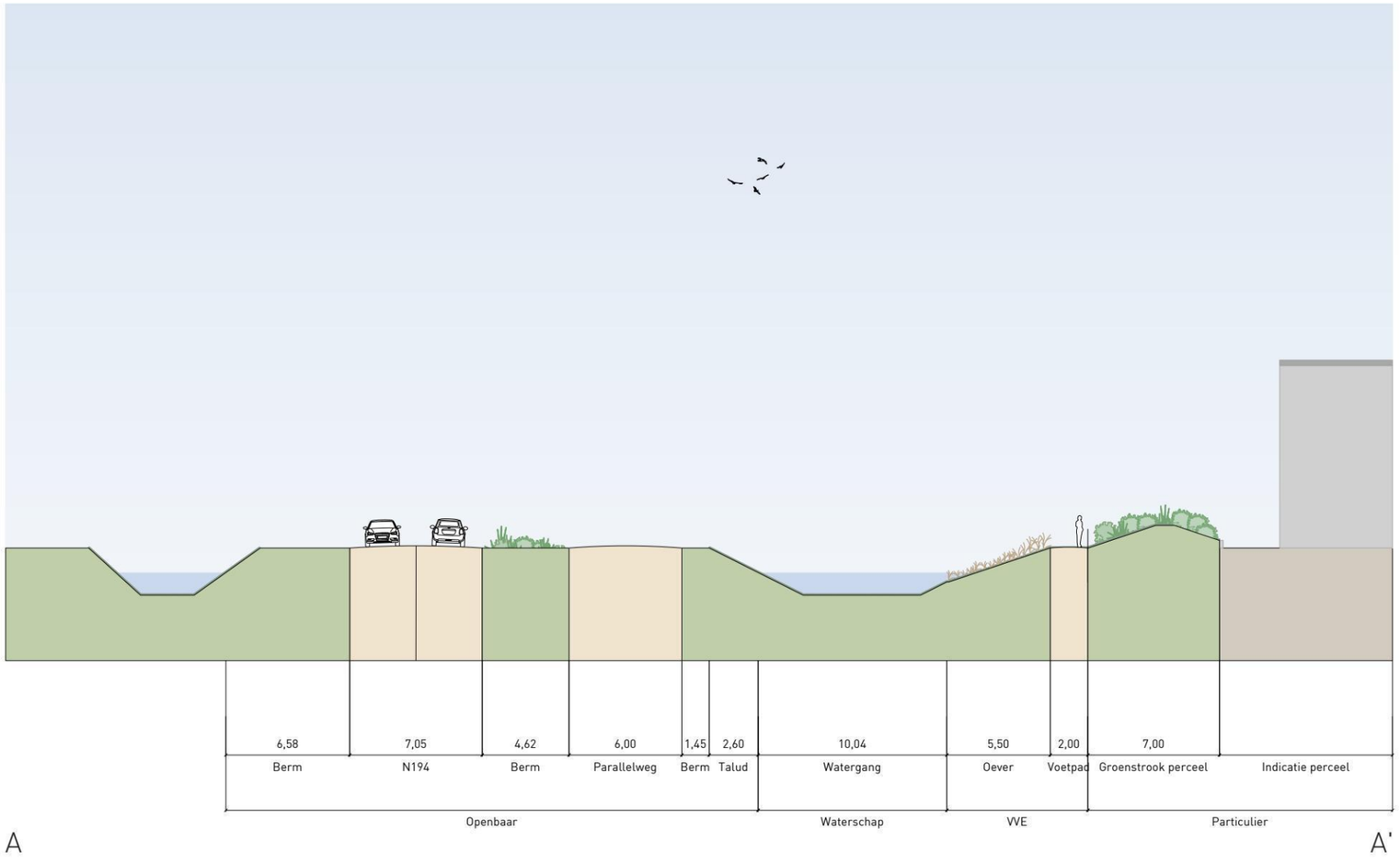
plangrens	116.038 m²
perceel	71.187 m²
groen	17.092 m²
oevers	1.192 m²
natuurvriendelijke oever	3.605 m²
verharding	10.183 m²
water	12.779 m²

6.6 Profielen

De profielen tonen plandoorsnedes met de ruimtelijke uitwerking van de groene randen en maatvoering van het landschap in relatie tot de bebouwing.

6.6.1 Doorsnede westzijde

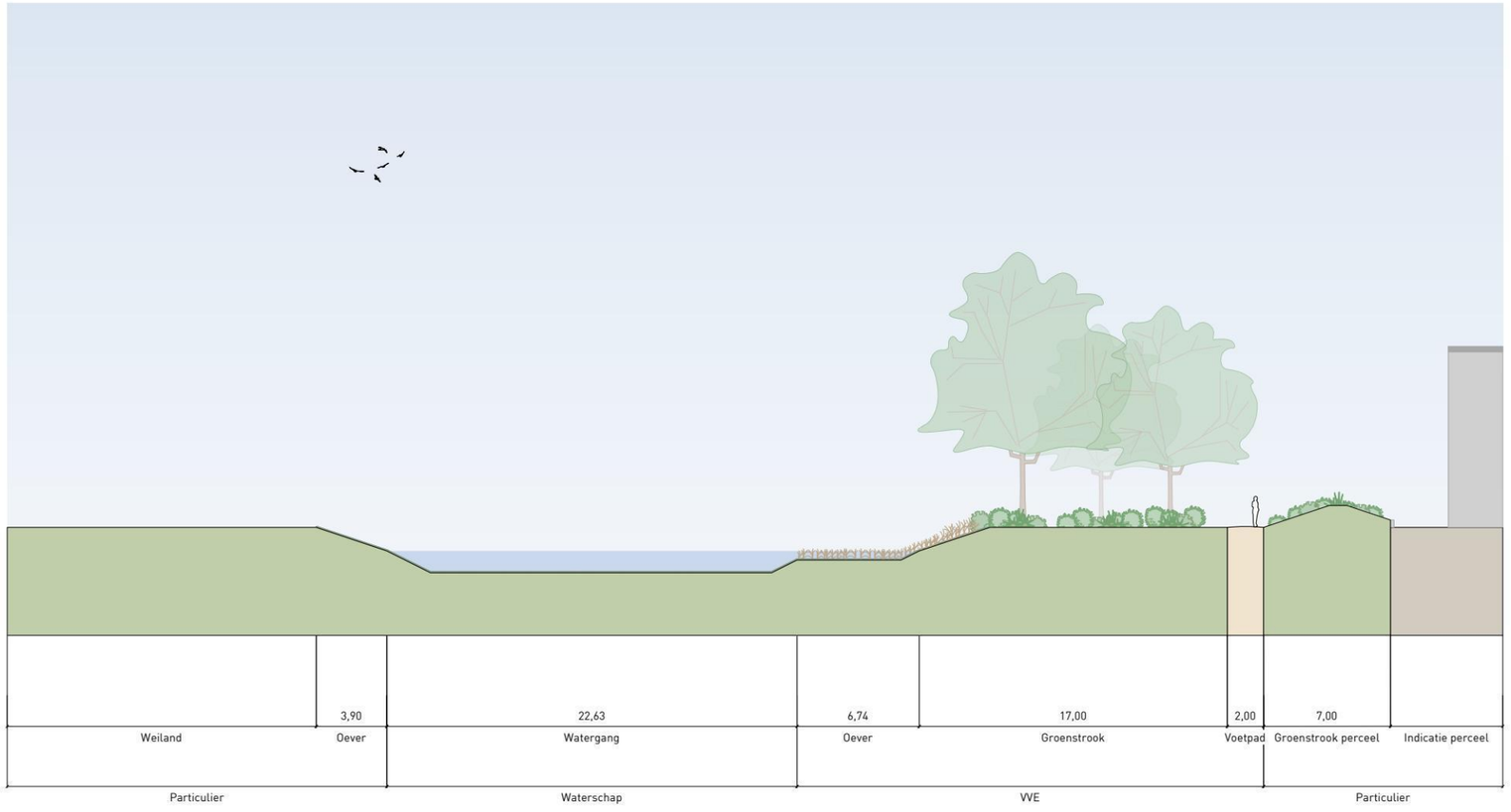
Het profiel toont de groene oeverzone met het wandelpad en het groene talud.





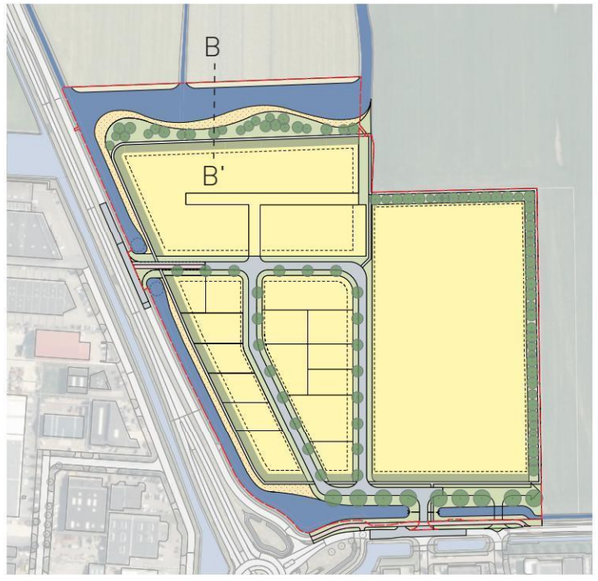
6.6.2 Doorsnede noordzijde

Het profiel toont de groenblauwe rand met zachte natuurlijke oeverzone, wandelpad en het groene talud als overgang naar de bebouwing.



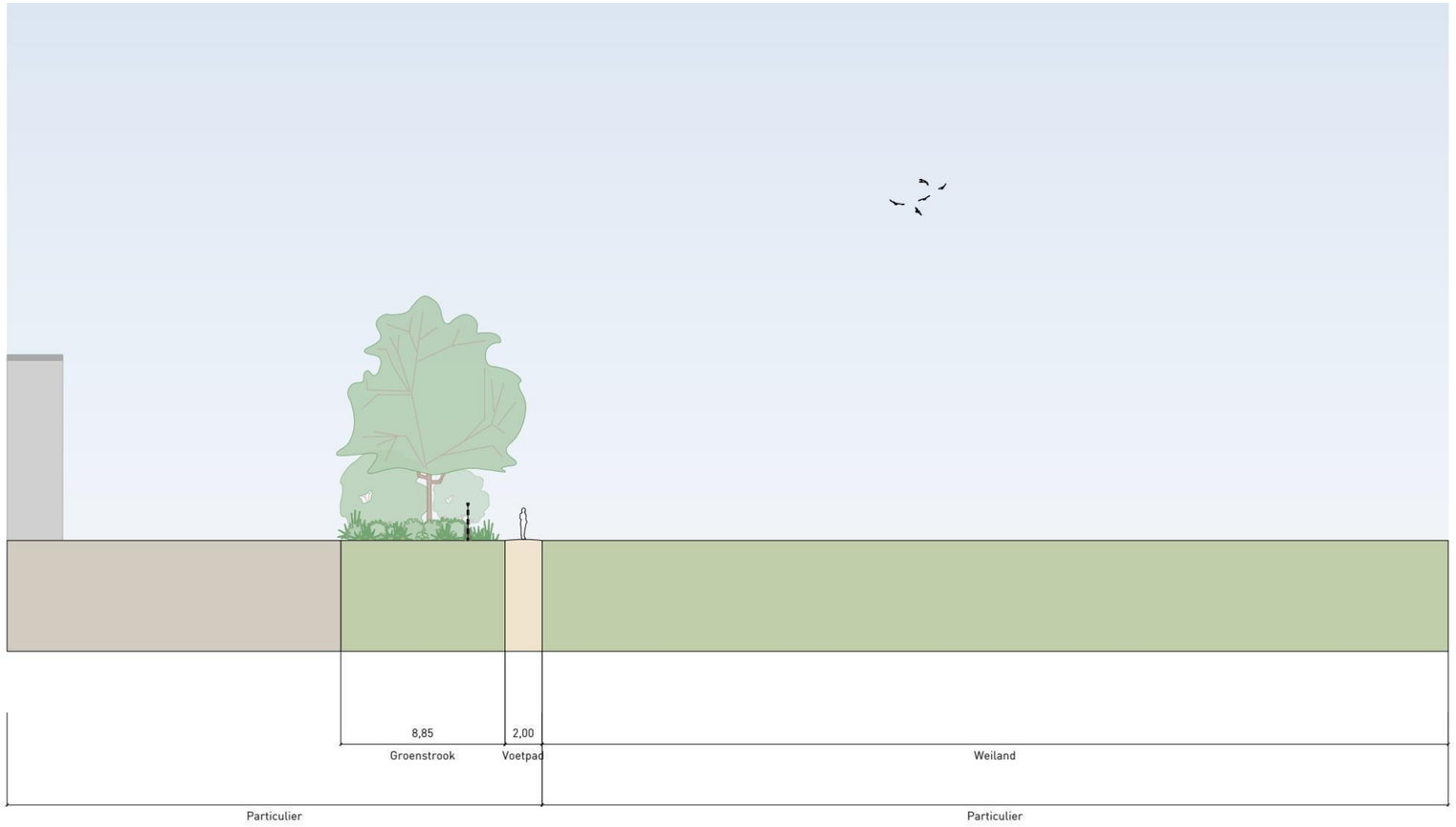
B

B'

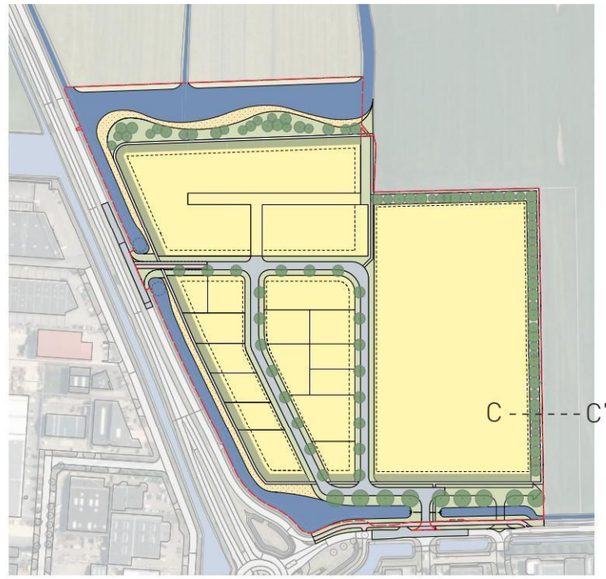


6.6.3 Doorsnede oostzijde

Het profiel toont de houtwal met daarlangs het wandelpad als overgangszone naar het polderlandschap. In de groenzone is een hek opgenomen van 2m. hoog, als erfafscheiding naar het perceel van de bakkerij.

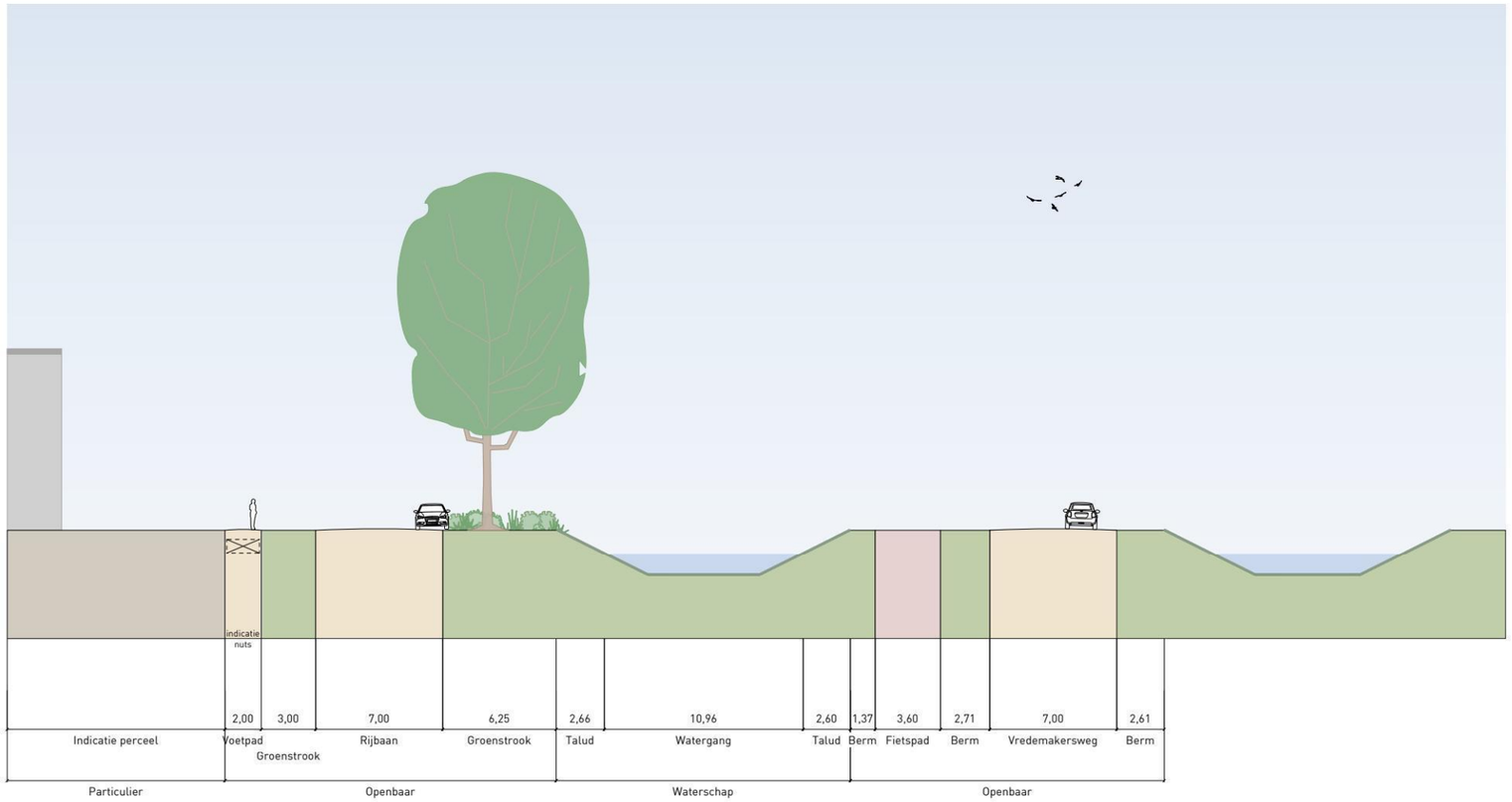


C C'



6.6.4 Doorsnede zuidzijde

De watergang langs de Vredemakersweg heeft een natuurlijk ingerichte oever met een bomenrij.



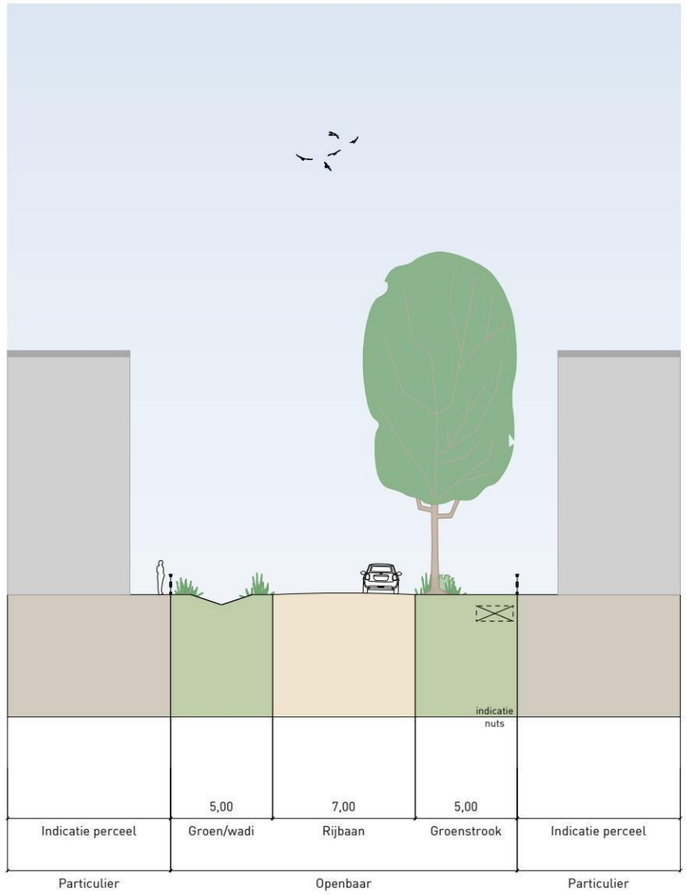
D



D'

6.6.5 Binnengebied

De rijweg wordt begeleidt door een bomenrij. Aan de andere zijde kan een wadi worden aangelegd die een overstort heeft naar het open water dat het bedrijfsgebied omsluit. In het profiel is tevens rekening gehouden met een nutsstrook.



E E'




Beeldkwaliteit

7 Beeldkwaliteit

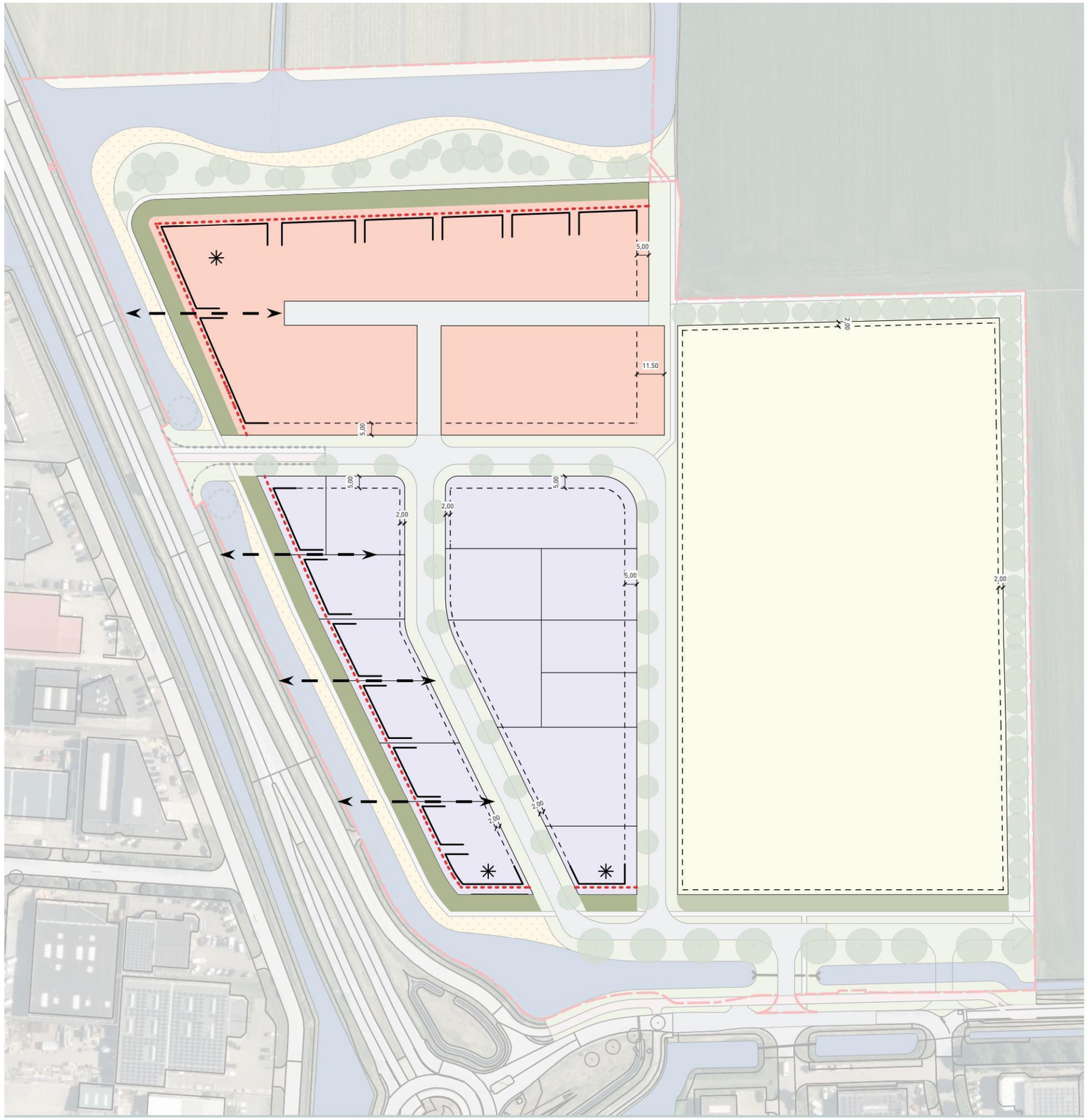
Bedrijventerrein Vredemaker Noord moet een hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark worden. Om de ruimtelijke ambities te kunnen waarborgen wordt richting gegeven aan de kwaliteit van de landschappelijke inpassing, de buitenruimte, de kavelinrichting, de architectuur en aan reclame-uitingen.

Een tweedeling is te maken tussen de beeldkwaliteitsaspecten van de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied enerzijds en het grote kavel van Amarant Bakkers anderzijds. De twee gebieden verschillen in korrelgrootte maar ook in de wijze waarop duurzaamheidsaspecten en architectuur zijn geïntegreerd.

Op de aspectkaart beeldkwaliteit zijn de hoofdprincipes weergegeven. Deze uitgangspunten worden hierna toegelicht en met referentiebeelden geïllustreerd.

legenda	max. bouwhoogte
bedrijfskavels	12 meter
bedrijfsverzamel gebied	12 meter
kavel Amarant Bakkers	16 meter

- groen talud
- groen voorterrein
- gevelindicatie
- rooilijn
- bouwvlak
- transparantie
- accent
- verkaveling (indicatief)



aspectkaart beeldkwaliteit

7.1 Landschappelijke inpassing

Een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Vredemaker Noord vormt het uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan. Daarbij is onderscheid te maken tussen de vier verschillende randen van de locatie. Het meest prominent in beeld is de westzijde langs de provinciale weg. Een groene wal en zachte oevers bepalen het landschappelijke aanzicht aan deze zijde.
De noordrand wordt gevormd door een groene zone met zachte oever waar een wandelpad doorheen voert. Aan de oostzijde vormt een houtwal met wandelpad de begrenzing. De zuidrand grenst aan de Vredemakersweg waarlangs zich uitnodigende entrees van de bedrijfsbebouwing bevinden.

Groene wal en haag (westrand)

Zachte oevers zetten de toon aan de westrand. Het groene oevermilieu gaat over in een groene wal. Om verrommeling aan deze beeldbepalende zijde te voorkomen staat de bedrijfsbebouwing dicht op deze groene wal. Hier volgt de bebouwing de rooilijn. Een groene haag langs de panden en gevelbegroeiing versterken de landschappelijke uitstraling. Zie profiel A op pagina 24.

Watergang, zachte oever en groenzone (noordrand)

Het bedrijvenpark heeft aan de noordzijde een groenblauwe omzoming, die bijdraagt aan de biodiversiteit en aan de landschappelijke beleving. Er komt een brede watergang, brede natuurlijke oevers, een wandelpad en een groenstrook met verschillende inheemse boomsoorten. Zie profiel B op pagina 25.



groene wal





zachte oever, dit referentiebeeld betreft het landschap en niet de bebouwing



zachte oever, biodiversiteit



zachte oever en langzaam verkeersroute aan de noordzijde



wandelpad langs een houtwal aan de oostzijde

referentiebeelden landschap

Houtwal met wandelpad (oostrand)
Een houtwal met daarlangs een wandelpad vormt de overgang van het bedrijvenpark naar het open polderlandschap aan de oostzijde. Zie profiel C op pagina 26.

Watergang met groene oever (zuidzijde)
Langs de Vredemakersweg ligt een watergang met groene oevers. Zie profiel D op pagina 27.

Hoek west-en zuidzijde
De hoek is markant in beeld vanaf de provinciale weg en de Vredemakersweg.



langzaam verkeersroutes aan de noordzijde



optie groen ingerichte parkeerruimte





markante plek in/aan het water





uitnodigende losstaande entree



uitnodigende losstaande entree

referentiebeelden landschap

7.2 Duurzaam bedrijvenpark

Het bedrijvenpark wordt duurzaam en natuurinclusief ingericht. Hier wordt op verschillende manieren verdere uitwerking aan worden gegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied aan de noordwestzijde en het kavel de Peter aan de oostzijde. Voor het kavel De Peter geldt dat duurzaamheid een totaalconcept is. Het vormt een cocktail van duurzame maatregelen op het vlak van bouwwijze,materialen, klimaatbeheersing, waterhuishouding, vergroening, interieurontwerp en logistiek.

Voor de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied wordt beplanting toegepast op gevels en/of daken. Zo vindt de overgang van groenblauwe zone met talud naar natuurinclusieve bebouwing geleidelijk plaats.

Groene gevels

- Minimaal 40% van het geveloppervlak grenzend aan de groenblauwe zone is begroeid. De groene gevels trekken het groen achter het talud vertikaal omhoog. Ze zijn voorzien van nestmogelijkheden voor vogels en insecten.
- Gevels die niet direct aan de groenblauwe zone grenzen zijn voor minimaal 20% begroeid.

Groene daken

- Daken worden meervoudig gebruikt. Zonnepanelen kunnen met groene daken worden gecombineerd. Een daktuin kan een fijne ontmoetings/overlegplek zijn en ook bijdragen aan de biodiversiteit.

7.3 Architectuur

Het bedrijvenpark moet een hoogwaardige en duurzame uitstraling hebben. In kleur- en materiaalgebruik wordt daarbij aansluiting gezocht bij geslaagde bebouwing in de directe omgeving. De felgekleurde gevels die in de bestaande bebouwing voorkomen worden hier niet onder verstaan. De uitstraling van het bedrijventerrein is een samenhangend geheel van gedekte kleurstellingen in aardse tinten. Het bedrijvenpark kent een tweedeling in korrelgrootte, zie pag. 19. Dit heeft zijn uitwerking in de architectonische uitwerking.



meervoudig gebruikte gevels



meervoudig gebruikte daken



gedekt kleurgebruik in bestaande bedrijfsbebouwing in de directe omgeving van de locatie



zorgvuldig ontworpen pand in groene setting

referentiebeelden duurzaamheid en natuurinclusie

7.3.1 Architectuur linkerdeel

- Voor de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied geldt dat de schaal en korrelgrootte zich relateert aan de bestaande bebouwing langs De Braken. De kavelbreedtes zijn in het gevelritme van de architectuur afleesbaar.
- Aan de westzijde is de parcellering in een kleinere korrelgrootte, met op gezette plekken een doorsteek naar het achtergelegen terrein. De panden hebben hier per kavel een eigen invulling, maar tonen in kleur en materiaal wel verwantschap. Maximale bouwhoogte is 12m;
- Het bedrijfsgebouw aan de noordwestzijde is als geheel ontworpen, maar in de parcellering van de gevel zijn de kavelmaten afleesbaar. Maximale bouwhoogte is 16m.

Rooilijn

- Voor de bebouwing wordt een strakke rooilijn aangehouden om verrommeling tegen te gaan en de ruimtes tussen gebouwen helder te begrenzen;
- De gevel langs de rooilijn maakt een scherpe hoek met de kavelrichting en is begroeid, zie pag. 31 groene gevels.

Verhouding open gevel / dichte gevel

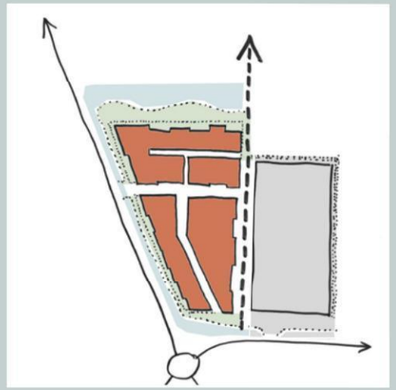
- Openingen in de hoofdmassa zijn eenvormig en passen in het ritme en de schaal van de gevel;
- Gevels zijn voor minimaal 30% transparant en lichtdoorlatend.

Oriëntatie

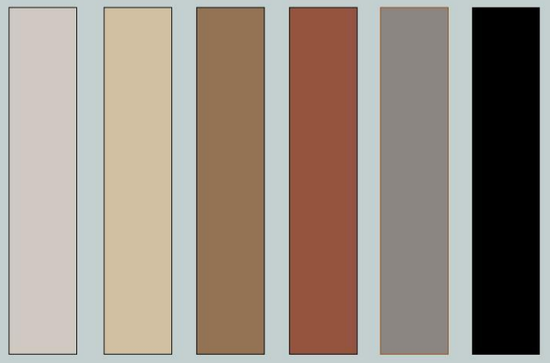
- Gevels oriënteren zich op de ontsluitingsweg, maar ook op de landschappelijke randen;
- Hoekpanden hebben een overhoekse uitstraling;
- Aan de zuidrand langs de ontsluitingslus toont de bebouwing zich representatief en uitnodigend.

Kleur-en materiaalpalet

- Het bedrijventerrein vormt een samenhangend geheel, dat in kleur-en materiaaltoepassing een familie vormt. Binnen dit kleur- en materiaalpalet vindt variatie plaats die de kleinere korrelgroote onderstreept. Zo wordt per kavelbreedte de vlakverdeling en raamindeling van de gevel bepaald.
- Voor de toepassing van kleur is een natuurlijk, gedekt kleurpalet in aardse tinten gekozen, dat zich mooi verhoudt tot de groene omgeving en de gevelbeplanting: lichtbruin, roodbruin, warm grijs en antraciet, zie weergave hiernaast;
- Toegepast worden natuurlijk ogende materialen met een matte uitstraling, die de beeldkwaliteit ook op de langere termijn ondersteunen: hout, glas, (bak)steen, kleurvaste gevelbeplating.



linkerdeel



gedekt kleurgebruik in aardse tinten:
lichtbruin, roodbruin, warm grijs en antraciet



kavelbreedtes zijn in het gevelritme en de vlakverdeling afleesbaar



geen felgekleurde gevels









gevelbegroeiing en natuurlijke tinten in de gevel vormen een mooi geheel

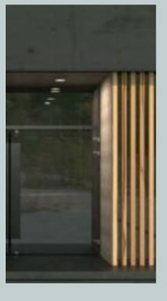












natuurlijk ogende materialen, die mooi verouderen

referentiebeelden architectuur en kleur-en materiaalpalet linkerdeel

7.3.2 Architectuur rechterdeel

In het rechterdeel wordt het gebouw als een object op het kavel gesitueerd. De representatieve zijde bevindt zich aan de zijdzijde en is ingebed in groen.

Voor het grootschaliger rechterdeel geldt dat duurzaamheid een onlosmakelijk onderdeel van het totaalconcept is. Het bedrijfsgeheel is een combinatie van duurzame maatregelen op het vlak van bouwwijze, materialen, klimaatbeheersing, waterhuishouding, vergroening, interieurontwerp en logistiek.

Positie

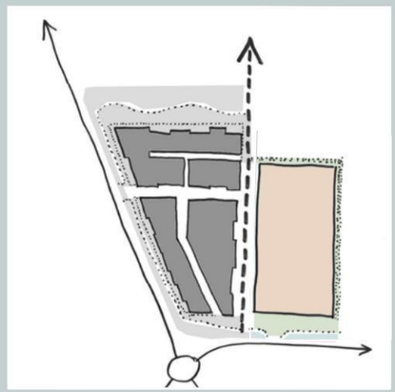
- Het bedrijfspand is als object vormgegeven en is niet aan een rooilijn gebonden.

Oriëntatie

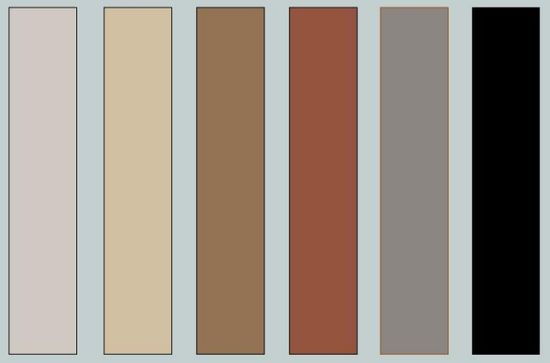
-Aan de zuidzijde is het representatieve bedrijfsgedeelte gesitueerd met een uitnodigende entree voor bezoekers;
- Voor het representatieve geveldeel geldt dat minimaal 60% transparant en lichtdoorlatend is;
- Het pand is aan de zuidzijde landschappelijk ingepast. De overgang naar het openbaar gebied wordt daar gevormd door een groenzone en/of groene erfafscheiding;
- Praktische bedrijfsaspecten zoals opslag en logistiek bevinden zich aan de west- oost- en/of noordzijde.

Kleur-en materiaalpalet

- Het bedrijventerrein vormt een samenhangend geheel, dat in kleur-en materiaaltoepassing een familie vormt. Zie weergave kleurpalet hiernaast. In uitstraling passen de toegepaste materialen in het rechterdeel bij de natuurlijk ogende, matte materialen van het linkerdeel;
- Het bedrijfspand is als object vormgegeven en de materiaalkeuze hangt samen met de totaalvisie op duurzaamheid. Hierbij passen biobased materialen en circulaire materiaaltoepassingen. De wijze van monteren is zodanig dat materialen kunnen worden hergebruikt;
- Gevelbegroeiing verzacht het aanzien van het gebouw. Deze is zo toegepast dat het circulaire doelstellingen niet doorkruist. Dus geen toepassing van klimplanten die zich aan het materiaal hechten dat voor hergebruik is gemonteerd, maar circulair ontwikkelde begroeide gevelpanelen.



rechterdeel



gedekt kleurgebruik in aardse tinten:
lichtbruin, roodbruin, warm grijs en antraciet



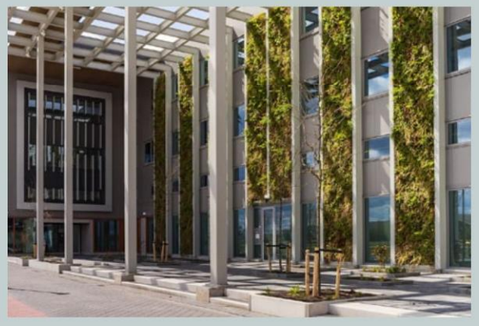




bedrijfspand als object vormgegeven, zorgvuldig geïntereerd in het landschap



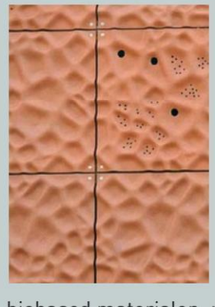
bedrijfspand als object vormgegeven



circulaire gevel met begroeide gevelpanelen



circulaire gevel met houttoepassing





biobased materialen, passend bij het totaalconcept



circulaire gevels





begroeide gevelpanelen

referentiebeelden architectuur en kleur-en materiaalpalet rechterdeel

7.3.2 7.4 Reclame-uitingen

Reclame-uitingen als logo's en bedrijfsnamen kunnen al snel domineren en tot een wildgroei leiden.
- Reclame op bedrijfsgebouwen en kavels mag alleen in de vorm van een los logo en losse bedrijfsnaam als integraal onderdeel van de gevel onder de dakrand worden geplaatst.
- Reclame-, naams- en/of oriëntatieborden op de kavel hebben een maximale hoogte van 1.50 m en worden uitgevoerd in een uniform bepaald kleur-en materiaalpalet.
- Ook voor losse reclame-uitingen als banners en opblaasbare figuren worden regels opgenomen om dominantie in de beeldkwaliteit te voorkomen;
- Indien licht is toegepast in reclame-uitingen, dan is deze niet knipperend, bewegend of verblindend;

7.5 Verlichting

- De verlichting moet voldoen aan richtlijnen voor lichthinder, veiligheid en energiebesparing;
- Aan de groene randen grenzend aan het polderlandschap is de verlichting en/of aanlichten beperkt en de lichtuitstraling naar de omgeving minimaal.







reclame met losse belettering, aan de gevel en niet erop



geen dominante tijdelijke reclame



geen lichthinder

referentiebeelden architectuur en reclame

Vollmer+ partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 285 1685
E info@vp.nl

www.vp.nl

Format bijdrage aan uitgebreide agenda ARO voor externen versie februari 2022

Graag, samen met bijbehorende stukken, beschikbaar stellen aan de secretaris van de ARO, uiterlijk 1,5 week voor de vergadering. Kan ook via de betrokken planadviseur/RO-adviseur van de provincie

Naam plan + adres + betreffende gemeente:

- **Vredemaker Noord, Vredemakerweg, De Goorn.**

1. *Behandelend ambtenaar:*

   - 5.1.2e 5.1.2e

2. *Betreft:*

   - Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteit plan van Vredemaker Noord

3. *Meegezonden stukken:*
   a. > 251027 SP en BKP bedrijventerrein Vredemaker Noord 2910-120.pdf
   b. > TAM-omgevingsplan Vredemaker Noord 20250910.pdf
   c. > quickscan toetsing plan Vredemaker Noord aan Leidraad

4. *Resultaat ambtelijke voortoets:*

   De nut en noodzaak van de ontwikkeling van Vredemaker Noord is, met een voorafgaande ambtelijke regionale afstemming, op 3 april 2025 bestuurlijk regionaal afgestemd met een positief besluit conform de regels van de Omgevingsverordening.

5. *Eerdere advisering ARO:* n.v.t.

   Het plan is niet eerder in ARO behandeld. 15 okt is een stedenbouwkundige tekening (nog zonder ruimtelijke analyse of context) wel in ARK besproken.
   Hieronder de feedback.

   Vanwege de omvang en ruimtelijke impact van de ontwikkeling adviseren wij om het plan voor te leggen aan de ARO. In dit stadium is het plan echter nog onvoldoende uitgewerkt voor de ARO om concrete vragen te kunnen beantwoorden en advies te geven. Eerst moet er meer duidelijkheid komen over de landschappelijke inpassing en onderbouwing van het plan. Wanneer hier meer duidelijkheid over is, kan het plan nogmaals ter beoordeling langs het ARK, daaropvolgend wordt het doorverwezen naar de ARO.

   Het ARK heeft het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Vredemaker besproken. Het plan bevindt zich in een vroeg stadium en omvat op dit moment hoofdzakelijk de verkavelingsopzet en de hoofdontsluiting. De invulling van de kavels volgt in een later stadium. Doel van deze behandeling was om te beoordelen of het plan in de nabije toekomst gereed is voor voorlegging aan de ARO.

Het ARK vindt dat het plan nu nog niet ver genoeg is uitgewerkt om aan de ARO te presenteren. Gezien de grootte van de ontwikkeling raadt het ARK wél aan om het plan na een verdere uitwerking alsnog aan de ARO voor te leggen. Door de mogelijke ontsluiting richting het oosten lijkt het erop dat er meer uitbreidingen zullen volgen in de toekomst. Hoe ziet de algehele toekomstvisie voor het gebied op regionaal niveau eruit? Daarnaast zijn ontwerpkeuzes in het stedenbouwkundig plan onvoldoende verklaard en een onderbouwing van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing ontbreekt, ook in relatie tot de wijdere omgeving. Zonder deze informatie is het lastig te bepalen of het plan op (de langere termijn) past bij de omgeving en wat de invloed is van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit.

Specifiek adviseert het ARK om het plan te positioneren binnen de algehele visie voor het gebied, te laten zien hoe de ruimtelijke relatie is met het huidige bedrijventerrein en een aanvullende uitwerking te maken van de landschappelijke en cultuurhistorische analyse van de omgeving en hieruit uitgangspunten te formuleren voor o.a. de verkavelingsopzet en landschappelijke aansluiting van de randen van het plangebied. De keuzes rondom het aanbrengen van ecologische oevers op deze plek en in deze vorm en de vormen van de kavels moeten verder onderbouwd worden, evenals de onderbouwing van de gekozen ontsluiting binnen het plan, de aansluiting op bestaande infrastructuur rond De Goorn en waarom er gekozen is voor specifieke vormen, met name de knik in de grens van het plangebied.

Wij zien een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

6. *Relatie met Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:*

Zie bijgevoegde quickscan met daarin een bondige toetsing van het plan aan de Ledraad

Het gebied maakt deel uit van het ensemble:
Westfriesland - Midden

Landschappelijke karakteristiek:
Het zeekleigebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstrekkende verkaveling haaks op de linten.

Openheid en ruimtebeleving:
Bij de grootschaliger blokverkaveling in het middendeel is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten.

Ruimtelijke dragers:
Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van de in de Leidraad opgenomen ruimtelijke dragers

Wat betreft de *ambities en ontwikkelprincipes* staat in de Leidraad:

1. De verschillende lintbebouwings- en verkavelingsstructuren blijven herkenbaar en beleefbaar
2. De openheid tussen de linten is uitgangspunt
3. De Westfriese Omringdijk is de omlijsting van het open Westfriese landschap
4. Snelweg A7 is een losliggende structuur in het continue landschap

7. *Vragen aan de ARO:* (> welke specifieke vragen wil de gemeente stellen aan de ARO?)

- Stemt de ARO (op hoofdlijnen) in met het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan op basis van de daaraan voorafgaande ruimtelijke analyse

To: 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 1/6/2025 2:52:38 PM
Subject: FW: Werkgroep werklocaties Westfriesland: plan uitbreiding bedrijventerrein 'Vredemaker Noord'te De Goorn
Received: Mon 1/6/2025 2:52:57 PM

Begeleidende brief bij principeverzoek bedrijventerrein Vredemaker Noord.pdf
Quickscan Vredemaker De Goorn 2024 10 07.pdf
Tussenraportage Convenant Werklocaties Westfriesland 28102024.docx

Hoi 5.1.2e,

Hierbij zoals beloofd de contactgegevens van onze nieuwe RO-collega (opvolgster 5.1.2e):

5.1.2e
5.1.2e @noord-holland.nl
5.1.2e

Ze is net begonnen. 5.1.2e en ik zullen haar informeren over deze ontwikkeling.

Komen er nog regionale RO-overleggen Westfriesland aan (waarbij o.a. dit soort ontwikkelingen op de agenda staan?)? Het zou goed zijn als 5.1.2e daarbij zou kunnen aansluiten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Sector Duurzame Economie, team werklocaties
Provincie Noord-Holland

5.1.2e @noord-holland.nl
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
werkdagen: maandag tm donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: dinsdag 12 november 2024 12:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Werkgroep werklocaties Westfriesland: plan uitbreiding bedrijventerrein 'Vredemaker Noord'te De Goorn

Hoi 5.1.2e,

Deze versies zijn beter leesbaar

Met vriendelijke groet,
5.1.2e | **Team Beleid**
T (5.1.2e
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 15:05
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: PRO overleg Koggenland/ Provincie 11 november 2024

We zitten nog in principeplan fase.

In dit plan 'Vredemaker Noord' om circa 7 hectaren netto uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren en op de vrijkomende locatie aan de Koningsspil in Avenhorn 2 hectaren bedrijventerrein weg te bestemmen.

Dit past in de bestaande convenant en bijgaande tussenrapportage.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e | **Team Beleid**
T (
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 14:36
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: PRO overleg Koggenland/ Provincie 11 november 2024

Ja, heb de link ontvangen – bedankt! Ik heb inmiddels gezien dat ik er 4 weken geleden al iets over heb ontvangen maar kan me daar maar weinig van herinneren.
M

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 14:30
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: PRO overleg Koggenland/ Provincie 11 november 2024

Ik heb het naar je toegestuurd, ontvangen?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e | **Team Beleid**
T (
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 14:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: PRO overleg Koggenland/ Provincie 11 november 2024

Is het overleg over de Vredemakersweg onderdeel van het overleg Werkgroep werklocaties Westfriesland dat van 3 tot 5 staat gepland? Ik heb er geen Teamslink van ontvangen.

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 14:07
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: PRO overleg Koggenland/ Provincie 11 november 2024

Dat klopt 5.1.2e, ik zit hier ook bij.

Ben jij en 5.1.2e via teams aanwezig?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Team Beleid**
T (
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 14:04
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: PRO overleg Koggenland/ Provincie 11 november 2024

Ik zie dat ik vanmiddag van 4 tot 5 ook een overleg heb over de Vredemakersweg met mijn collega 5.1.2e. Weet

niet of ik de afspraak over het hoofd heb gezien of dat hij net is ingeschoten. Ben jij daar misschien ook voor uitgenodigd?
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

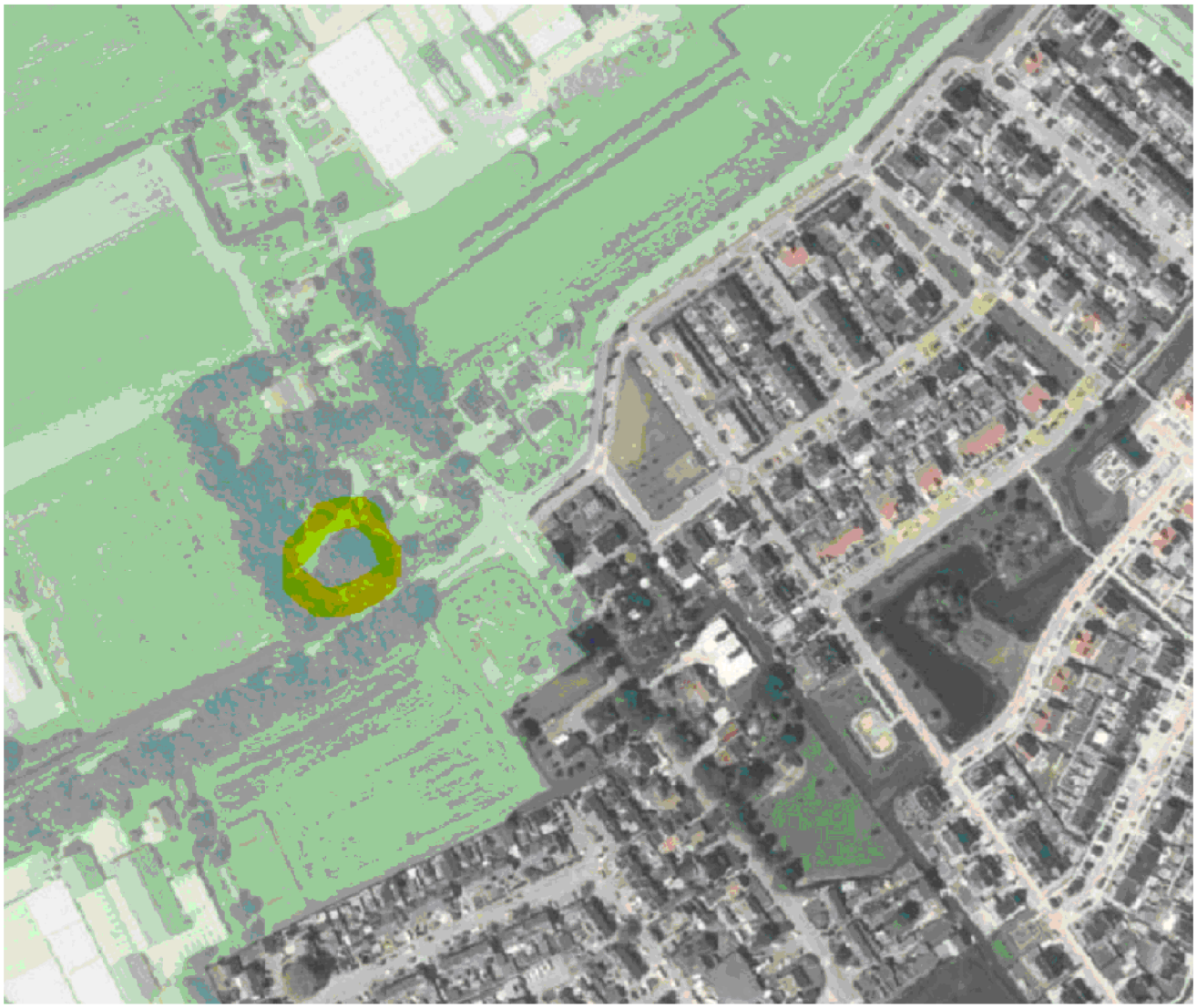
Provincie
Noord-Holland

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 13:50
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: PRO overleg Koggenland/ Provincie 11 november 2024

Dag 5.1.2e,

Ik heb voor vanmiddag om 16.45 uur onderstaande 2 plannen te bespreken en een vraag over de kleinschalige regeling 5.1.2e 25 woningen.

- vervanging bestaande burgerwoning walingsdijk 97 Ursem en terugbouwen van 2 woningen, zie bijgaande email.
- Verzoek 2 landelijk woningen aan Zuid-Spierdijkerweg 43 De Goorn in landelijk gebied, zie onderstaande locatie in geel



Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Team Beleid**
T (
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 12:55
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Laatste PRO overleg Koggenland/ Provincie 7 juni 2023

Ja, dat is ok!
5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 12:09
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Laatste PRO overleg Koggenland/ Provincie 7 juni 2023

Is vanaf 16.45 uur via teams mogelijk voor je 5.1.2e ?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e | **Team Beleid**
T (
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 09:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Laatste PRO overleg Koggenland/ Provincie 7 juni 2023

Hallo 5.1.2e ,
Ik was afgelopen vrijdag vrij, maar ben vandaag wel aan het werk. Teamsoverleg zou wat mij betreft kunnen ergens tussen half 11 en half 1, of na 4 uur vanmidag. Plan maar iets in!
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: vrijdag 8 november 2024 11:32
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Laatste PRO overleg Koggenland/ Provincie 7 juni 2023

Dag 5.1.2e ,

Vanmiddag even bellen met elkaar?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e | **Team Beleid**
T (5.1.2e / 5.1.2e
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 13:57
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: Laatste PRO overleg Koggenland/ Provincie 7 juni 2023

Dag 5.1.2e ,

Omdat we al een tijdje geen PRO meer hebben met elkaar, zou ik vrijdag een casus via teams kunnen voorleggen ?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e | **Team Beleid**
T (
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 09:22
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Verslag PRO overleg 7 juni 2023

Hi 5.1.2e ,

Dank voor je mail.

Zou je mij/ons het definitieve verslag willen mailen, svp?

Ik heb het 2de verslag, waaraan je refereert, nog niet ontvangen.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e 1.2e
5.1.2e

(M)

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Ontwikkeling

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 11:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Verslag PRO overleg 7 juni 2023

Hi 5.1.2e ,

In een 2de verslag dat erna volgde heeft 5.1.2e ons aan jullie voorgelegde algemene vraag over flex woningen in Landelijk gebied nog verwerkt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Team Beleid**
T (| M 5.1.2e
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 10:51
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Verslag PRO overleg 7 juni 2023

Beste allen,

@ 5.1.2e : dank voor het opstellen van het verslag □*

In de bijlage treffen jullie mijn aanvullingen aan.

Mochten jullie nog vragen hebben, dan verneem ik die graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e 1.2e
5.1.2e

(M)

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Ontwikkeling
Houtplein 33

2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 14:56
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: Verslag PRO overleg 7 juni 2023

Bij deze, graag uw feedback.

5.1.2e informeer ik alleen over punt 1. De rest is wellicht een al te intiem doorkijkje naar waar de buurtjes mee bezig zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

Vredenmaker Noord West BV
West 49C
1633JD Avenhorn

Het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG De Goorn

Datum : 7 oktober 2024
Bijlage(n): 2

Onderwerp: Principeverzoek ontwikkeling bedrijventerrein Vredemaker Noord te De Goorn.

Geacht college,

Vredemaker Noordwest BV. verzoekt de gemeente Koggenland bij deze om planologische medewerking aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vredemaker Noord te De Goorn als lokaal bedrijventerrein en ten behoeve van de uitplaatsing van bakkerij Pater uit de dorpskern van Avenhorn.

De bakkerij is 100 jaar geleden historisch ontstaan en aan de Koningsspil 24 in Avenhorn en uitgegroeid tot één van de grootste bakkerijen van Nederland. Rond de bakkerij heeft het dorp Avenhorn zich in de afgelopen 50 jaar ook verder ontwikkeld en inmiddels ligt de bakkerij met een oppervlakte van circa 2 hectaren midden in het woongebied en in de nabijheid van een scholencluster van primair en voortgezet onderwijs. De bakkerij ligt ruimtelijk en milieutechnisch op een inmiddels zeer onwenselijke locatie. Daarnaast is de bakkerij genoodzaakt om te verduurzamen. Daarom opteert bakkerij Pater voor de bouw van een nieuwe broodfabriek op het toekomstig bedrijventerrein Vredemaker Noord. Daarnaast is er een grote lokale behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de gemeente Koggenland terwijl er in de gemeente nagenoeg geen nieuwe bedrijfskavels meer beschikbaar zijn. Met de verplaatsing van de bakkerij wordt de locatie 'vrijgespeeld' voor een nieuwe meer passende (woon)functie.

Het plangebied is circa 10 hectaren groot en bevindt zich ten noordoosten van de rotonde N194/Vredemakersweg, ter plekke van de voormalige agrarische gebouwen (stallen en bedrijfswoning) en aanliggend agrarisch grasland. Het is de bedoeling om alle bestaande opstallen (inclusief agrarische bedrijfswoning) te slopen en circa 5,5 hectaren bruto lokaal bedrijventerrein langs de N194 te ontwikkelen. Het oostelijk aangrenzend gelegen perceel van bruto 4,5 hectaren is de beoogde locatie voor de nieuwe broodfabriek van Bakkerij Pater. Rekening houdend met benodigde ruimte voor openbare wegen, bermen/groen waterberging en een klimaatadaptieve inrichting, blijft er op Vredemaker Noord circa 7 hectaren netto uitgeefbaar bedrijventerrein over terwijl er op de vrijkomende locatie aan de Koningsspil in Avenhorn 2 hectaren bedrijventerrein wordt wegbestemd. In de bijgevoegde ruimtelijke quickscan en het overzicht van het plangebied en de betrokken percelen is het e.e.a. nader beschreven en toegelicht.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein hebben Tevredenmaker BV, Burcht Vastgoed BV en Pater Onroerend Goed BV gezamenlijk de projectorganisatie Vredemaker Noord West BV opgericht. Deze partijen hebben ruimschoots ervaring in de grondexploitatie van bedrijventerrein en vastgoedontwikkeling. Het zijn bovendien partijen met lokale kennis en netwerken.

Wij vertrouw erop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben en vernemen wij van u,

met vriendelijke groet, namens Vredenmaker Noord West BV

5.1.2 5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen: ruimtelijke quickscan, DNS planvorming en een overzicht van percelen bedrijventerrein Vredemaker Noord

Uitbreiding bedrijventerrein Vredemaker, De Goorn

Quickscan

Opdrachtgever:	Bouwend Waarland
Projectnummer:	1488
Versie:	definitief
Datum:	7 oktober 2024

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Omgevingsplan	6
2	Achtergrond en behoefte	8
2.1	Ontwikkelgeschiedenis	8
2.2	Onderbouwing behoefte	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ruimtelijk en functioneel kader, Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, Verkeer	11
3.2	Duurzaamheid	13
4	Beleid	14
4.1	Provinciaal beleid	14
4.1.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	14
4.2	Regionaal beleid	15
4.2.1	Regionaal convenant werklocaties West-Friesland	15
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	Structuurvisie 2009 - 2020	16
4.4	Conclusie beleidskader	16
5	Milieu en omgevingsaspecten	17
5.1	Geluid	17
5.2	Omgevingsveiligheid	18
5.3	Bedrijven en milieuzonering	20
5.4	Spuitzonering	21
5.5	Verkeer en parkeren	22
5.6	Luchtkwaliteit	23
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	24
5.8	Water	25
5.9	Bodem	26
5.10	Natuur	27

5.11 Gezondheid 28

6 Conclusie 29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bedrijventerrein Vredemaker in De Goorn uit te breiden. De uitbreiding is voorzien op een locatie grenzend aan de provinciale weg N194 en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein. Met de voorgenomen ontwikkeling kan invulling worden gegeven aan de behoefte voor uitbreiding en (her-)vestiging van lokale bedrijven in zijn algemeenheid en een specifieke bedrijfsuitplaatsing van Bakkerij Pater. Deze bakkerij is 100 jaar geleden historisch ontstaan en aan de Koningsspil 24 in Avenhorn in stappen gegroeid tot één van de grootste bakkerijen van Nederland. Rond de bakkerij heeft het dorp Avenhorn zich in de afgelopen 50 jaar ontwikkeld en inmiddels ligt de bakkerij midden in het woongebied van Avenhorn en in de nabijheid van een scholencluster van primair en voortgezet onderwijs. De bakkerij ligt ruimtelijk en milieutechnisch op een zeer onwenselijke locatie. Daarnaast is de bakkerij genoodzaakt om te verduurzamen. Daarom opteert bakkerij Pater voor de bouw van een nieuwe broodfabriek op het toekomstig bedrijventerrein Vredemaker Noord. Daarvoor is een bedrijfsperceel van circa 4,5 hectare noodzakelijk.

Omdat de gronden momenteel een agrarische bestemming hebben, is de ontwikkeling niet passend binnen het geldende omgevingsplan.

Ten behoeve van dit planvoornemen is onderhavige verkennende quickscan uitgevoerd, waarmee inzicht is verkregen in enerzijds de beleidsmatige randvoorwaarden en anderzijds eventuele belemmeringen met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Plangebied

Het bestaande bedrijventerrein bestaat uit twee locaties. Vredemaker West ligt ten westen van de provinciale weg N194 en Vredemaker Oost ligt tussen de N194 en de Vredemakersweg. Het plangebied voor de uitbreiding ligt ten noorden van de Vredemakersweg en sluit aan op de bestaande bedrijventerreinen. Het betreft 4 kavels waaronder de kavels met voormalige agrarische opstallen en een agrarische bedrijfswoning (kavel 3 en 4). De locatie is circa 10 hectare groot. Rekening houdend met de benodigde ruimte voor openbare wegen, bermen, groen, waterberging en een klimaatadaptieve inrichting blijft er circa 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein over.



Kavel 1: ca. 3.37.57 ha
Kavel 2: ca. 4.50.13 ha
Kavel 3: ca. 74.05 ha
Kavel 4: ca. 93.12 ha

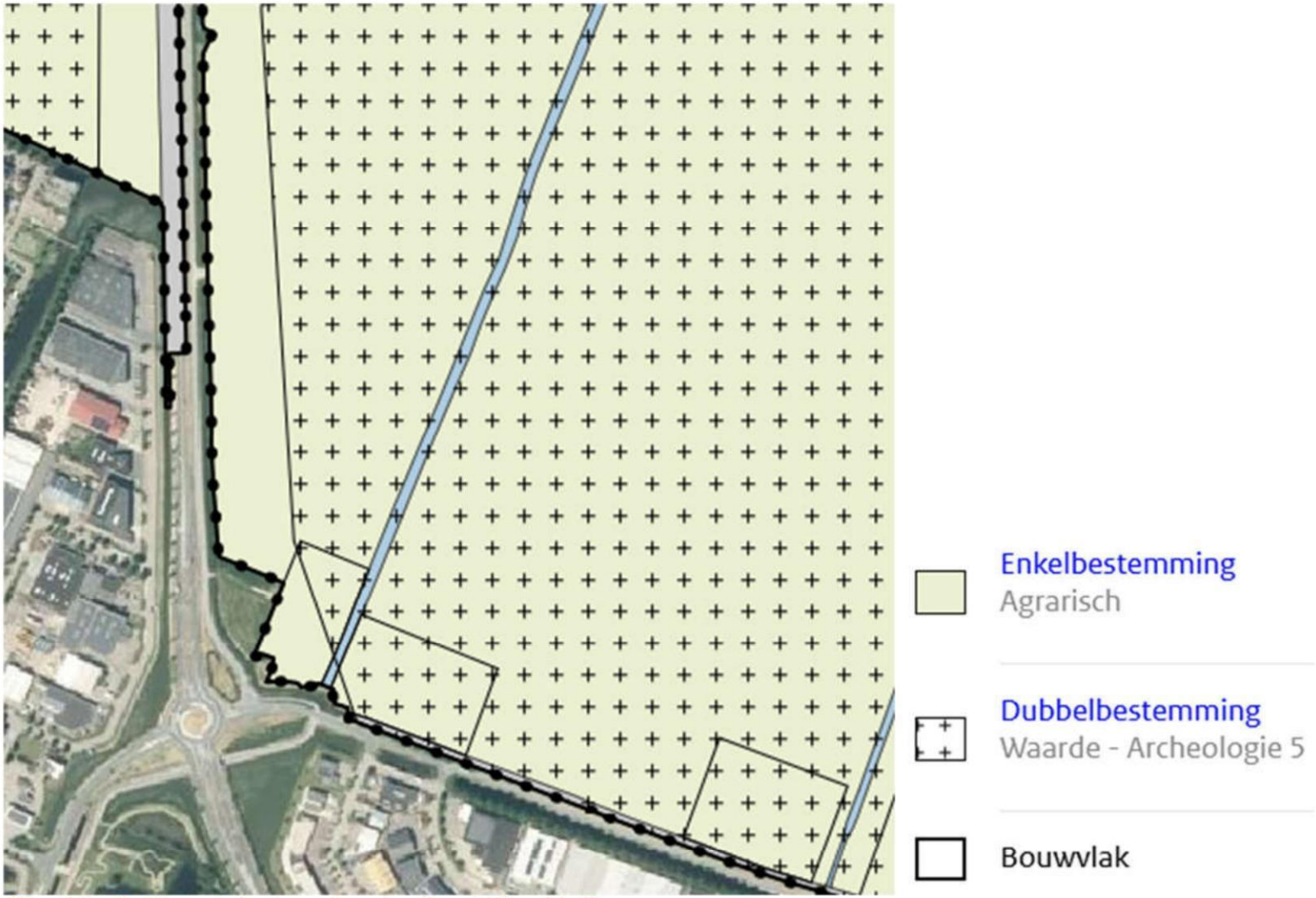
Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het op grond van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Koggenland, het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juli 2013 door de gemeenteraad van Koggenland. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn primair bestemd voor het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. Aan de zijde van de Vredemakersweg geldt een agrarisch bouwvlak.

Op 1 december 2023 is positief besloten op het wijzigingsplan 'De Goorn – Vredemakersweg 1 en 3'. Met dit wijzigingsplan is het bouwrecht voor het realiseren van een bedrijfswoning verplaatst van de locatie Vredemakersweg 1 naar de locatie Vredemakersweg 3.

In het plangebied geldt tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', welke is herzien in het op 14 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Reparatieplan Landelijk Gebied 2017'. Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die een oppervlakte groter dan 20.000 m² beslaan en dieper reiken dan 0,40 m.

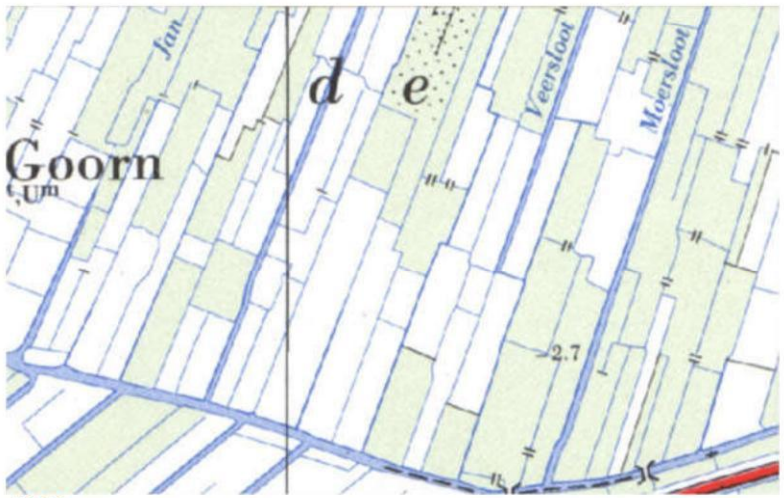


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

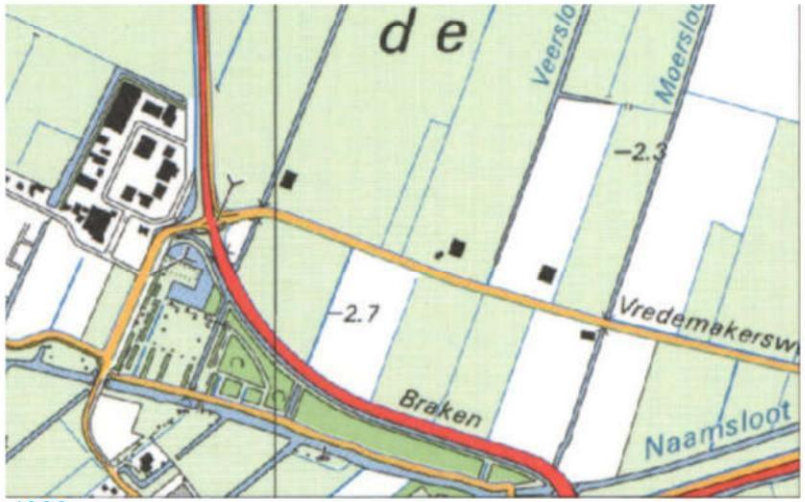
2 Achtergrond en behoefte

2.1 Ontwikkelgeschiedenis

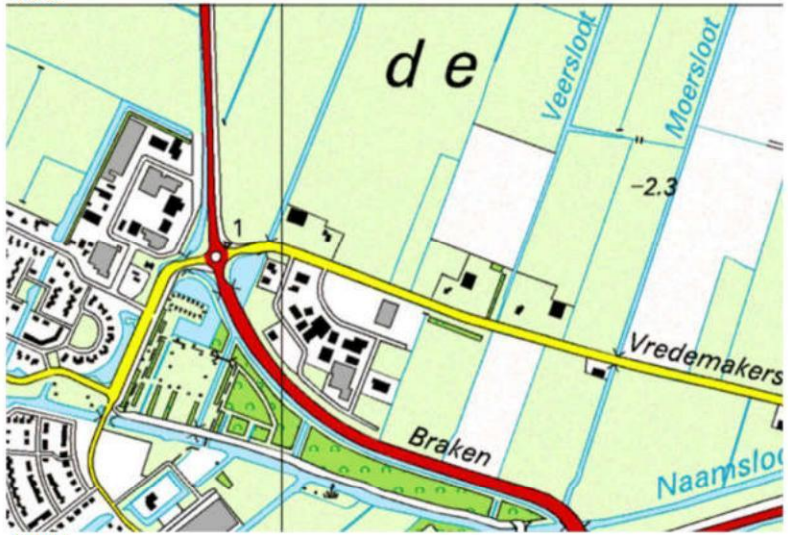
Ten oosten van de kernen Avenhorn en De Goorn is het bedrijventerrein Vredemaker gesitueerd. Het bedrijventerrein Vredemaker West grenst aan het woongebied van De Goorn en is vanaf begin jaren '90 van de vorige eeuw gerealiseerd. In die periode is ook de weg De Braken (N194) en de Vredemakersweg aangelegd. Daarna is het bedrijventerrein Vredemaker Oost gerealiseerd aan de overzijde van de provinciale weg N194. Dit terrein is gefaseerd gerealiseerd. De laatste fase (fase V) wordt momenteel gerealiseerd.



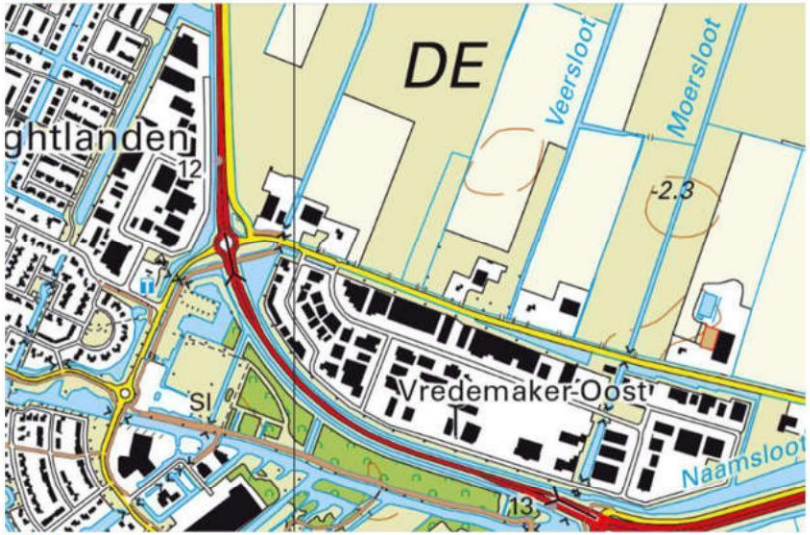
1980



1993



2000



2023

Afbeelding 3: Historische kaarten (www.topotijdreis.nl)

2.2 Onderbouwing behoefte

In het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland uit 2018 is aangegeven dat de gemeente Koggenland geen bedrijventerreinen beschikbaar heeft voor uitgifte en er nog 8 ha netto ruimte is voor de lokale behoefte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 ha netto uitgeefbare grond op Distriport waarvan de provincie heeft besloten hier geen bedrijventerrein te ontwikkelen. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar alternatieve locaties gezocht voor deze 8 ha netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft de regionale afstemming plaatsgehad maar moeten nog bestemmingsplannen worden vastgesteld.

Op 11 juli 2022 is het bestemmingsplan Vredemaker Oost fase V vastgesteld. Hiermee is de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker Oost met circa 2,4 hectare mogelijk gemaakt. Er resteert daarmee nog circa 5,6 hectare voor de lokale behoefte. Het te ontwikkelen bedrijventerrein Vredemaker Noord bestaat uit 7 hectare netto uitgeefbaar terrein. Met de verplaatsing van Bakkerij Pater wordt 2 hectare bedrijventerrein aan de Koningsspil 24 in Avenhorn wegbestemd. De voorgenomen uitbreiding met circa 5 hectare lokaal bedrijventerrein is daarmee passend binnen de behoefte.

In het nieuwe Regionaal convenant werklocaties West-Friesland uit 2022 is aangegeven dat er binnen de regio nog voldoende ruimte is voor het toevoegen van circa 20-25 hectare bedrijventerrein. Minus de circa 15 hectare die op korte termijn beschikbaar is, resteert nog circa 5-10 hectare op basis van enkel de geraamde uitbreidingsvraag. In het convenant is aangegeven dat er meer aanbod nodig is om in de uitbreidingsvraag en de eventuele additionele ruimtevraag te voorzien. In dit kader is aangegeven dat binnen de gemeente Koggenland 7 hectare bedrijventerrein kan worden ontwikkeld bij bewezen lokale behoefte. Om marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen niet in de weg te zitten, is afgesproken tussen de provincie en gemeenten dat de bestemming Bedrijventerrein op Distriport zal komen te vervallen. Bedrijventerrein Distriport wordt dus niet ontwikkeld.

De voorgenomen uitbreiding met circa 5 hectare bruto lokaal bedrijventerrein en een perceel van 4,5 hectare bruto voor de uitplaatsing van Bakkerij Pater, is passend binnen de afspraken in het regionaal convenant uit 2022. De lokale behoefte zal nader worden aangetoond.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk en functioneel kader, Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, Verkeer

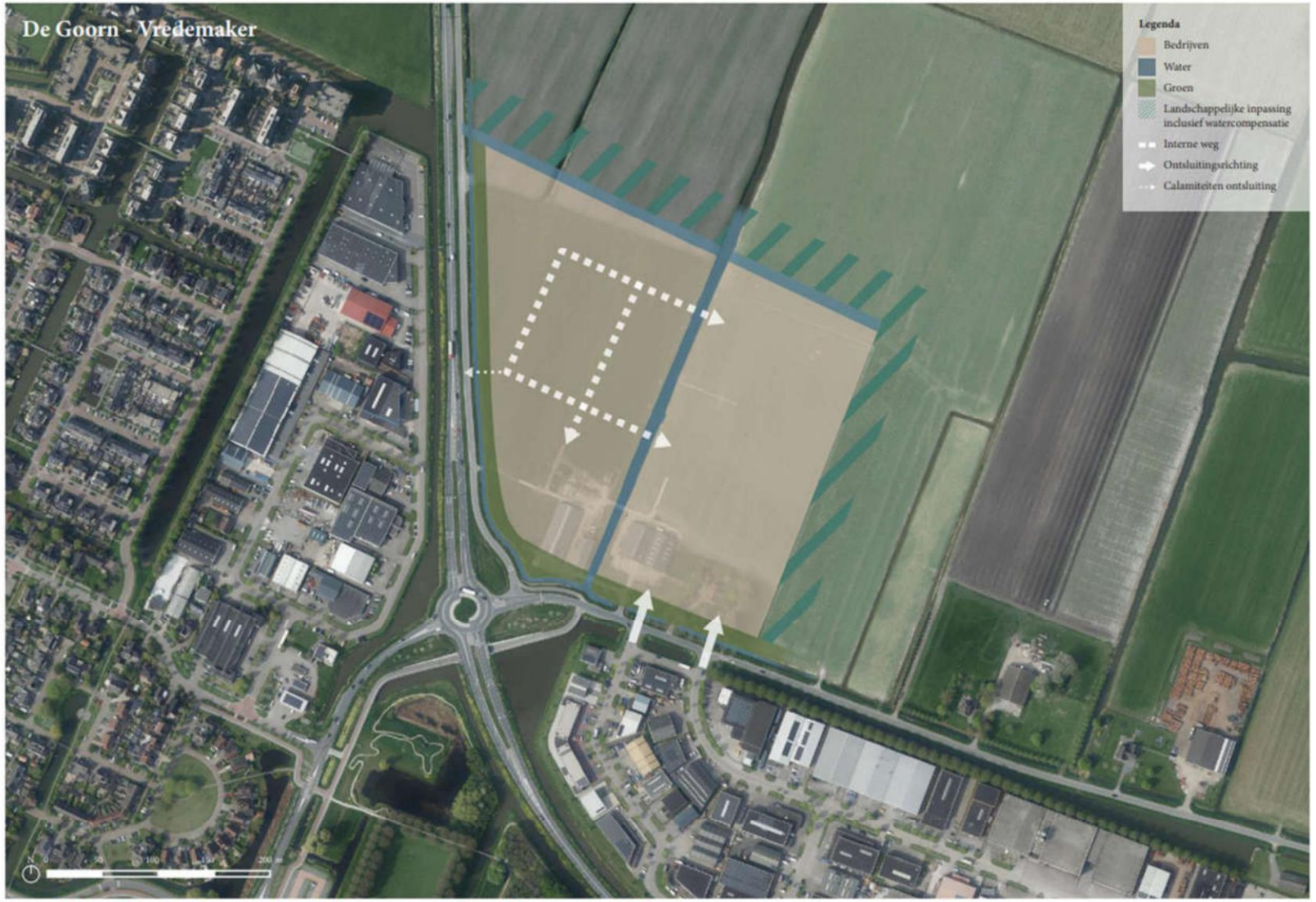
Kavel 2 en 3 zijn bedoeld voor de ontwikkeling van 'regulier' lokaal bedrijventerrein met een eigen interne ontsluitingsstructuur en zichtlocaties vanaf de N194, de rotonde en de Vredemakersweg. Kavel 1 en 4 zijn bedoeld voor de nieuwe broodfabriek van Bakkerij Pater.
Een calamiteitenontsluiting van het bedrijventerrein kan worden aangesloten op de ventweg naast de provinciale weg N194.
Tussen kavels 1/4 en 2/3 dient een nader uit te werken verbinding te komen die vervolgens op lange termijn doorontwikkelen in oostelijke richting mogelijk maakt

Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief de agrarische bedrijfswoning zullen worden gesloopt. Hiermee kan 'met een schone lei' een nieuw stedenbouwkundig plan worden gemaakt.

Het nieuwe bedrijventerrein zal aan de noordzijde landschappelijk worden ingepast met een combinatie van groen en water. Dit betreft een permanente landschappelijk inpassing. De nieuwe 'verstedelijking' in noordelijke richting sluit aan bij de grens van het stedelijk gebied aan de westzijde van de N194 dat bestaat uit een groot nieuw woongebied en het bestaande bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Vredemakersweg ter hoogte van de twee toegangswegen naar het bestaande bedrijventerrein Vredemaker. Aan de oostzijde wordt het bedrijverterrein semi-permanent landschappelijk ingepast omdat niet wordt uitgesloten dat het bedrijventerrein zich op de langere termijn doorontwikkelt in oostelijke richting langs de Vredemakersweg.

De bestaande 10 meter brede watergang tussen de kavels blijft gehandhaafd en vormt de ruggegraat van een nog te ontwerpen nieuwe waterstructuur op en rond het bedrijventerrein.



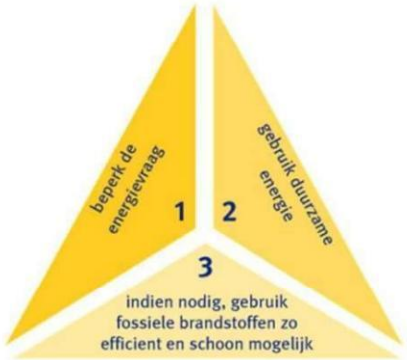
Afbeelding 4: Indicatieve schematische opzet uitbreiding op luchtofo

3.2 Duurzaamheid

Het bedrijventerrein wordt klimaatadaptief ingericht. Benodigde hittestress-maatgerelen, watercompensatie en waterberging worden op en rond het bedrijventerrein gerealiseerd. Innovatieve oplossingen zoals waterbergende wegfunderingen worden nader onderzocht en uitgewerkt.

Bakkerij Pater heeft de ambitie om de nieuwe broodfabriek zo duurzaam mogelijk op te zetten. Elektrificeren van het bakproces is daarbij een belangrijk issue. TenneT heeft echter aangegeven dat, in het kader van het oplossen van de huidige netwerkcongestie, het hoogspanningsnet in de Kop van Noord Holland pas rond 2034 voldoende is verzwaard, waarmee de regionale netbeheerder op haar beurt haar middenspanningsnetwerk kan verzwaren. De netcongestie noodzaakt tot onderzoek naar innovatieve duurzame (tussen)oplossingen (zon, wind, opslag) voor het nieuwe bedrijventerrein. Onderzoeken daartoe worden in afstemming met de netbeheerders opgestart.

Verder wordt actief ingezet op bouwen en exploiteren volgens de 3 stappen van de trias energetica.



4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (in werking vanaf 11 januari 2024). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het werkingsgebied ‘Noord-Holland Noord - Landelijk gebied’. De locatie ligt niet in of nabij de werkingsgebieden ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’ en ‘Natuurnetwerk Nederland’.

<u>Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen</u>

In artikel 6.13 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken. De uitbreiding is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland (zie paragraaf 4.2.1).

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis
Artikel 6.59 bevat regels met het oog op het betrekken van het belang van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied. Rekening moet worden gehouden met ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Uitgangspunt is dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de verkavelingsstructuur. In een op te stellen beeldkwaliteitsplan zal hier nader op worden ingegaan. Tevens worden er beeldkwaliteits-eisen vastgelegd.

Artikel 6.75: Klimaatadaptatie
Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een omgevingsplan (of afwijking) dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit. Deze aspecten worden meegenomen in het ontwerp voor de inrichting van het bedrijventerrein.

4.2 Regionaal beleid

4.2.1 Regionaal convenant werklocaties West-Friesland

Op 7 juni 2018 hebben de gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen Drechterland, Stede Broec en de Provincie Noord-Holland het 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' ondertekend.

Doel van het convenant is om de regio West-Friesland en ook de andere regio's in Noord-Holland Noord te stimuleren en te assisteren in het proces om te komen tot sterke regionale afspraken over de planning van bedrijventerreinen. Het convenant geldt dan ook als regionale schriftelijke afspraken als bedoeld in artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 (zie paragraaf 3.3.1).

Betekenis voor het project
In het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland (2022) is aangegeven dat er binnen de regio nog voldoende ruimte is voor het toevoegen van circa 20-25 hectare bedrijventerrein. Minus de circa 15 hectare die op korte termijn beschikbaar is, resteert nog circa 5-10 hectare op basis van enkel de geraamde uitbreidingsvraag. In het convenant is aangegeven dat er meer aanbod nodig is om in de uitbreidingsvraag en de eventuele additionele ruimtevraag te voorzien. In dit kader is aangegeven dat binnen de gemeente Koggenland 7 hectare bedrijventerrein kan worden ontwikkeld bij bewezen lokale behoefte. Om marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen niet in de weg te zitten is afgesproken tussen de provincie en gemeenten dat de bestemming Bedrijventerrein op Distriport zal komen te vervallen. Bedrijventerrein Distriport wordt dus niet ontwikkeld.

De voorgenomen uitbreiding met circa 9,5 hectare is passend binnen de afspraken in het regionaal convenant. De lokale behoefte zal nader worden aangetoond.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2009 - 2020

De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is er op gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

Betekenis voor het project

In de Structuurvisie is rekening gehouden met de ontwikkeling van Distriport. Koggenland wil ruimte bieden voor doorgroeiwensen van bestaande bedrijven. Indien bedrijven op het bedrijventerrein gehuisvest zijn en daar geen doorgroeimogelijkheden meer hebben is vestiging op het bedrijvenpark Distriport Noord-Holland volgens de Structuurvisie een mogelijkheid. De gemeente wijst in de structuurvisie geen nieuwe lokale bedrijventerreinen aan.

Nu Distriport niet is gerealiseerd kan een benodigde ruimte aan extra bedrijventerrein daar niet worden gerealiseerd. Door middel van de uitbreiding van bedrijventerrein Vredemaker Oost wordt momenteel voorzien in een deel van de aanwezige behoefte. De resterende behoefte kan worden ingevuld binnen het onderhavige plangebied, direct aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen in De Goorn.

Concluderend kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

4.4 Conclusie beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de provinciale Omgevingsverordening NH2022 en het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente.

5 Milieu en omgevingsaspecten

5.1 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Betekenis voor het project
Er worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Met betrekking tot industrielawaai is van belang dat op het bedrijventerrein geen grote lawaaimakers mogelijk worden gemaakt. Er is geen sprake van een gezoneerd bedrijventerrein. De milieucategorie van bedrijven die zich kunnen vestigen is maximaal 3.2. Zoals in paragraaf 4.6 is aangegeven wordt ten opzichte van woningen in de omgeving voldaan aan de richtafstand voor categorie 3.2 bedrijven zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

5.2 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leef-omgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raad-pleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Betekenis voor het project
Op het nieuwe bedrijventerrein worden geen risicovolle inrichtingen toegestaan.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting in de omgeving is gelegen op circa 215 meter afstand van het plangebied (LPG-tankstation Total, Vlakdissel 2 De Goorn). Het LPG-tankstation is een Bevi-inrichting waarvoor een aandachtsgebied geldt van maximaal 160 meter. Het plangebied is gelegen buiten het aandachtsgebied waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet is vereist. De aanwezigheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoge druk aardgasbuisleidingen gelegen. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van hoge druk aardgasbuisleidingen

Over de provinciale weg N194 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De provinciale weg (N194) is niet opgenomen in het basisnet weg. Langs de N194 is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor de provinciale weg (N194) zijn geen telgegevens van het transport van gevaarlijke stoffen in bulk bekend. Uitgaande van risicovolle activiteiten bij inrichtingen en telgegevens bij andere wegen in de omgeving kan worden aangenomen dat over de N194 transport plaats van brandbare gassen (stofcategorie GF3, bijvoorbeeld propaan en LPG) en brandbare vloeistoffen (stofcategorie LF1 en LF2, bijvoorbeeld benzine en diesel). Het transport van GF3-stoffen is

maatgevend voor het groepsrisico. Voor GF3 stoffen geldt een effectafstand (1% letaliteit) van 355 meter. Het plangebied is gelegen binnen het aandachtsgebied van de provinciale weg (N194).

Ten behoeve van de vergunningaanvraag zal de invloed op het groepsrisico in beeld moeten worden gebracht en moeten worden verantwoord. Hiervoor zal afstemming met de Veiligheidsregio plaatsvinden.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In het beleid voor de fysieke leefomgeving is een belangrijk doel om een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

Betekenis voor het project
De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Het bedrijventerrein staat bedrijven in categorie 3.2 toe. Bakkerij Pater (SBI1071) valt onder milieucategorie 3.2. Op grond van de VNG-brochure geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 100 meter tot woningen. De meest nabijgelegen woning is aanwezig aan de Vredemakersweg 3, op circa 103 meter afstand van het plangebied. Overige woningen staan op grotere afstand. Aandachtspunt is het bouwrecht voor een bedrijfswoning aan de Vredemakersweg direct naast het plangebied. Uitgangspunt is dat dit bouwrecht komt te vervallen omdat het bijbehorende bedrijf ook zal moeten worden wegbestemd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Spuitzonering

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden.

Betekenis voor het project
Aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Feitelijk is sprake van grasland. Er vindt hier geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaats. Planologisch is dit echter wel mogelijk. Omdat geen gevoelige functies mogelijk worden gemaakt vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Verkeer en parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer
De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. De type bedrijven (arbeidsextensief of arbeidsintensief) die zich binnen het plangebied gaan vestigen staat nog niet vast. Om die reden is de verkeersgeneratie ingeschat op basis van de CROW-kencijfers voor gemengd terrein. De CROW hanteert per netto hectare een verkeersgeneratie van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een netto oppervlak van 5 hectare. Dit resulteert in circa 640 personenauto's en circa 150 vrachtauto's per weekdagetmaal.

Het bedrijventerrein krijgt een verkeersaansluiting op de provinciale weg N194. De precieze wijze van aansluiten wordt nader onderzocht en afgestemd met de provincie en gemeente. Uitgangspunt is dat zowel de weg als de rotonde voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer goed af te wikkelen.

Uitgangspunt is om het fietspad naast de rotonde door te trekken binnen het plangebied. De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt ook een kans op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer te verbeteren.

Parkeren
Op 8 mei 2018 is de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018 vastgesteld. Voor arbeidsextensieve bedrijven die ook bezoekersextensief zijn geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Voor arbeidsintensieve bedrijvigheid die bezoekersextensief zijn geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

5.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor het project
Er is daarom een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 790 motorvoertuigbewegingen per dag, waarvan 150 vrachtauto's, is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling (zie paragraaf 5.5). De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is..

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	790
	Aandeel vrachtverkeer	19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,21**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Betekenis voor het project
De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. In het op te stellen beeldkwaliteitplan wordt een beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het plangebied en op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden.

Het plangebied kent op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland een lage archeologische verwachting. Op grond van de archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 20.000 m² en dieper dan 40 cm. Indien deze verstoringsnorm wordt overschreden zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Gelet op de lage verwachtingswaarde vormt dit aspect naar verwachting geen belemmering.

5.8 Water

Bij een wijziging of afwijking van het omgevingsplan is het verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Waterkwantiteit
Er geldt op grond van de regels van het HHNK (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m2. Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m2 toe. Het HHNK heeft het compensatiepercentage op 11% van het te realiseren verhard oppervlak vastgesteld. Watercompensatie is mogelijk door watergangen binnen het plangebied te verbreden. Tevens bestaat de mogelijkheid om de doodlopende kavelsloot te verlengen en aan te sluiten op het bestaande watersysteem. Er zijn mogelijkheden voor innovatieve waterberging in het openbaar gebied (wadi's, waterbergende fundering e.d.)

Waterkwaliteit en riolering
In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Het hemelwater kan worden geloosd op de waterlopen. Indien bedrijven zicht vestigen waarbij sprake is van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt, dienen in overleg met HHNK maatregelen te worden getroffen.

Klimaatadaptatie
In het ontwerp van het plan worden klimaatadaptieve maatregelen opgenomen zoals toepassing van voldoende groen in de buitenruimte, zodat er zo veel als mogelijk wateropname door de bodem plaatsvindt. Er wordt geen regenwaterriool toegepast.

Het vooroverleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is opgestart en de randvoorwaarden vanuit het HHNK zijn bekend en worden betrokken bij het stedenbouwkundig plan.

5.9 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

Betekenis voor het project
Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Het Bodemloket geeft voor het overgrote deel van de locatie geen aandachtspunten aan. Voor het agrarisch bedrijfsperceel wordt in het Bodemloket aangegeven dat bodemonderzoek noodzakelijk is. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 worden uitgevoerd.

5.10 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op circa 4 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Eilandspolder ligt op respectievelijk 6 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gezien de toename van stikstofemissie door uitbreiding van het bedrijventerrein zullen voor zowel de gebruiksfase als aanlegfase stikstofberekeningen met het programma Aerius moeten worden uitgevoerd. Gelet op de grote afstand tot stikstofgevoelig Natura 2000-gebied en het feit dat het bedrijventerrein gefaseerd in tijd zal worden gerealiseerd, worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland
(NNN) of weidevogelleefgebied. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. Externe werking is niet aan de orde.

Soortenbescherming
Omdat negatieve effecten bij de sloop en herontwikkeling op beschermde flora en fauna niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, zal een ecologische quickscan moeten worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt of er potentieel beschermde soorten kunnen voorkomen en nader onderzoek en/of vervolgacties nodig zijn. Er zal bij de te slopen bedrijfsopstallen met name aandacht moeten worden besteed aan potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van vogels.

5.11 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Betekenis voor het project
De gemeente Koggenland heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten op de fysieke leefomgeving, worden geen negatieve effecten op de gezondheid voorzien.

6 Conclusie

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de beschouwde milieu- en omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staan. Hieronder zijn per milieu- en omgevingaspect de aandachtspunten en vervolgacties weergegeven.

Aspect	Aandachtspunten en vervolgacties
Geluid	• Er worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Met betrekking tot industrielawaai is van belang dat op het bedrijventerrein geen 'grote lawaaimakers' mogelijk worden gemaakt.
Omgevingsveiligheid	• Over de provinciale weg N194 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten behoeve van de vergunningaanvraag zal de invloed op het groepsrisico in beeld moeten worden gebracht en moeten worden verantwoord. Hiervoor zal afstemming met de Veiligheidsregio plaatsvinden.
Bedrijven en milieuzonering	• Er worden bedrijven in categorie 3.2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter tot woningen. De meest nabijgelegen woning is aanwezig aan de Vredemakersweg 3, op circa 103 meter afstand van het plangebied. Overige woningen staan op grotere afstand. Aandachtspunt is het bouwrecht voor een bedrijfswoning aan de Vredemakersweg direct naast het plangebied. Uitgangspunt is dat dit bouwrecht komt te vervallen omdat het bijbehorende bedrijf ook zal moeten worden wegbestemd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.
Spuitzonering	• Er worden met betrekking tot spuitzonering geen gevoelige functies mogelijk gemaakt
Verkeer en parkeren	• Het bedrijventerrein krijgt een verkeersaansluiting op de provinciale weg N194. De precieze wijze van aansluiten wordt nader onderzocht en afgestemd met de provincie en gemeente. Uitgangspunt is dat zowel de weg als de rotonde voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer goed af te wikkelen. • Er zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Luchtkwaliteit	• Uit de uitgevoerde NIBM-berekening volgt dat het extra verkeer niet in niet betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en er geen nader onderzoek nodig is..
Cultuurhistorie en archeologie	• De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. • Er geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. De verstoringsnormen voor archeologie worden niet overschreden als gevolg van het plan. Met betrekking tot archeologie zijn er geen beperkingen voor het plan.
Water	• Het verhard oppervlak neemt toe waardoor watercompensatie noodzakelijk is. Het compensatiepercentage zal door het HHNK worden vastgesteld. Watercompensatie is mogelijk door watergangen binnen het plangebied te verbreden. Tevens bestaat de mogelijkheid om de doodlopende kavelsloot te verlengen en aan te sluiten op het bestaande watersysteem. • Voor de toename aan afvalwater zal inzichtelijk gemaakt moeten of het aanwezige persriool voldoende capaciteit heeft. • In het ontwerp van het plan worden klimaatadaptieve maatregelen opgenomen zoals toepassing van voldoende groen in de buitenruimte, • zodat er zo veel als mogelijk wateropname door de bodem plaatsvindt. Er wordt geen regenwaterriool toegepast.
Bodem	• Ten behoeve van de vergunningaanvraag is verkennend bodemonderzoek nodig.
Natuur	• Er worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht. • Door middel van een quickscan natuur zal inzicht moeten worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.
Gezondheid	• Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten op de fysieke leefomgeving, worden geen negatieve effecten op de gezondheid voorzien.

2024

Convenant Werklocaties Westfriesland

TUSSEN RAPPORTAGE DATUMXXX

Afspraak 1 en 2, Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod

Partijen zetten in op een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod van werklocaties, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ook de spreiding over de regio is hierbij van belang. Niet al het aanbod kan aan de west- of oostkant van de regio gelegen zijn.

Partijen erkennen op basis van de genoemde provinciale behoefteraming dat het aanbod aan vrij uitgeefbare hectares dat op 1-1-2022 nog aanwezig is, minder is dan de autonome uitbreidingsvraag die is geraamd in de provinciale behoefteprognose. Het verschil tussen de geraamde autonome uitbreidingsvraag (in het positieve economische scenario) en de nog uitgeefbare hectares is op 1-1-2022 circa 20-25 hectare. Voor deze hectares zal nieuw aanbod ontwikkeld moeten worden als de regio deze ruimtevraag tot 2030 wil faciliteren.

Nieuw (te realiseren) aanbod korte termijn tot 2025: 15 ha

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

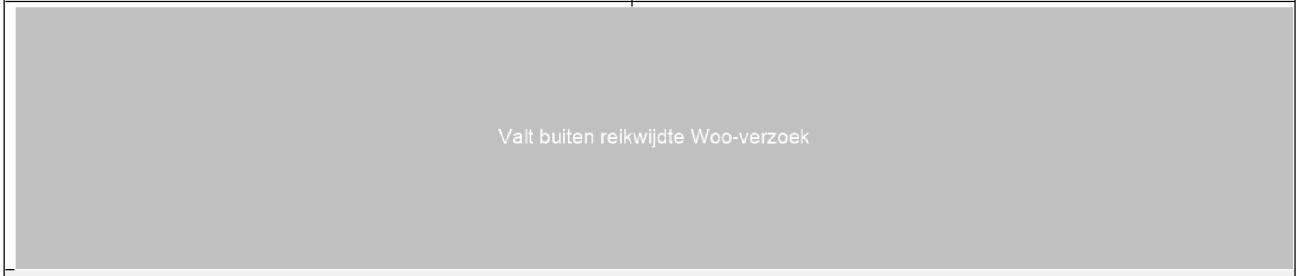
Koggenland Vredemaker Oost (1,5 ha)	Gerealiseerd in de realisatiefase .

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Ontwikkeling van de vraag	
Uitgiften op beschikbare terreinen juli 2022 – xxx 2024? (zie ook afspraak 8, Monitoring)	In januari 2025 zijn de cijfers ultimo 2024 beschikbaar. Één maal per jaar zijn de actuele cijfers beschikbaar. Dit komt doordat de cijfers een verzameling vanuit verschillende bronnen die niet allen tussentijdse data leveren en daarbij voorzien zijn veel dubbelingen. Het is daarom iet mogelijk om meerdere meetmomenten per jaar te produceren. Juli – dec 2022: Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek Vredemaker: 12967 m2 (1,29 HA) 2023 (maart 2024): Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek Vredemaker: 8009 m2 (0,8 HA) Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek *Zie in de bijlage de actuele monitor sept 2023 en update maart 2024.* Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
2 d Zien we '**additionele vraag**'? a. vestigers van buiten de regio b. agv energietransitie c. circulaire economie d. andere ontwikkelingen	a. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

	b. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek In alle Westfriese gemeenten zijn ontwikkelingen met betrekking tot energie opwekmogelijkheden (zon-, wind-, kernenergie). Initiatieven zijn echter tot op heden niet óp bedrijventerreinen, maar veelal op naastgelegen terreinen. Dit mogelijk beperkingen geven voor uitbreidingsmogelijkheden van deze terreinen in de toekomst. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek c. Vanuit de werkgroep Circulaire Economie Westfriesland wordt in samenwerking met provincie Noord-Holland onderzoek gedaan naar de mogelijk extra ruimtevraag vanuit circulaire economie. Voor de bedrijven, maar ook voor grondstoffen-HUB. d. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek Een andere ontwikkeling die mogelijk ook genoemd kan worden: de toenemende ruimtebehoefte van agrarische bedrijven. Deze ruimte is vaak ook bedoeld voor opslag, verpakken, daarbij soms ook andere producten van elders toevoegen, distributie, kortom 'bedrijventerrein-achtige activiteiten'. Vaak gaat het om groei op de bestaande agrarische locatie, dus niet een formeel bedrijventerrein.
1 d 25 Maximaal ha **vervangingsvraag** vanuit transformatie van bedrijventerreinen werd verwacht.	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland**

	Er zijn geen transformatieplannen in Koggenland  Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
 Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek	
Afspraak 2h en 3 Ontwikkeling bestaande bedrijventerreinen	
Kwaliteit bestaande bedrijventerreinen (pagina 3 convenant) Partijen zien de urgentie om gezamenlijk actie te ondernemen om de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen versneld op te pakken. Partijen zien de urgentie om maatregelen te nemen om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan door duurzaam beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen, om daarmee de toekomstvastheid en kwaliteit van bedrijventerreinen te borgen.	 Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Er wordt vanaf 4e kwartaal 2024 een revitaliseringsplan, visie opgesteld voor bedrijventerrein De Braken  Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
2h en 3a Zo goed mogelijk **benutten** van bestaande bedrijventerreinen. Streven naar intensivering op plekken met onnodig lage intensiteit van ruimtegebruik	
3b 'Nieuw betaalt voor oud': een deel van de opbrengsten van kavelverkoop wordt gebruikt voor het behouden van de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen. Partijen verkennen samen de beste manier waarop dit kan worden vormgegeven, bijvoorbeeld via een	

herstructureringsfonds.	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Bij uitgifte van nieuwe gronden zal het treffen van een voorziening, zoals bij Zevenhuis, in overweging worden genomen. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
Afspraak 4 Huisvesting buitenlandse werknemers	
4 Partijen zetten zich, samen met de provincie en regionaal bedrijfsleven, in voor goede huisvesting van buitenlandse werknemers. Gemeenten gaan samen met partners actief op zoek naar geschikte locaties voor huisvesting.	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Er zijn 3 zoeklocaties aangewezen, om middelgrote huisvesting buitenlandse werknemers van 100 - 300 bedden te mogen realiseren. Voorbereidende plannen van initiatiefnemers zijn lopende. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

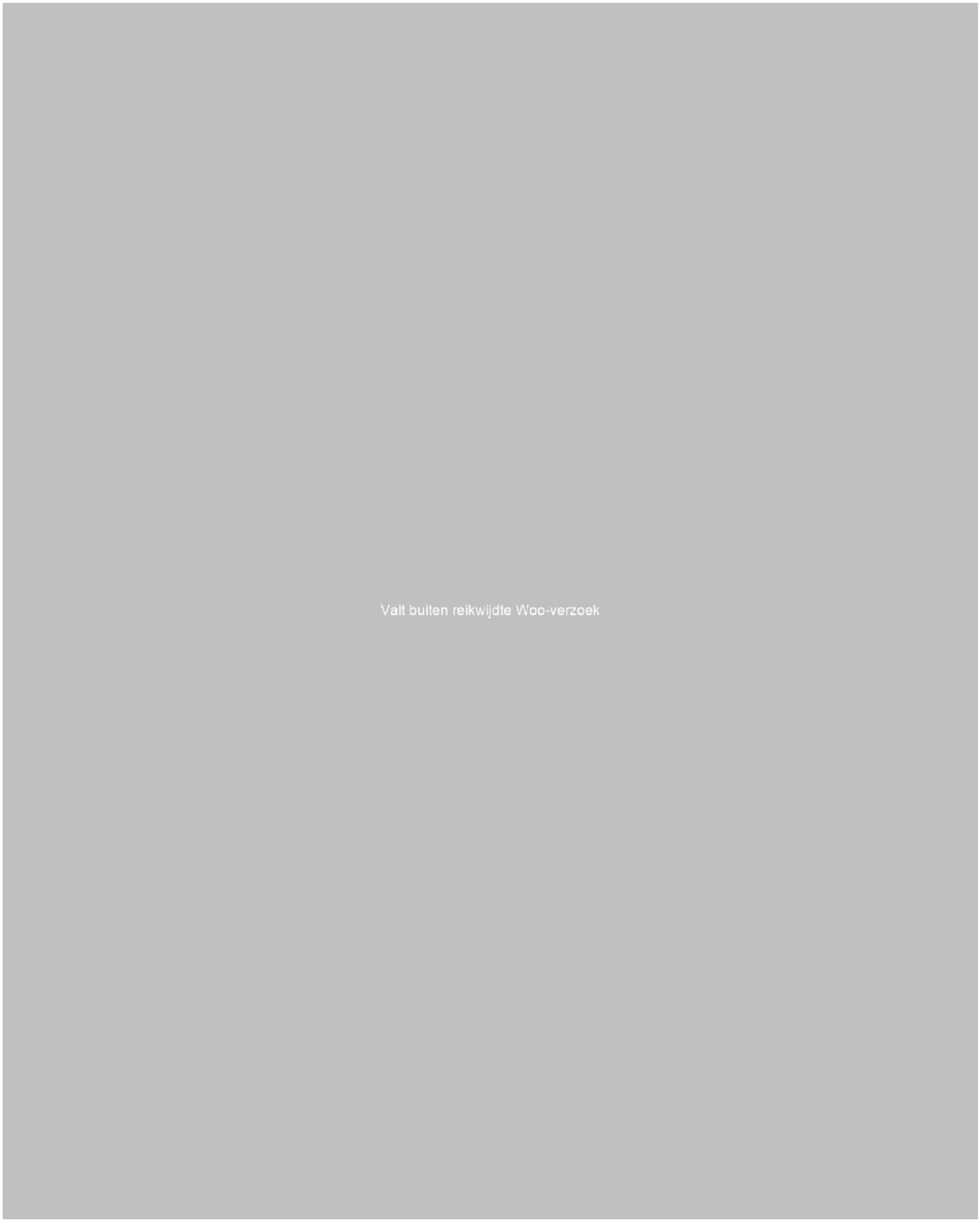
Afspraak 5 Kantoren	
5a Kwalitatief kan behoefte zijn aan nieuwe kantoren. Heeft deze behoefte zich voorgedaan? Nieuwe zelfstandige kantoorontwikkelingen vinden alleen plaats op de formele kantoorlocaties en in het stationsgebied van Hoorn. 5b Nieuwe ontwikkelingen van kantoren moeten niet leiden tot leegstand van bestaande kantoren. We blijven ons inzetten voor transformatie van kantoren (naar bedrijfsruimte / woonruimte). Daarnaast verkennen gemeenten het wegbestemmen van ongebruikte plancapaciteit als dit bij kan dragen aan snellere ontwikkeling van nieuwe kantoren.	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Er is vraag naar kantoorlocaties naast mkb verzoeken. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
Afspraak 6 Energietransitie en duurzaamheid	
6a Bedrijventerreinen wekken maximaal duurzame energie op. Partijen zetten in op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld voor zon op daken. Meervoudig ruimtegebruik kan ook door groene daken, of zelfs door parkeren op daken.	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Alternatieven zoeken om netcongestie (voldoende elektra behouden voor de duurzame groei van de bedrijventerreinen) te kunnen overbruggen richting 2034 – 2036. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
6b Bij nieuwe gronduitgiftes (waarbij gemeenten grond verkopen) nemen partijen eisen op over het verplicht geschikt maken van daken voor zonnepanelen.	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Bij uitgifte van nieuwe gronden zal dit worden meegenomen.
6c Bedrijventerreinen (zowel openbare als private ruimte) zijn zo groen en blauw mogelijk. Dit helpt tegen hittestress en wateroverlast maar zorgt ook voor prettigere werkplekken voor werknemers.	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Dit volgt nog.
6d De programmering en ontwikkeling van bedrijventerreinen zal de komende jaren worden beïnvloed door de programmering van de uitbreiding van energie-infrastructuur. Bij de planvorming voor nieuw terrein onderzoeken gemeenten of tijdig de nodige netcapaciteit wordt gerealiseerd en hoeveel ruimte nodig is voor netoplossingen op terreinniveau (kabels, opslag in batterij/H2, et cetera).	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek **Koggenland** Bij uitgifte van nieuwe gronden zal dit worden meegenomen. Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
6 e In verband met netcapaciteitschaarste, zetten gemeenten in op het stimuleren van lokale opwek en gebruik van duurzame energie, uitwisseling van energie en netcapaciteit tussen bedrijven en opslag van energie, mede door toepassing van smart grids en organisatie vanuit energiecoöperaties.	**Koggenland** Verkennende gesprekken gaan wel goede richting op, nog geen concrete acties. Ieder bedrijf regelt het nu voor zichzelf.
	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
6f Voor de langere termijn zal regionaal worden gewerkt aan integrale programmering van energie-infrastructuur in samenhang met bedrijventerreinen, woonwijken en andere ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor nieuwe netcapaciteit nodig is.	**Koggenland** Zal worden meegenomen bij ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.
	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

	Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
Afspraak 7. Circulaire economie	
7a. Partijen programmeren alleen extra ruimte voor circulaire vraag als hier concrete aanleiding voor is. Het grootste deel van de ruimtevraag vanuit circulaire economie landt op kavels van bestaande bedrijven die hun bedrijfsprocessen aanpassen.	Vanuit de werkgroep Circulaire Economie Westfriesland wordt in samenwerking met provincie Noord-Holland onderzoek gedaan naar de mogelijk extra ruimtevraag vanuit circulaire economie. Voor de bedrijven, maar ook voor grondstoffen-HUB.
7b. Samen met Circulair Westfriesland stimuleren gemeenten circulaire initiatieven en toepassingen bij Westfriese bedrijven.	www.circulairwestfriesland.nl
Afspraak 8. Monitoring en afstemming	
8a. De programmering is adaptief. Partijen monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. De Werkgroep Bedrijventerreinen is hiervoor verantwoordelijk, in nauwe samenwerking met het Ontwikkelingsbedrijf. Partijen doen dit het liefst real-time, maar tenminste één keer per jaar wordt de situatie met betrekking tot vraag en aanbod in de VVRE besproken. Dan wordt ook besloten of het nodig is om bij te sturen in het aanbod. Bovendien kan de informatie uit de monitoring als input worden gebruikt voor de eventuele (bestemmings-/omgevings)plan- onderbouwingen, de (her)ontwikkeling en optimalisatie (bijvoorbeeld verkaveling) van individuele terreinen en plannen, maar ook in acquisitie of marketing van de regio naar nieuwe bedrijven.	De monitor wordt elk jaar in het wethouderoverleg NHN besproken (sept/okt).
8b. Partijen overleggen vroegtijdig over alle relevante aspecten van planvorming. Plannen voor uitbreiding of ontwikkeling van nieuwe werklocaties worden in regionaal verband gedeeld en besproken. De uitkomst van de bespreking in het regionaal portefeuillehouders-overleg wordt vastgelegd in een verslag welke dient als aanvulling op de regionale afspraken zoals benoemd in dit convenant.	De uitkomst van de bespreking in het regionaal portefeuillehouders-overleg wordt vastgelegd in een verslag welke dient als aanvulling op de regionale afspraken zoals benoemd in dit convenant.
8c. Partijen spreken af dat ze in 2022 zullen komen tot een pragmatische werkwijze van afstemming van nieuwe ontwikkelingen/uitbreidingen. Deze zal bestuurlijk worden afgestemd in de VVRE. En in colleges van individuele gemeenten worden vastgesteld. Provincie en Ontwikkelingsbedrijf ondersteunen partijen hierbij. Het is vooral belangrijk om te komen tot eenduidige afspraken over de procedure hoe een zacht plan (of strategische reserve) tot een hard plan komt. Onderdeel van de werkwijze zijn in ieder geval de criteria waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen (gebaseerd op reguliere ruimtelijke procedures) én de strategie werklocaties die onderdeel uitmaakt van dit convenant. De werkwijze zal bestuurlijk worden vastgesteld. Een Regionale Advies Commissie zoals die in de provincie gebruikt worden voor detailhandel en verblijfsrecreatie kunnen als voorbeeld dienen voor de op te stellen werkwijze.	Er is in 2023 een regionale werkwijze nieuwe werklocaties opgesteld en vastgesteld in de VVRE.
Evaluatie en werking	
Dit convenant treedt in werking op de datum van de laatste ondertekening en wordt aangegaan tot 1 januari 2025, of langer indien door alle partijen gewenst.	Bij de evaluatie in 2024 (bespreking door de portefeuillehouders) wordt deze vraag gesteld. In 2025 zal een nieuwe behoefteraming werklocaties worden gedaan. Op basis daarvan zullen de bestaande convenanten worden vernieuwd. Tot die tijd kan een bestaande convenant eventueel worden aangevuld n.a.v.

	van de evaluatie.
Jaarlijks wordt geëvalueerd of de afspraken worden nageleefd en of de werking overeenkomt met het doel en de verwachtingen. Indien de evaluatie of andere externe omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het convenant tussentijds worden bijgesteld. Wijzigingen of aanvullingen op het convenant zijn slechts mogelijk met instemming van partijen. Dit convenant kan worden aangehaald als 'regionaal convenant werklocaties Westfriesland 2022'.	


Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

To: 5.1.2e | ONHN[5.1.2e @onhn.nl]; 5.1.2e | ONHN[5.1.2e @onhn.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]; 5 5.1.2e (5.1.2e @stec.nl)[5.1.2e @stec.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @stec.nl]
From: 5.1.2e .2e
Sent: Tue 9/2/2025 9:06:46 AM
Subject: ppt uitgifte aanbod werklocaties Q1Q2 2025 - opmerking vanuit Koggenland
Received: Tue 9/2/2025 9:06:00 AM
Uitgifte en aanbodverloop werklocaties Q1-Q2 2025 opm Koggenland.pdf

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

5.1.2e en 5.1.2e van gemeente Koggenland belden mij net, met de boodschap dat in de ppt Uitgifte en aanbod NHN Q1Q2 2025 een verkeerde tekst over de Vredemaker is opgenomen (sheet 12). Het gaat om planvoorbereiding en niet om uitgeefbaar terrein. De juiste tekst heb ik in een opmerking bij deze sheet gezet (zie bijlage).

Ik denk niet dat het nodig is om iedereen een nieuwe presentatie te sturen, maar op 10 september wel de gewijzigde tekst te gebruiken en aan te geven dat dit gewijzigd is.

5.1.2e, neem je dat mee?

Groet,
5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Sector Duurzame Economie, team werklocaties
Provincie Noord-Holland

5.1.2e @noord-holland.nl
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
werkdagen: maandag tm donderdag


Monitor werklocaties
Aanbod en uitgifteverloop
2025 (Q1 – Q2)
onhn
Naam
5.1.2e
Datum: 28 augustus 2025

Uitgiften

Uitgifte Regio de Kop

2025 (Q1 en Q2)

Hollands Kroon		
	Robbenplaat	0,3 ha
	Hoornseweg	0,0 ha
	Kooyhaven	0,0 ha
	Kruiswijk	0,41 ha
Den Helder		
	Kooypunt	0,2 ha
Schagen		
	Lagedijk	0 ha
Totaal		**0,91 hectare**

Uitgifte regio Alkmaar

2025 (Q1 en Q2)

Alkmaar		
	Boekelermeer	3,51 ha
Dijk en Waard		
	Breekland	0,24 ha
	De Vaandel	0,6 ha
Heiloo		
	Boekelermeer	0 ha
Totaal		**4,35 hectare**

Uitgifte regio Westfriesland

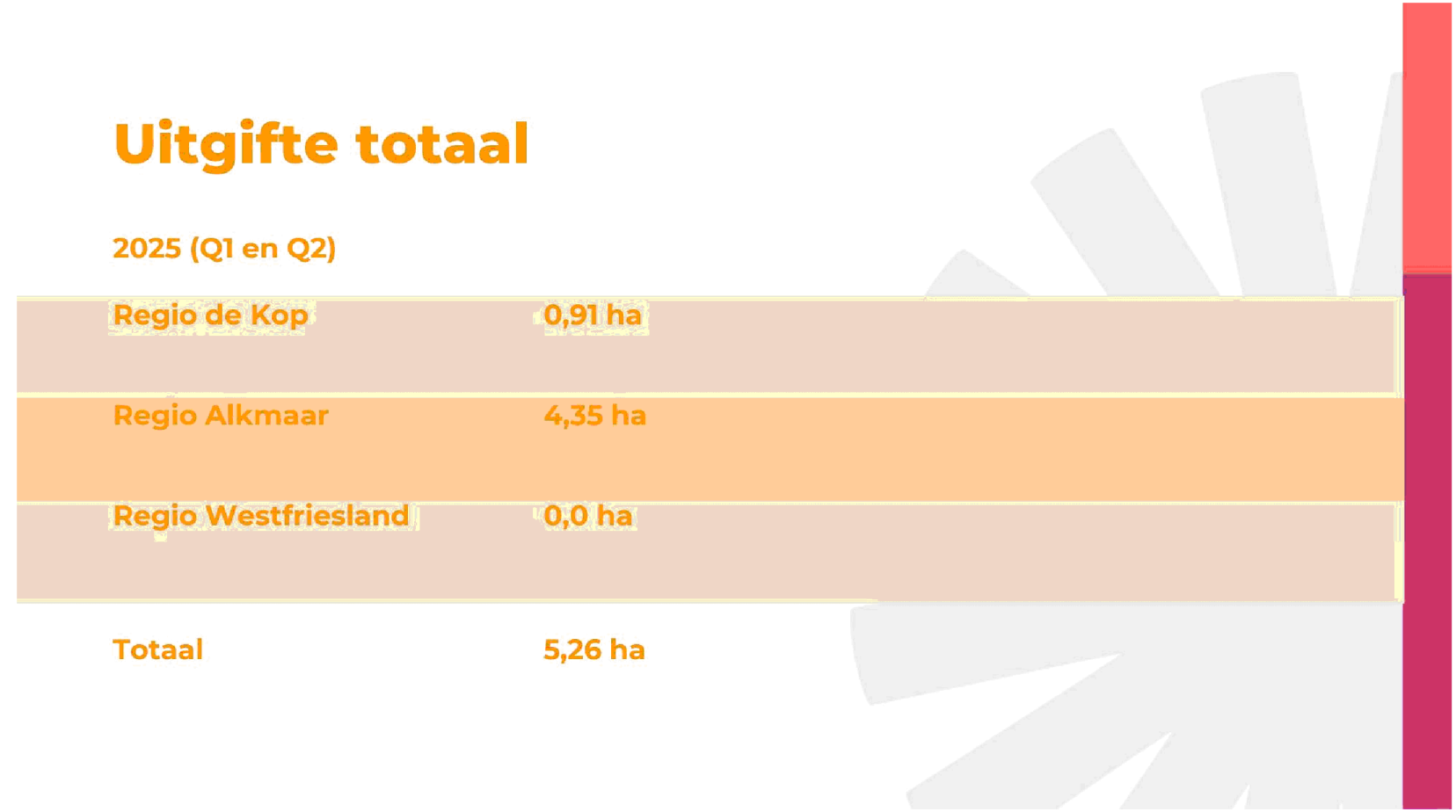
2025 (Q1 en Q2)

In Westfriesland zijn op dit moment geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar

Uitgifte totaal

2025 (Q1 en Q2)

Regio de Kop	0,91 ha
Regio Alkmaar	4,35 ha
Regio Westfriesland	0,0 ha
Totaal	5,26 ha



Aanbod

Aanbod regio Kop

Per 1 aug. 2025	Aanbod	Optie	Effectief
Hollands Kroon			
Robbenplaat	3,13 ha	1,62 ha	**1,51 ha**
Hoornseweg	0,49 ha	0,33 ha	**0,16 ha**
Kooyhaven (alleen nautisch)	14,09 ha	14,09 ha	**0,00 ha**
Kruiswijk I II en III*	1,00 ha	0,46 ha	**0,54 ha**
Den Helder			
Kooypunt	12,45 ha	8,79 ha	**3,66 ha**
Schagen			
Lagedijk	2,86 ha	2,86 ha	**0,0 ha**
Totaal	**34,02 ha**	**28,15 ha**	**5,87 ha**

* incl. ha in handen van private partij

Aanbod regio Alkmaar

Per 1 aug. 2025	Aanbod	Optie	Effectief
Alkmaar			
Boekelermeer*	30,83 ha	22,03 ha	8,8 ha
Dijk en Waard			
Breekland	9,33 ha	9,33 ha	0,00 ha
De Vaandel**	1,86 ha	1,86 ha	0,00 ha
Heiloo			
Boekelermeer	3,16 ha	0,00 ha	3,16 ha
Totaal	**45,18 ha**	**33,22 ha**	**11,96 ha**

*Inclusief kavels TAQA

**Excl. De Vaandel Noord

Aanbod regio Westfriesland

Per 1 augustus 2025

In Westfriesland zijn op dit moment geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar

Dynamiek en ontwikkelingen

Dynamiek

Regio de Kop

- In het afgelopen halfjaar zijn er 3 kavels uitgegeven (aan een vastgoedbedrijf, een holding en een machinebouwbedrijf)

- Grootste uitgifte was 0,4 ha op Kruiswijk III

- Kleinste uitgifte bedroeg 0,2 ha op Kooypunt

Regio Alkmaar

In het afgelopen halfjaar zijn er 5 kavels verkocht en 3 verhuurd/erfpacht (aan (financiële) holdings, reclamebureau, leveranciers en 1 kavel dient als parkeerplaats (AZ))

Grootste uitgifte 1,5 ha op de Boekelermeer

Kleinste uitgifte 0,19 ha op de Boekelermeer

Westfriesland

In Westfriesland is in totaal 8 hectare aan uitgeefbare kavels beschikbaar, waarvan 5 hectare in Vredemaker-Noord.

Deze kavels zijn in handen van particuliere eigenaren.

Binnen NHN is er sprake van zacht aanbod dat niet meegenomen is in de getoonde cijfers. Verspreid over de regio bevinden zich daarnaast onbebouwde kavels die eigendom zijn van projectontwikkelaars.

Vragen en/of opmerkingen?

onhn

stec groep



Behoefteraming werklocaties NHN

Eindresultaten

5.1.2e

Februari 2026

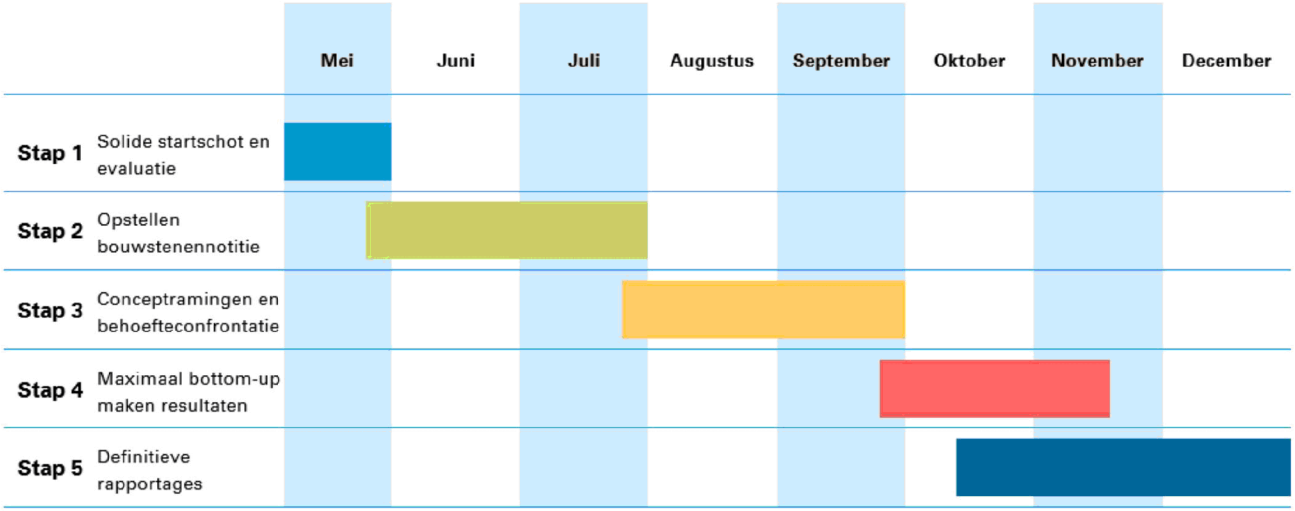
Inhoud

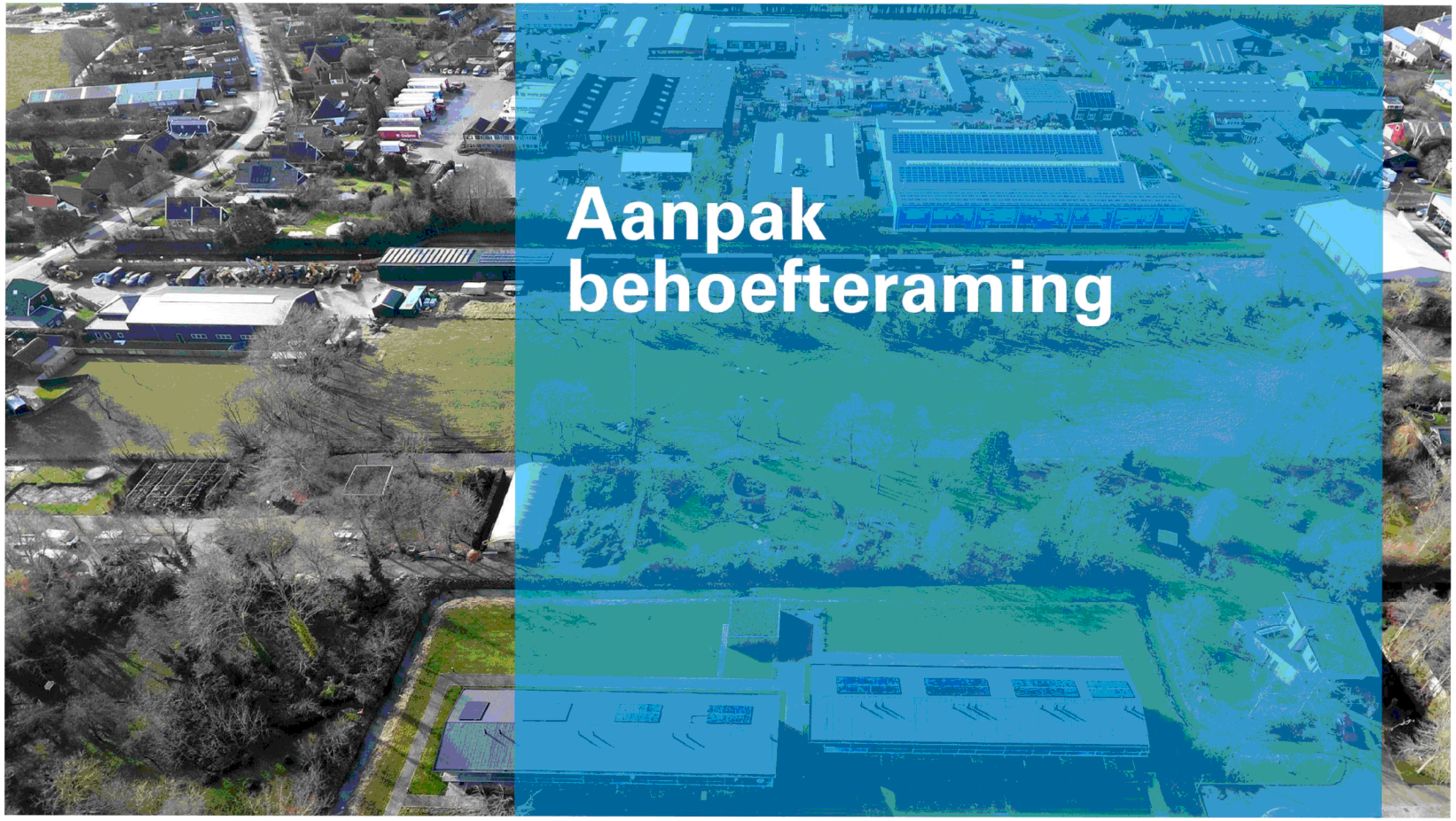
1. Korte herhaling: proces en aanpak
2. Resultaten behoefteraming bedrijventerreinen
3. Resultaten behoefteraming kantoren
4. Vragen en discussie


Proces

stec groep

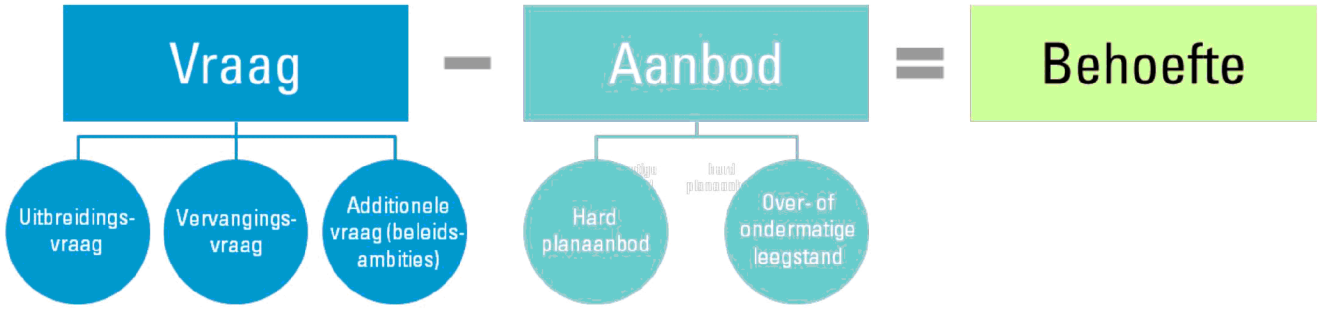
Proces in vijf stappen





Aanpak behoefteraming

Wat is behoefte?

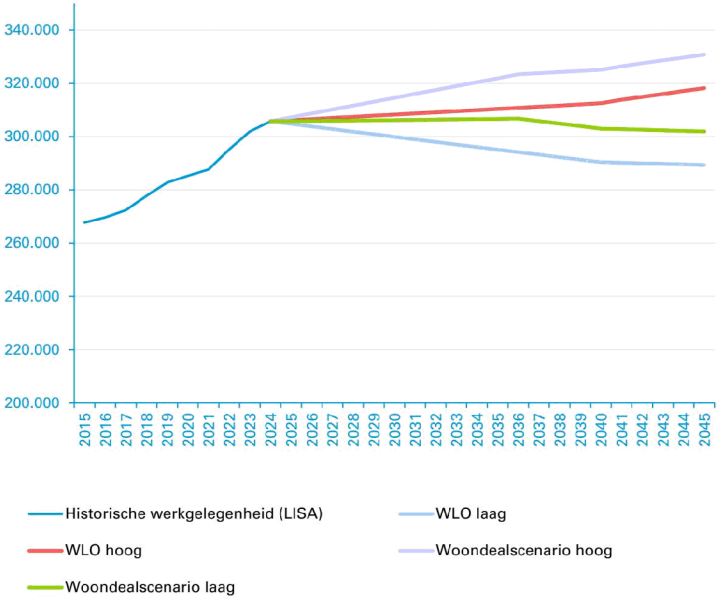


Raming in twee beleidsneutrale scenario's en een woondealscenario

- WLO laag en hoog en woondealscenario

Raming ontwikkeling banen NHN

- Ca. 305.800 banen in 2024 (LISA)
- Ontwikkeling t/m 2045:
  - WLO laag = 289.100 (-5,5%)
  - WLO hoog = 319.300 (+4,4%)
- Gemiddelde jaarlijkse groei in NHN = ca. -0,3% tot +0,1% t.o.v. +0,1% tot +0,6%% in NL
- Woondealscenario gaat uit van +12.600 banen





Behoefteraming bedrijventerreinen

Resultaten

Uitbreidingsvraag

Tijdsperiode	WLO laag (netto ha.)	WLO hoog (netto ha.)
2025 tot en met 2035	87	141
2036 tot en met 2045	70	101
2025 tot en met 2045	156	242

- In het woondealscenario komt hier t/m 2035 80 hectare bij in het lage scenario en 78 hectare bij in het hoge scenario

Vervangingsvraag

- Het overgrote deel van de vervangingsvraag komt uit gemeente Alkmaar (transformatie Alkmaars Kanaal) voort. Er zijn ook transformaties in Dijk en Waard gepland.

Regio	2025-2035 (netto ha.)	2035-2045 (netto ha.)
Kop van NH	11	4
Regio Alkmaar	31	n.v.t.
Westfriesland	n.v.t.	n.v.t.

Additionele vraag

'Reguliere' additionele vraag
Gebaseerd op bovenregionale vestigers in het verleden (ook datacenters). Hierdoor voor een deel te voorspellen. Als bron gebruiken we de monitor bedrijventerreinen en onze DLN.

Circa 40 tot 80 netto hectare additionele vraag tot en met 2045

Additionele vraag energie-infrastructuur
Gebaseerd op plannen voor onderstations (50/150-kV), plannen in Den Helder, overige plannen in pMIEK 2.0 en zoeklocaties voor nieuwe stations voor 380kV.

Circa 40 tot 50 netto hectare additionele vraag tot en met 2045

Additionele vraag maritiem cluster Den Helder
Gebaseerd op plannen om
1. Bedrijven uit haven te verplaatsen ten behoeve van ruimte voor marine
2. Een logistieke hub voor marine te realiseren buiten de haven

Circa 50 netto hectare additionele vraag tot en met 2045

stec groep

Hard aanbod

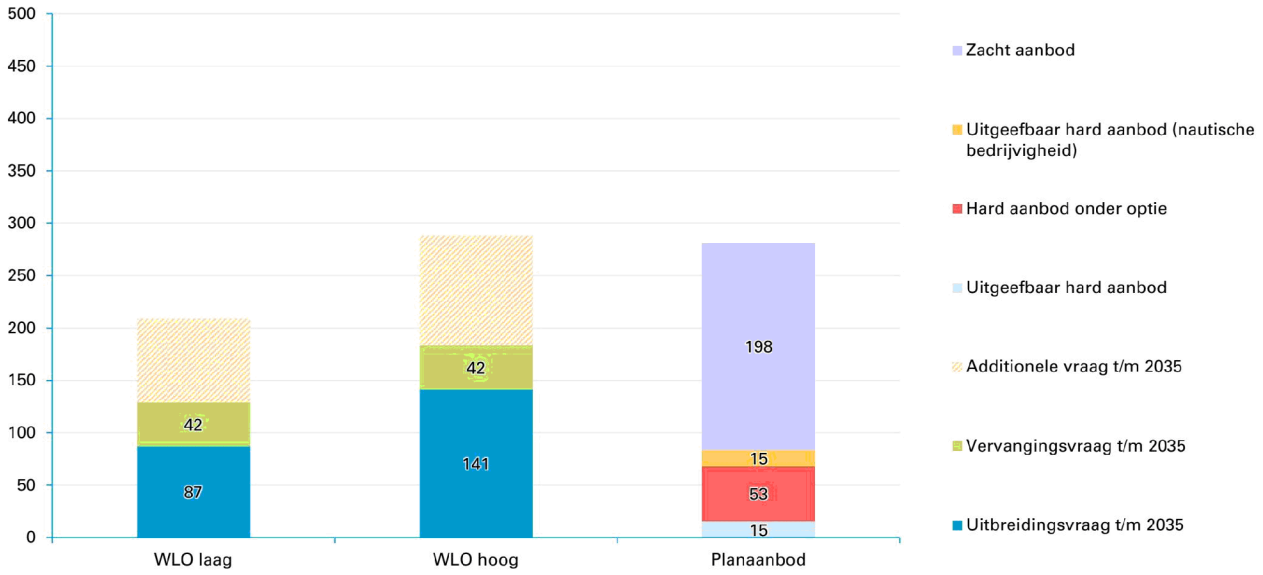
Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Aanbod (netto hectare)	...waarvan onder optie/gereserveerd
Kop van Noord-Holland	Den Helder	Kooypunt	12,7	9,2
	Hollands Kroon	Bedrijvenpark Robbenplaat	3,5	1,3
	Hollands Kroon	Hoornseweg	0,5	0,3
	Hollands Kroon	Kooyhaven (maritieme bedrijvigheid)	14,1	-
	Hollands Kroon	Kruiswijk I, II en III	1,5	0,9
	Schagen	Lagedijk	2,9	2,9
Regio Alkmaar	Alkmaar	Boekelermeer	33,9	26,0
	Dijk en Waard	Breekland	9,6	9,6
	Dijk en Waard	De Vaandel	2,5	2,5
	Heiloo	Boekelermeer Heiloo	3,2	-
Totaal			**84,4**	**52,7**

stec groep

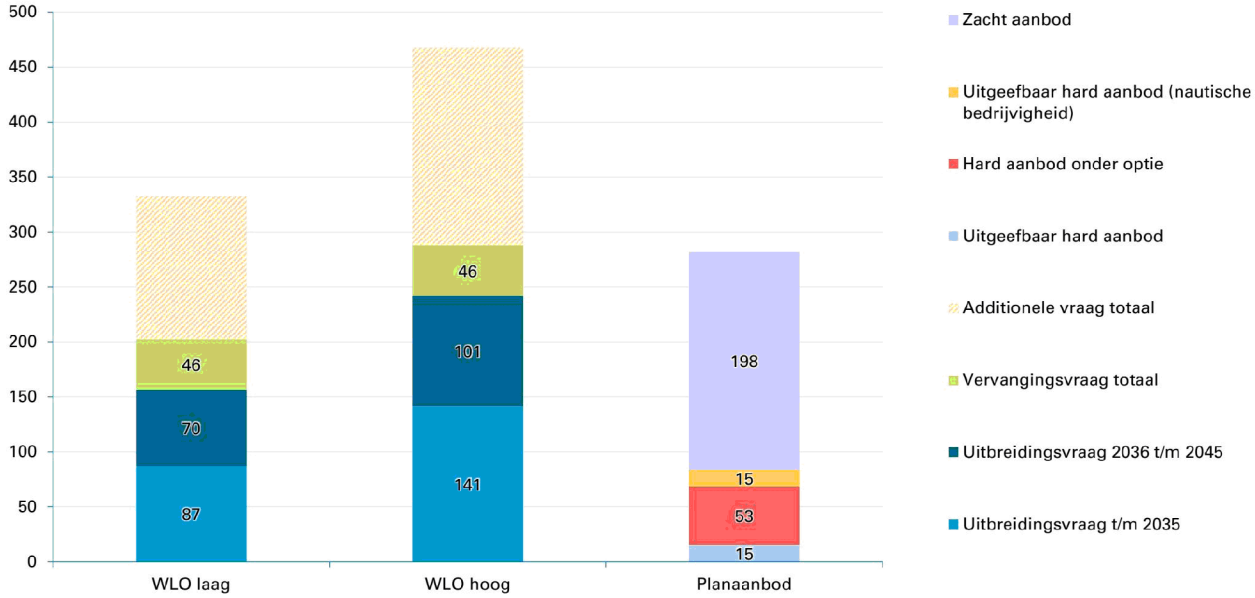
Aanbod in de pijplijn (zacht)

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Aanbod (netto hectare)
Kop van Noord-Holland	Den Helder	Kooypunt IIIB	13
	Den Helder	Kooypunt IV	15
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ	15
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ 2B	20
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ 2C	29
Regio Alkmaar	Dijk en Waard	De Vaandel Noord	26
	Dijk en Waard	Breekland II	23
Westfriesland	Hoorn	Zevenhuis fase 2	30
	Koggenland	Vredemaker Noord	7
	Opmeer	De Veken	20
Totaal			**198**

Confrontatie Noord-Holland Noord (2025 t/m 2035)



Confrontatie Noord-Holland Noord (2025 t/m 2045)

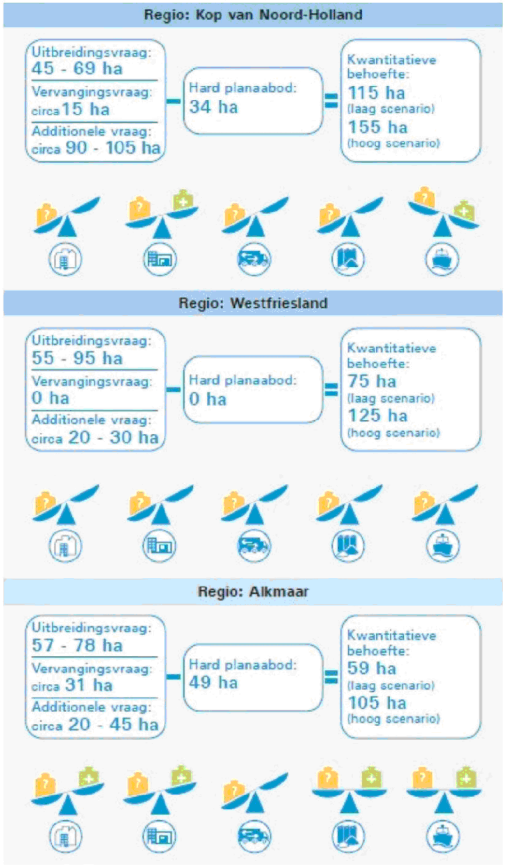


Regionale verschillen

Kop van Noord-Holland: Veel grote additionele ruimtevragers (zoals datacenters, energie-infrastructuur, maritiem) landen (uitsluitend) hier. Ondanks enig aanbod ontstaat een aanhoudend tekort.

Regio Alkmaar: Grote uitbreidings- en vervangingsvraag tegenover beperkt hard aanbod. Hierdoor ontstaat een fors en groeiend tekort; zachte plannen zijn aanwezig maar moeten snel worden omgezet in uitgeefbare kavels.

Westfriesland: Grote uitbreidingsvraag en enige additionele vraag, maar geen hard aanbod. Enkele zachte plannen (o.a. De Veken, Zevenhuis fase 2) kunnen helpen, maar kennen complexe voorgeschiedenis.



Belangrijkste conclusies

Conclusie 1: Ruimtevraag nu hoger dan in 2021

Conclusie 2: Groot tekort bedrijventerreinen: 249 tot 385 ha. behoefte t/m 2045. Woondeal: ca. 80 hectare extra uitbreidingsvraag

Conclusie 3: Meeste uitbreidingsvraag vanuit MKB

Conclusie 4: Energietransitie en Maritiem Cluster grote ruimtevragers

Conclusie 5: Aanbod was al schaars en de krapte liep verder op

Belangrijkste aanbevelingen

Aanbeveling 1: Handen uit de mouwen voor ruimtebehoefte WLO laag

Aanbeveling 2: Monitoring is essentieel, meerdere scenario's mogelijk

Aanbeveling 3: Versterk samenwerking binnen NHN en met stakeholders

Aanbeveling 4: Kies NHN-breed welke ontwikkelingen prioriteit krijgen

Aanbeveling 5: Werk gezamenlijk een selectiever vestigingsbeleid uit

Aanbeveling 6: Maak meer werk van beter benutten bestaande voorraad

Aanbeveling 7: Zorg voor inzicht in plannen additionele ruimtevragers



Behoefteraming kantoren

Resultaten

Uitbreidingsvraag kantoren Noord-Holland Noord (2025 t/m 2035)

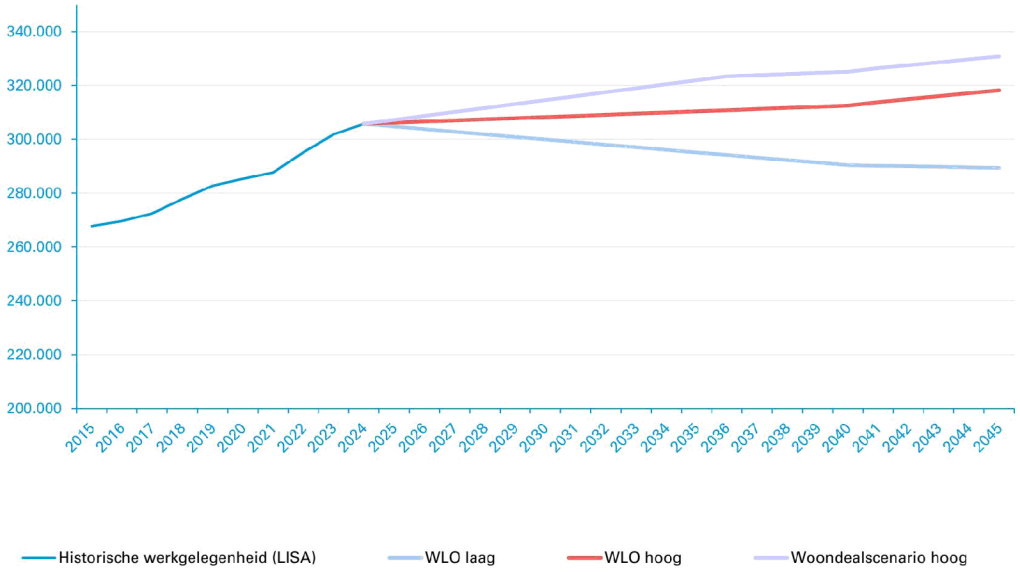
Werkgelegenheidsscenario	Uitbreidingsvraag in vierkante meters vvo
WLO laag	-41.000
WLO hoog	-12.000

- Basis realistisch gezien de licht teruglopende KQ. Dit resulteert in een licht (in WLO hoog) tot fors (in WLO laag) negatieve uitbreidingsvraag.

Werkgelegenheidsscenario	Uitbreidingsvraag in vierkante meters vvo
Woondealscenario	+ 9.000

- Woondeal gaat uit van een hoger aantal banen dan de WLO-scenario's. Overige parameters blijven gelijk met variant basis. Dit leidt tot een licht positieve uitbreidingsvraag.

Werkgelegenheid Noord-Holland Noord (historisch en raming 2025 t/m 2045)



stec groep

Uitbreidingsvraag kantoren regio's (2025 t/m 2035)

Werkgelegenheidsscenario	Uitbreidingsvraag in vierkante meters vvo		
	Kop van NH	Regio Alkmaar	Westfriesland
WLO laag	-11.000	-20.000	-10.000
WLO hoog	-4.500	-2.500	-4.500
Woondeal*	-500	+10.000	+1.000

* Door afrondingsverschillen is het totaal van de uitsplitsing per regio hoger dan het totaal voor NHN op de vorige slide

Vervangingsvraag en additionele vraag

Vervangingsvraag

- Omvang transacties per jaar is lager dan het aantal m^2 dat per jaar vervangen zou moeten worden op basis van 'vuistregel 1% van de voorraad'.
- Weinig tot geen nieuwbouw van kantoren
- Kortom: gebruikers vinden hun weg in bestaande voorraad. Daarmee ook stimulans om voorraad te blijven vernieuwen.

Additionele vraag

- Structurele instroom van nieuw type/soort kantoorgebruikers.
- Op basis van track-record, huidige kantorenmarkt en dynamiek in de markt is additionele vraag niet waarschijnlijk.
- Enkele uitzonderingen: Energy & Health Campus, Maritiem Cluster en grote bedrijven zoals Action zouden voor additionele vraag/vragers kunnen zorgen.

Confrontatie vraag en aanbod

- **Vraag:** basis geeft bandbreedte van -7% tot -2% rondom huidige voorraad in gebruik: -41.000 m^2 tot –12.000 m^2.

- **Aanbod: leegstand en plancapaciteit**
  - **Leegstand** op basis van openbaar aanbod (circa 46.500 m^2 of 7%).
  - **Plancapaciteit** is circa 52.500 m^2
  - **Totaal aanbod** bedraagt zo bezien dus circa 99.000 m^2

- **Confrontatie vraag en aanbod**
- Overaanbod zowel tot en met 2035 als tot en met 2045, ook in woondealscenario

Belangrijkste conclusies

Conclusie 1: Kantoren hebben bescheiden omvang, maar leveren wel belangrijke bijdrage aan lokale en regionale economie

Conclusie 2: We verwachten dat de kantorenvoorraad in NHN verder krimpt

Conclusie 3: Er bestaan verschillen tussen de kantorenmarkten van de deelregio's

Belangrijkste aanbevelingen

Aanbeveling 1: Totale voorraad moet krimpen, sta alleen nieuwe meters toe op gerichte plekken en onder voorwaarde van schrappen meters elders

Aanbeveling 2: Borgen planologisch aanbod op beste plekken en voldoende alternatief programma

Aanbeveling 3: Onttrekking van kantoren is nodig, maar wees wel selectief met transformatie

Aanbeveling 4: Sta transformatie toe naar alternatieve functies in plaats van kantoren

stec
groep

Contact opnemen?

5.1.2e

5.1.2e

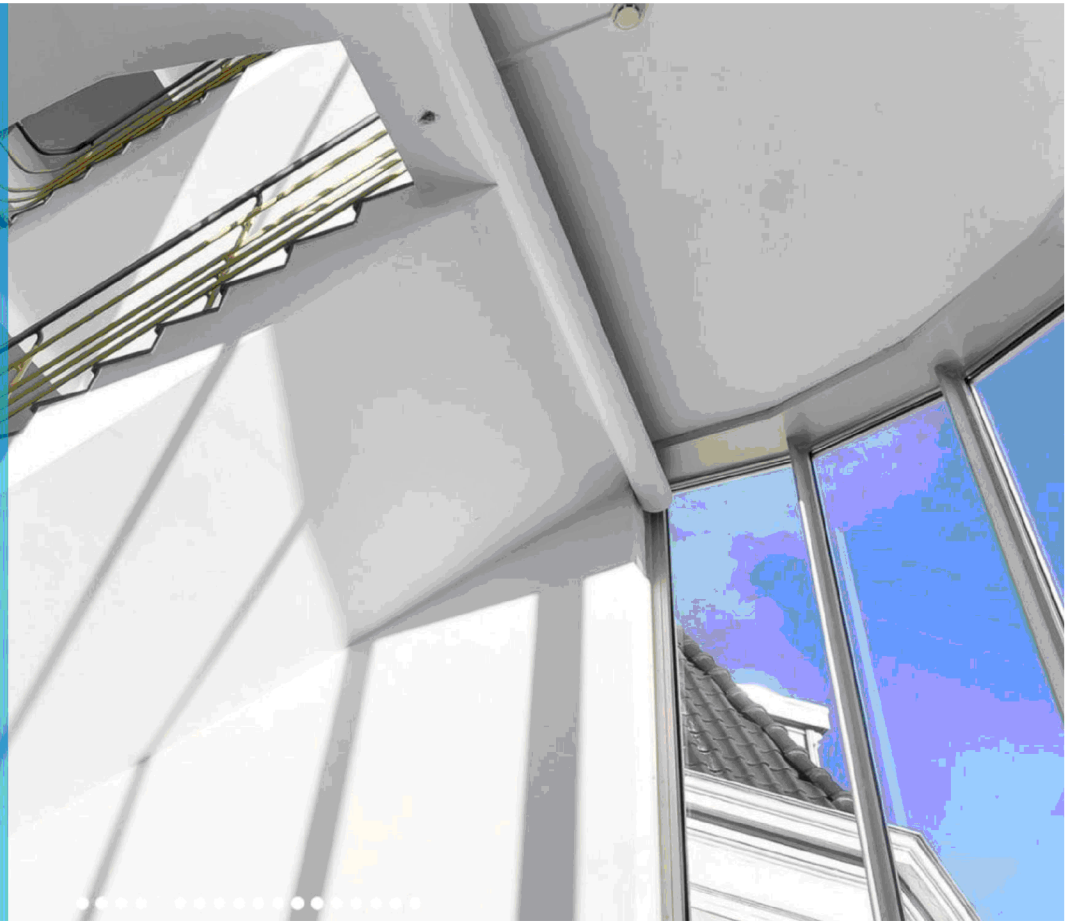
5.1.2e @stec.nl

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e @stec.nl

www.stec.nl



Behoefteraming bedrijventerreinen NHN
Reactie Westfriesland

Bestuurlijk overleg Westfriesland 20 november 2025

Op 20 november 2025 zijn de conceptresultaten besproken met de bestuurder van Westfriesland. In deze bijeenkomst in Opmeer hebben de bestuurder expliciet gevraagd voor aandacht voor additionele behoefte in Westfriesland . De bestuurders zijn van mening dat de additionele behoefte vanuit grote regionale bedrijven en vanuit de agrarische sector niet moet worden onderschat en waarschijnlijk groter is dan waar nu vanuit is gegaan in de conceptresultaten. Graag meer verdieping op de additionele vraag in Westfriesland.

In Westfriesland ontbreekt het momenteel in harde plancapaciteit, conform de definitie; in werking getreden bestemmingsplan. De bestuurders betreuren dit ten zeerste. De rapportage is voorzien van zacht planbod, conform de definitie; regionaal afgestemde plannen. De bestuurders geven te kennen dat er meer potentiële ontwikkelingen zijn die nog niet regionaal zijn afgestemd in Westfriesland.

Ambtelijk reactie Westfriesland, zoals besproken op 1 december 2025

Blz.	Punt
Alg	Aandacht voor de tabellen en plaatjes Niet bij alle plaatjes staan de eenheden vermeld, zoals figuur 4 en figuur 5. Graag aandacht voor alle bijschriften dat de figuren duidelijk zijn.
Blz. 6.	In september is de bouwstenennotitie ook aan koepels met 1 vertegenwoordiger uit het bedrijfsleven per regio gepresenteerd. Dit was de klankbordgroep, in oktober waren de ondernemersbijeenkomsten.
Blz. 18	Latente vraag is niet de juiste bewoording. Graag anders formuleren.
Blz. 18	Er staat dat er 6 tot 15% meer ruimte moet komen voor de CE. We hebben nu 2000 hectare netto => dan lees ik het zo: dat er 120 tot 300 hectare bij moet komen. Hoe is dit nu verwerkt is in de cijfers? Antw. Stec: Is landelijk, maar niet 1 op 1 per regio door te vertalen. Maar gemiddeld genomen is wel meegenomen in de berekeningen.
Blz. 18	Hier staat de zin; '*In Westfriesland gaf de klankbordgroep aan dat er veel latente vraag is in de regio die door ontbrekend aanbod nergens kan landen'.* Betreft dit de informatie van de sessie op 2 oktober jl? zo ja, dan kan ik op basis van het verslag de zin niet plaatsen en dan zou ik voor een andere strekking gaan.
Blz. 22	Koggenland- Vrededemaker Noord is al verder in het proces. ~~Is dit~~Dit is ~~dan~~ nog wel een zacht plan?. Misschien erbij noteren wanneer de verwachting is dat dit omgevingsplan in 2026 onherroepelijk is. ~~Een deel hiervan (bakkerij Pater) is ook vervangingsvraag.~~ Het is een bedrijfsverplaatsing. De oude locatie was geen bedrijventerrein dus het is geen vervangingsvraag.
Blz. 36	Bedrijfsactiviteiten die niet per se op een bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn Het aandeel van dit soort bedrijven14 op uw bestaande bedrijventerreinen is ruim 40%. Is dat echt 40% ik kan me dat haast niet voorstellen. Kan het zijn dat dit enkele keer voor komt?

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @hoorn.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @sed-wf.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e@opmeer.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @schagen.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @hollandskroon.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @denhelder.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @denhelder.nl]; 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @denhelder.nl]; 5.1.2e @texel.nl[5.1.2e @texel.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @alkmaar.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @dijkenwaard.nl]; 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @debuch.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @stec.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @stec.nl]; 5.1.2e | ONHN[5.1.2e @onhn.nl]; 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @Noord-Holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e | ONHN[5.1.2e @onhn.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 7/7/2025 3:56:46 PM
Subject: Stukken NHN Bestuurlijk overleg werklocaties NHN 10 sept 12.30-14.00
Received: Mon 7/7/2025 3:56:00 PM
Rapport uitgifte- aanbodmonitor werklocaties 2024

Beste collega's,

Deze week ontvangen jullie van Stec de concept Bouwstenennotitie voor de behoefteraming NHN. In de zomer werkt Stec daar verder aan, mede o.b.v. jullie reacties. De deadline voor schriftelijke reacties zal Stec nog aangeven. Ik hoorde al dat Stec belangrijke opmerkingen graag snel ontvangt, andere punten kunnen ook later verwerkt worden.

Uiterlijk maandag 1 september stuurt Stec jullie de verder uitgewerkte versie van de Bouwstenennotitie. Stec zal deze op 10 september tijdens het bestuurlijk overleg presenteren. Bij de voorbereiding van je wethouder kun je aangeven dat dit een **informerende** presentatie is, over de inhoudelijke basis voor de behoefteraming. Standpunten zijn niet nodig, er kunnen wel vragen gesteld worden.

De uitgifte- en aanbodmonitor werklocaties 2024 hebben jullie al eerder ontvangen van het Ontwikkelingsbedrijf (op 24 juni, zie bijlage). Ook dit rapport zal worden besproken tijdens de bestuurlijke bijeenkomst op 10 september.

Groet, 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Sector Duurzame Economie, team werklocaties
Provincie Noord-Holland
5.1.2e @noord-holland.nl
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
werkdagen: maandag tm donderdag

To: 5.1.2e 2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]; 5.1.2e 2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @denhelder.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @hollandskroon.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @denhelder.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @denhelder.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @schagen.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @hoorn.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @sed-wf.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @opmeer.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @alkmaar.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @dijkenwaard.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl]; 5.1.2e | ONHN[5.1.2e @onhn.nl]
From: 5.1.2e | ONHN
Sent: Tue 6/24/2025 8:51:25 AM
Subject: Rapport uitgifte- aanbodmonitor werklocaties 2024
Received: Tue 6/24/2025 8:52:37 AM
25.124 Regio Noord-Holland Noord uitgifte- en aanbodmonitor bedrijventerreinen.pdf

Goedemorgen allen,

Naar aanleiding van de bespreking van het rapport Werklocaties 2024 op 5 juni, stuur ik hierbij de aangepaste en definitieve versie.
Dit rapport zal worden besproken tijdens de bestuurlijke bijeenkomst op 10 september.

Jullie kunnen het rapport alvast met de wethouder delen.

Met vriendelijke groet,

onhn

5.1.2e
5.1.2e
| 5.1.2e @onhn.nl

Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord NV
Bergerweg 200 | 1817 MN Alkmaar
+31 (0) 5.1.2e | www.onhn.nl | kvk:37123355 |


stec
groep
Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025
Stec Groep aan Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord
5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e
17 juni 2025
Foto: Zevenhuis.nl

Inhoud

1. Aanleiding en toelichting
2. Uitgiftes
3. Aanbod
4. Relatie MRA-NHN: verhuisbewegingen
5. Conclusies en aanbevelingen

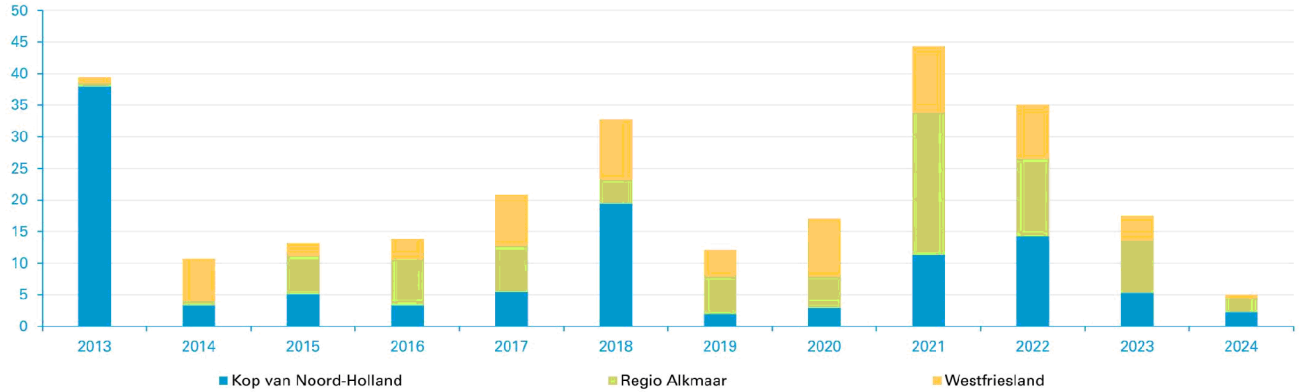
Hoofdstuk 1
Aanleiding en toelichting

Wat leest u in dit rapport?

- In 2020 is de laatste behoefteraming bedrijventerreinen voor Noord-Holland Noord (hierna NHN) vastgesteld (begin mei is gestart met de herziening hiervan die eind 2025 gereed is).
- Een van de aanbevelingen luidt om goed te monitoren. Het ontwikkelingsbedrijf voert deze monitoring deels zelf uit. U heeft ons weer gevraagd om de cijfers van duiding te voorzien.
- In 2023 voerden we voor u de monitor uit. Vorig jaar heeft u deze zelf gedaan.
- In het volgende hoofdstuk leest u over de uitgiftes. Daarna gaan we in op het aanbod (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 beschrijft de relatie tussen de MRA en NHN. Conclusies en aanbevelingen leest u in hoofdstuk 5.

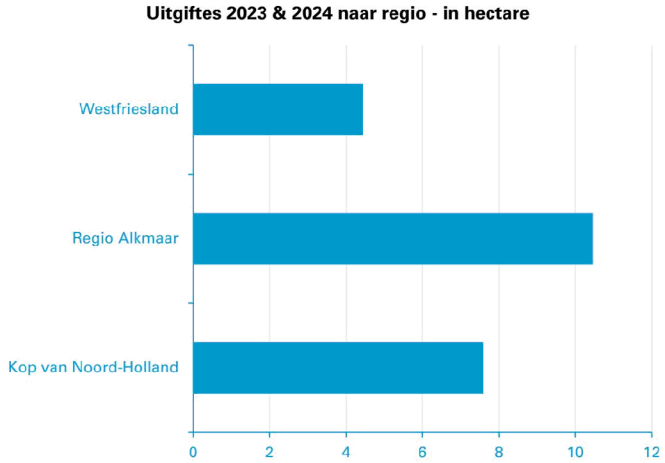
Hoofdstuk 2
Uitgiftes

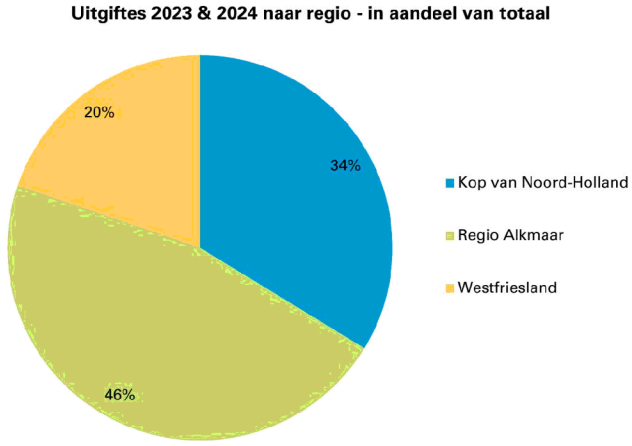
Historische uitgifte (2013-2024)



- Gemiddeld wordt er in deze periode 18,7 hectare per jaar uitgegeven in de gehele regio. In de kop van Noord-Holland is dat 9,4 hectare, in de regio Alkmaar 6,8 hectare en in Westfriesland 5,6 hectare. Na hoogste uitgifte in 2021 nam de uitgifte elk jaar af.
- In 2024 werd het laagste aantal hectares uitgegeven sinds 2013 (exclusief de grote uitgifte aan Microsoft in 2013).
- Dit is geen teken van economische crisis zoals in andere jaren met lage uitgiftes, maar vooral van schaarste en andere belemmeringen zoals netcapaciteit (zie hoofdstuk 4).
- 2021 & 2022 pieken door uitgifte van meerdere nieuwe terreinen (Agriport, Robbenplaat, Zevenhuis, De Boekelermeer) én de extreem lage rente i.c.m. hoge inflatie (fungerend als prikkel voor beleggers – dit zien we terug in het gecombineerde aandeel van vastgoed/ontwikkeling en bedrijfsverzamelgebouwen). Dit beeld zagen we in die jaren ook landelijk terug op de bedrijventerreinmarkt.

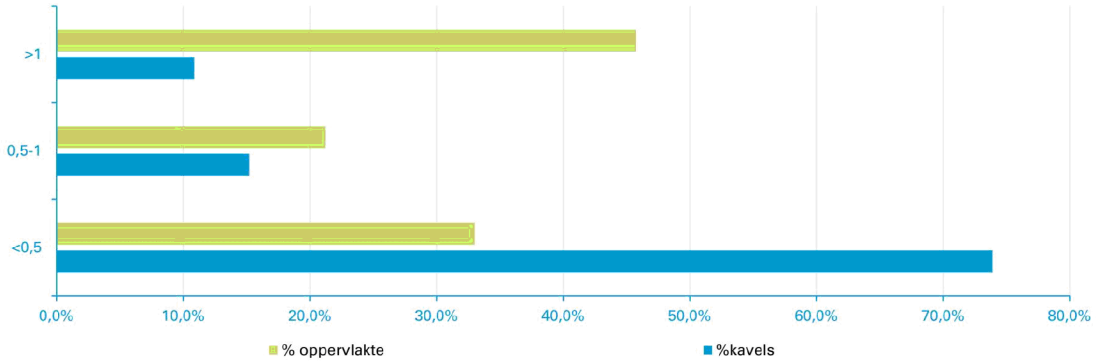
Uitgiftes 2023 & 2024 naar regio





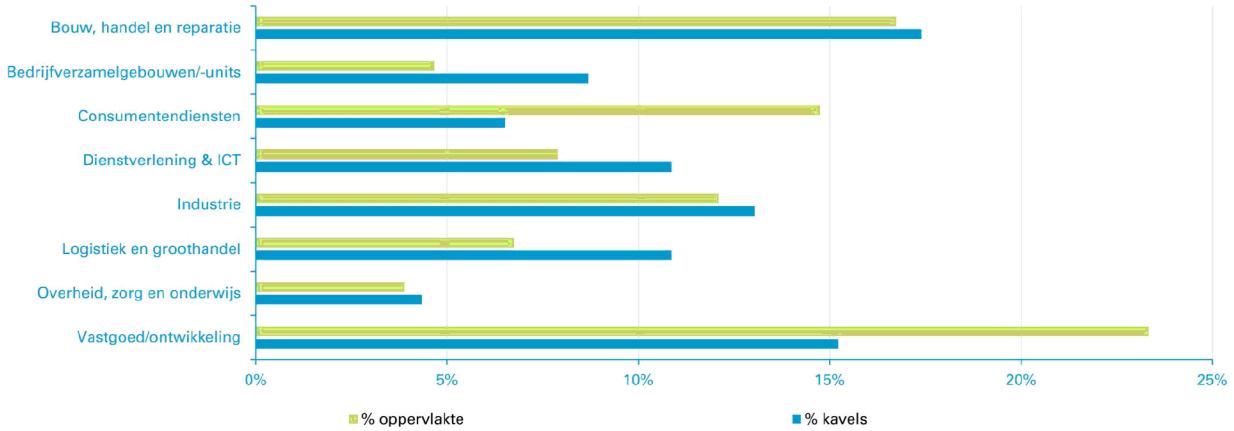
- Totale uitgifte in 2023-2024 bedroeg circa 22,5 hectare
- Hiervan is iets minder dan de helft (~45%) in regio Alkmaar uitgegeven, ruim een derde (~35%) in Kop van Noord-Holland en circa een vijfde (~20%) in Westfriesland
- De meeste uitgegeven hectares waren op de terreinen De Boekelermeer (Alkmaar), Robbenplaat (Kop), en Zevenhuis (Westfriesland)

Uitgiftes 2023-2024 naar grootteklasse



- In 2023 waren er in totaal 30 transacties. In 2024 is dit aantal gedaald naar 16
- Het aandeel in de uitgegeven oppervlakte verschilt, maar tweekoppigheid komt in deze jaren minder sterk naar voren dan in regionale strategieën verwoord. Vooral omdat grotere kavels vrijwel uitverkocht zijn.
- Veel kleinere kavels uitgegeven, ruim 70% van de uitgifte in kavels bestond uit kavels < 5.000 m².
- Het beperkte aandeel grotere kavels (circa 10%) vormt toch het grootste aandeel van de uitgegeven oppervlakte (circa 45%).
- Oftewel: een paar grote kavels zijn goed voor meer hectares als heel veel kleinere kavels. De markt bestaat dus nog steeds zowel uit grote, regionaal verzorgende bedrijvigheid als lokaal verzorgende bedrijvigheid.

Uitgiftes 2023-2024 naar sector



- Grootste aandeel van kavels is uitgegeven aan de sector 'Bouw, handel en reparatie'.
- Verder opvallend is het aandeel van kavels en oppervlakte dat aan 'Vastgoed/ontwikkeling' is toe te kennen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het niet duidelijk is of de geregistreerde bedrijfsnaam bij uitgifte de activiteit van de eindgebruiker weergeeft of dat er al een eindgebruiker is. Vastgoed/ontwikkeling blijft dus nog een *'black box'*. In de praktijk zullen hier uiteraard nog eindgebruikers uit de overige sectoren landen.
- Zie het laatste hoofdstuk bij aanbevelingen hoe beter te registreren welke eindgebruikers zich hier vestigen.

Enkele voorbeelden per sector

Bouw, handel en reparatie

- Kunststof kozijnen branche
- Lokale verhuizing van Industriestraat (Zandhorst) naar De Vaandel (Dijk en Waard)
- Circa 0,3 hectare

Logistiek en groothandel

- Gespecialiseerd in voeding en supplementen
- (Boven)regionale verhuizing van diverse locaties naar Boekelermeer (Alkmaar)
- Circa 0,6 hectare

Consumentendiensten

- Online warenhuis voor diverse producten
- Uitbreiding op hetzelfde bedrijventerrein
- Circa 2,3 hectare

Vastgoed en ontwikkeling



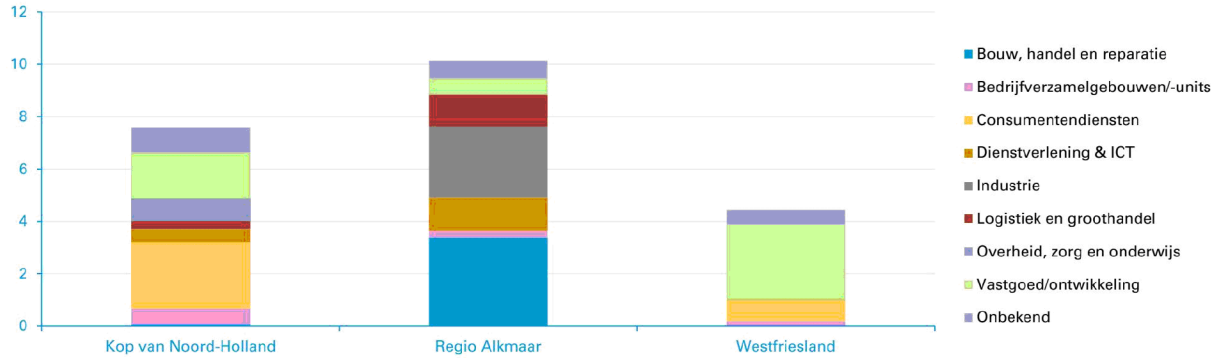
- Zevenhuis (Hoorn)
- 2,9 hectare
- Milieucategorie t/m 3.2,
- Units, garageboxen en detailhandel uitgesloten.

Bedrijfsverzamelgebouw



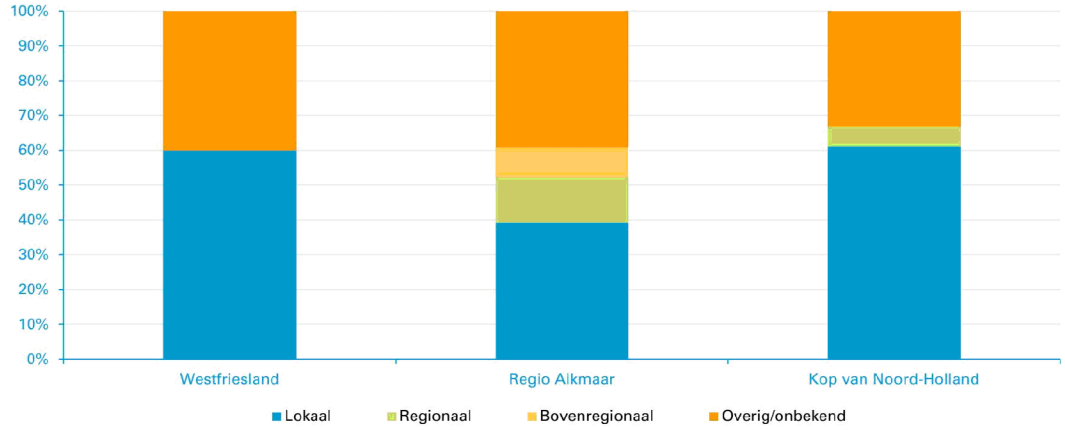
- Kruiswijk III (Hollands Kroon)
- Circa 0,4 hectare
- Hero projecten B.V.

Uitgiftes (ha) 2023-2024 naar sector per regio



- In eerdere jaren leken patronen Kop en regio Alkmaar sterk op elkaar. Nu laat iedere regio een heel eigen beeld zien.
- Dit duidt vooral op een structurele schaarste, waardoor veel bedrijven niet kunnen uitbreiden en de dynamiek van nieuw uitgegeven kavels beperkt blijft. Het is buiten de scope van deze monitor om ook de dynamiek van bestaand vastgoed (verhuizingen, uitbreidingen van bestaand vastgoed, openingen van vestigingen in het buitenland bijvoorbeeld) diepgaand te onderzoeken. Maar de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt is structureel laag, dus dit biedt bedrijven waarschijnlijk ook weinig soelaas.
- In de Kop zijn consumentendiensten en vastgoed/ontwikkeling samen verantwoordelijk voor ~60% van de uitgegeven hectares. Consumentendiensten is hier uitgifte van een kavel van circa 2,5 hectare op Robbenplaats aan een webshop.
- In Westfriesland (Zevenhuis) is er recent een kavel van circa 2,9 hectare uitgegeven. Deze kavel moet nog ontwikkeld worden.

Uitgiftes 2023-2024 naar herkomst



Let wel: dit is een (grove) inschatting. Deel 'onbekend/overig' is mede daarom ook relatief groot

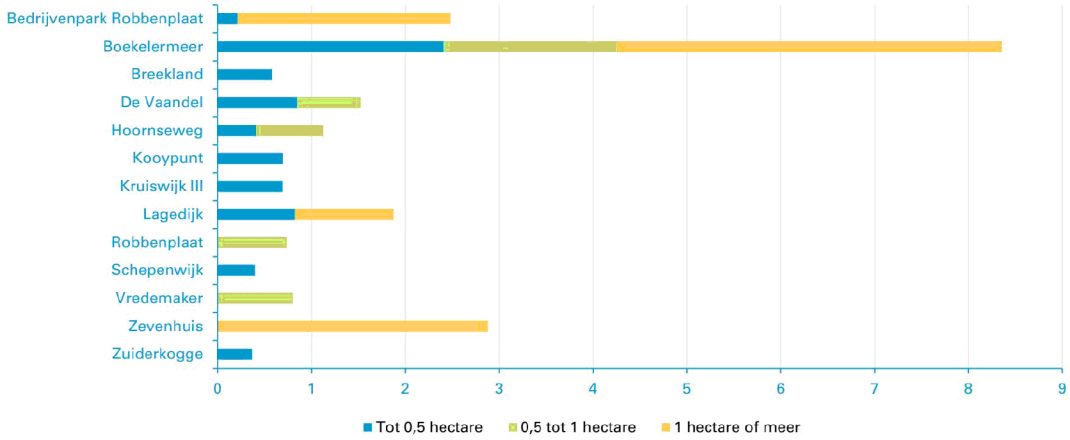
- Meerderheid van te achterhalen partijen is lokaal van herkomst.
- Veel onbekend – kan worden verklaard door relatief groot gecombineerd aandeel Vastgoed/ontwikkeling, en moeilijk te achterhalen holdings. Het is pas achteraf (als een bedrijf zich heeft gevestigd) met terugwerkende kracht te achterhalen welke eindgebruiker hier is gekomen. Voor uitgiftes in 2023 en 2024 is vaak nog geen bedrijf gevestigd of de naam van de holding die de kavel heeft gekocht is door ons niet te herleiden tot een specifiek bedrijf.
- Regio Alkmaar geeft iets meer kavels uit aan bedrijven met (boven)regionale binding.

Lokaal: Bedrijf met lokale binding aan de gemeente en/of regio door bestaande (hoofd)vestiging, afkomstig uit dezelfde gemeente. Maakt meestal onderdeel uit van de reguliere uitbreidingsvraag op de bedrijventerreinenmarkt.

Regionaal: Bedrijf met regionale binding door bestaande (hoofd)vestiging, afkomstig uit regio Noord-Holland Noord. Maakt meestal onderdeel uit van de reguliere uitbreidingsvraag op de bedrijventerreinenmarkt.

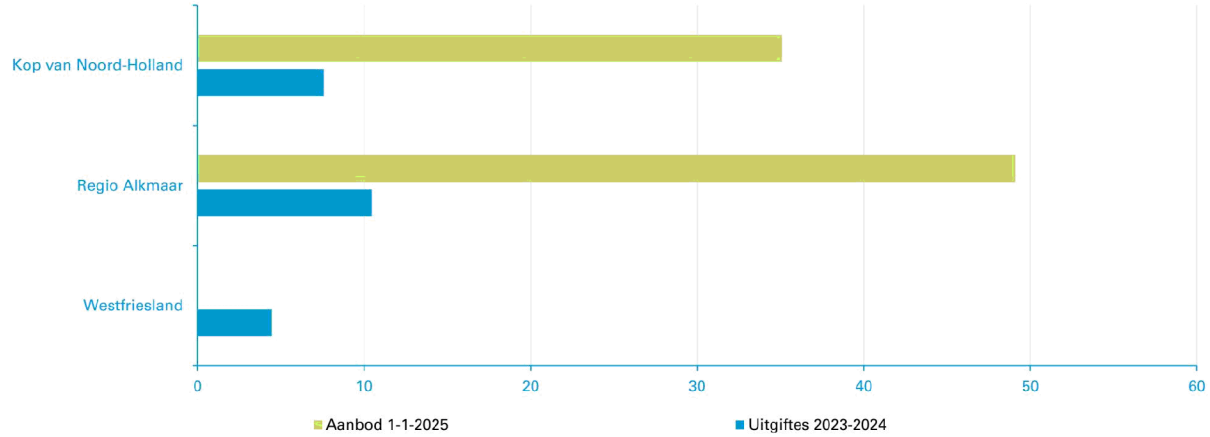
Bovenregionaal: Bedrijf dat geen binding heeft. Dit zijn bedrijven die zich (vaak) onverwachts aanmelden bij gemeenten voor een kavel op een bedrijventerrein, omdat het bedrijf komt vanuit een plek elders in Nederland. Maakt meestal onderdeel uit van de additionele vraag.

Uitgiftes in hectare 2023-2024 naar terrein



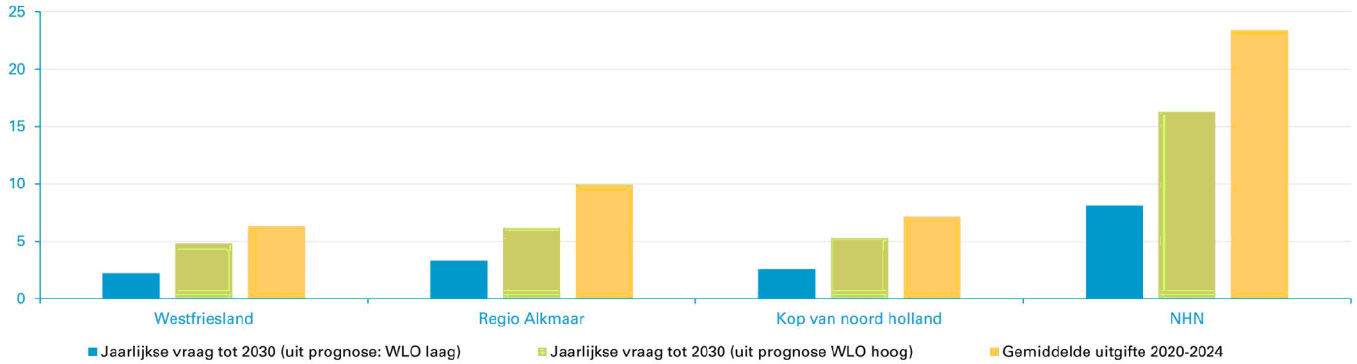
- Op Boekelermeer verreweg de meeste uitgegeven hectares.
- Een grote kavel op Zevenhuis, in tegenstelling tot 2022 (toen veelal kavels kleiner dan 1 hectare).
- Boekelermeer kent grootste diversiteit: van kleine tot grote kavels.
- Op geen enkel terrein uitgiftes > 3 hectare. Alleen op Boekelermeer en Kooyhaven is nog aanbod van (aaneengesloten) kavels > 3 hectare.

Uitgiftes 2023-2024 t.o.v. aanbod 1-1-2025



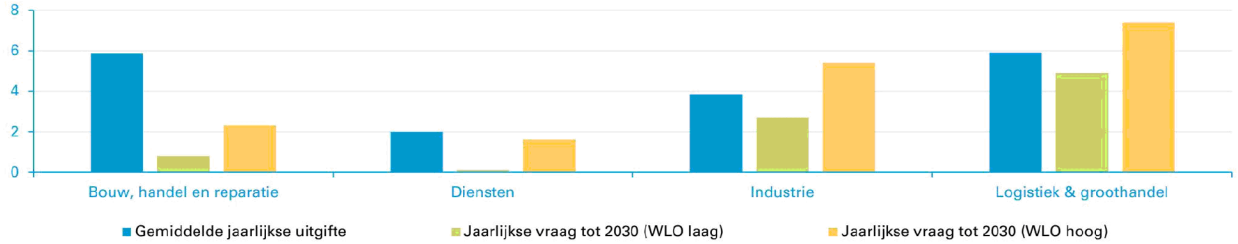
- In Westfriesland is er per 1-1-2025 geen aanbod meer.
- In regio's Alkmaar en Kop van Noord-Holland gaat het resterende aanbod ook snel.
- In totaal is 27% van het aanbod vergeven in 2023-2024.
- Daarnaast kan aanbod ook vanwege andere redenen afgenomen zijn (denk aan terreinen in Heerhugowaard waar delen van de Vaandel voor glastuinbouw of rangeerterrein worden gebruikt) of specifiek gelabeld (Kooyhaven).
- Dit aanbod is inclusief opties/reserveringen!

Gemiddelde uitgifte 2020-2024 t.o.v. verwachte vraag volgens prognose 2021



- De gemiddelde jaarlijkse verwachte vraag bedraagt op basis van de prognose tussen de circa 8 en 16 hectare.
- In de gehele regio NHN en alle afzonderlijke deelregio's was er over de periode 2020-2024 gemiddeld jaarlijks meer uitgifte dan geprognosticeerd in het hoge groeiscenario van het WLO. Dit ondanks de lage uitgiftes in 2023 en 2024.
- **Let wel: de prognose raamt langjarig, over periode van bijna tien jaar. We trekken nu conclusies over uitgiftes van vijf jaar. Het is uiteraard mogelijk dat hoge pieken worden gevolgd door enkele jaren van (veel) lagere uitgiftes. Zeker met het huidige aanbod, maar ook zaken als netcapaciteit is dat niet onrealistisch.**
- Nieuwe behoefteraming wordt in H2 2025 opgesteld

Uitgiftes 2020-2024 naar sector t.o.v. verwachte vraag



NB: de uitgiftes aan sector vastgoed/vastgoedontwikkeling zijn toebedeeld aan de vier sectoren die zijn gebruikt in de behoefteprognose. Dit omdat feitelijk niet te achterhalen is waarvoor uitgiftes bedoeld zijn en dit ook vaak nog helemaal niet bekend is bij een ontwikkelaar. Voor een deel gaat het dus om een aanname. In 2023 en 2024 is het aandeel onbekend fors kleiner dan de jaren ervoor.

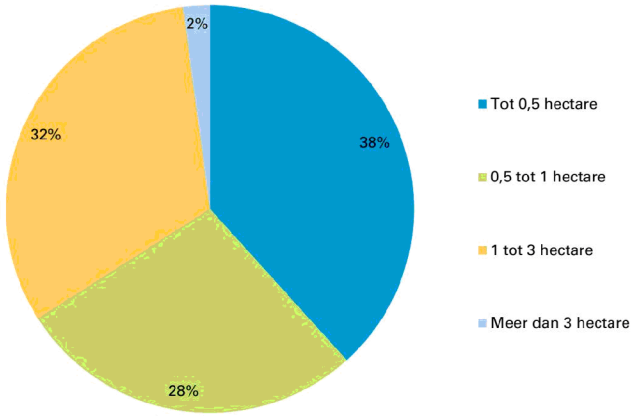
- Voor de sector Diensten is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de periode 2020-2024 ongeveer in lijn met het hoge groeiscenario
- Voor de sectoren 'Industrie' en 'Logistiek en groothandel' is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de jaren iets onder het hoge groeiscenario. Dit gemiddelde wordt vooral gedrukt door lage uitgifte in 2023/2024. Dit hangt waarschijnlijk samen met schaarste (aan grote kavels) en netcapaciteit.
- Voor Bouw, handel en reparatie is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in deze jaren bijna drie keer zo veel als het hoge groeiscenario. Belangrijke verklaring hiervoor is dat veel uitgiftes zijn geweest aan bedrijfsverzamelgebouwen aan deze sector zijn toegekend omdat dit vastgoed vooral mkb-bedrijven bedient. Die vallen vaak in deze sector.
- Patroon voor 2024 is wel anders dan de jaren 2021-2023: minder bedrijfsverzamel, industrie en logistiek.

Hoofdstuk 3
Aanbod

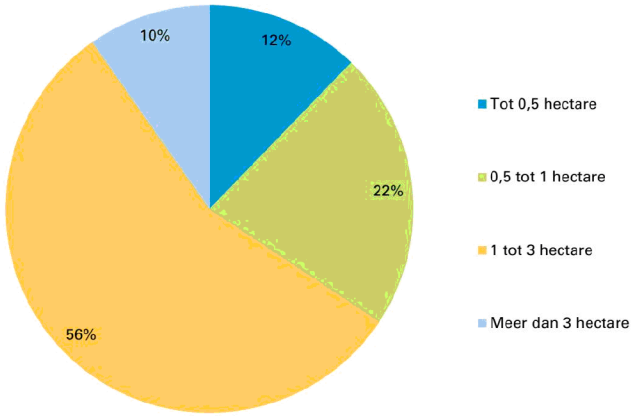
stec groep

Aanbod NHN 1-1-2025 naar grootteklasse

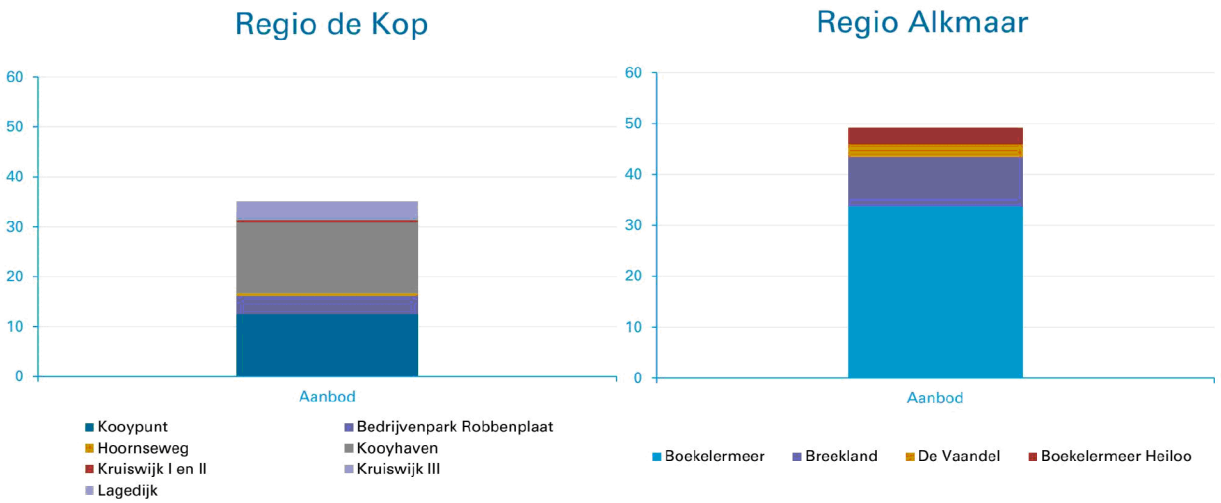
In percentage van aantal kavels



In percentage van oppervlakte



Aanbod in hectares naar terrein



- **Westfriesland heeft geen uitgeefbaar aanbod meer**
- Regio Alkmaar is de enige regio waar op papier nog significant hectares uitgeefbaar zijn voor 'klassieke bedrijventerreinsectoren' zoals industrie, bouw, handel & reparatie en logistiek & groothandel. Tegelijk is meer dan de helft van het aanbod dat nog resteert in de regio al in optie/gereserveerd (o.a. voor vervangingsvraag).
- In de Kop is in totaal circa 35 hectare uitgeefbaar aanbod. Circa 15 hectare is specifiek bedoel voor nautische bedrijvigheid (Kooyhaven).
- Zie voor exacte getallen de volgende slides.

stec groep

Aanbod 1-1-2025 regio Alkmaar (in hectare)

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto uitgeefbaar	Waarvan optie/gereserveerd
Alkmaar	Boekelermeer	33,9	26*
Dijk en Waard	Breekland	9,6	9,6
	De Vaandel	2,5	2,5
Heiloo	Boekelermeer	3,2	
Totaal		49,1	38.1

Bron: Ontwikkelingsbedrijf NHN (2025)
*Boekelermeer Alkmaar/Heiloo

NB: kavels onder optie en reserveringen zijn niet meer vrij uitgeefbaar, maar nog niet daadwerkelijk uitgegeven. Opties en reserveringen kunnen ook niet doorgaan. Daarnaast bedienen opties en reserveringen ook een deel van de geraamde uitbreidings- of vervangingsvraag.

stec groep

Aanbod 1-1-2025 Kop van Noord-Holland (in hectare)

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto uitgeefbaar	Waarvan optie/gereserveerd
Den Helder	Kooypunt	12,7	9,2
Hollands Kroon	Bedrijvenpark Robbenplaat	3,5	1,3
	Hoornseweg	0,5	0,3
	Kooyhaven (bedoeld voor maritieme bedrijvigheid)	14,1	*"Veel in optie"**
	Kruiswijk I en II	0,6	0,9**
	Kruiswijk III	0,9	
Schagen	Lagedijk	2,9	2,9
Totaal		35,1	28,7

Bron: Ontwikkelingsbedrijf NHN (2025)
*Bedoeld voor nautische bedrijvigheid
**0,9 hectare geldt voor Kruiswijk I, II en III

NB: kavels onder optie en reserveringen zijn niet meer vrij uitgeefbaar, maar nog niet daadwerkelijk uitgegeven. Opties en reserveringen kunnen ook niet doorgaan. Daarnaast bedienen opties en reserveringen ook een deel van de geraamde uitbreidings- of vervangingsvraag.

Aanbod 1-1-2025 Westfriesland

Er is geen aanbod in Westfriesland

stec groep

Belangrijkste wijzigingen in aanbod 2025 vergeleken met aanbod 2023

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Aanbod 1-1-2023	Aanbod 1-1-2025
Kop	Den Helder	Kooypunt	12,0	12,7
	Hollands Kroon	Bedrijvenpark Robbenplaat	6,7	3,5
	Hollands Kroon	Hoornseweg	0,9	0,5
	Hollands Kroon	Kruiswijk I en II	0,6	0,6
	Hollands Kroon	Kruijswijk III	1,1	0,9
	Schagen	Lagedijk	4,5	2,9
Alkmaar	Alkmaar	Boekelermeer	37,2	33,9
	Dijk en Waard	Breekland	9,3	9,6
	Dijk en Waard	De Vaandel	3,2	2,5
	Heiloo	Boekelermeer	4,7	3,2
Westfriesland	Drechterland	Zuiderkogge	0,4	-
	Enkhuizen	Schepenwijk	0,4	-
	Hoorn	Zevenhuis	2,9	-
	Koggenland	Vredemaker	0,8	-

Het verschil tussen het aanbod van 2023 en 2025 komt niet overeen met de uitgiftes in de periode 2023-2024 om twee redenen:

- **Correcties op IBIS contouren en oppervlakte van kavels**: In de periode 2023-2024 hebben er correcties plaatsgevonden op de IBIS contouren en de oppervlakte van kavels.
- **Uitgifte en verkoop van kavels**: In 2024 zijn er kavels uitgegeven en in hetzelfde jaar verkocht. Hierdoor kunnen de uitgiftes in 2023-2024 het verschil in aanbod tussen 2023 en 2025 overstijgen.

stec groep

Aanbod in de pijplijn

De volgende plannen zaten ook al in de vorige monitor in de pijplijn. De fase van zacht- of hardheid verschilt per plan. Voor de Vaandel Noord is een gebiedsvisie vastgesteld. De uitbreiding van de Veken is voorlopig gestrand bij de Raad van State.

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Mogelijk aanbod (ha)
Alkmaar	Dijk en Waard	De Vaandel Noord	26 (en 18,5 tbv glastuinbouw)
Westfriesland	Opmeer	De Veken	20
	Koggenland	Vredemaker Noord	7
	Hoorn	Zevenhuis fase 2	30

*Er moeten nog verschillende (ruimtelijke) procedures doorlopen worden voor al deze locaties. Op dit moment zijn ons geen concrete jaartallen van start van uitgifte bekend. Niet alle hectares worden in een keer uitgeefbaar te worden, dit kan ook gefaseerd zijn. De hectares hier genoemd zijn de maximale mogelijkheden van verschillende fases.

Hoofdstuk 4
Relatie MRA-NHN

Verhuisbewegingen Noord-Holland Noord 2021-2024 (DLN database)

- In de Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) houdt Stec Groep sinds 2000 locatiebeslissingen (verhuizingen, uitbreidingen, et cetera) van bedrijven bij.
- In Noord-Holland Noord tellen we 104 locatiebeslissingen over de periode 2021 tot en met 2024. Westfriesland heeft er 35, Alkmaar 52 en de kop van Noord-Holland 17. Lokale locatiebeslissingen domineren in alle deelregio's.
  - Westfriesland kent de minste dynamiek. Gemeenten als Hoorn en Medemblik zijn sterk lokaal georiënteerd, met een hoog aandeel vestigingen afkomstig uit dezelfde gemeente. Er is slechts één bedrijfsverhuizing geregistreerd van buiten Westfriesland.
  - Regio Alkmaar toont een gemengd beeld. Naast veel lokale vestigingen in Alkmaar en Dijk en Waard zijn er ook enkele instromingen van buiten NHN, waaronder één uit Amsterdam en één uit Purmerend.
  - Binnen de regio Kop van Noord-Holland trekt de gemeente Hollands Kroon de meeste bedrijven aan. Voornamelijk zijn deze bedrijfsverhuizingen afkomstig uit de eigen regio, met enkele bedrijfsverhuizingen uit andere regio's binnen NHN.

stec groep

Verwachtingen – Plabeka raming 2022

De meest actuele vraagraming is uit 2022. Het beeld is dat veel vraag wordt verwacht in de MRA en er (te) weinig aanbod is. Een aantal van de belangrijkste punten:

- In de evaluatie van de vraagraming uit 2019 wordt over overloop vanuit Amsterdam geconcludeerd dat die lager was dan eerder verondersteld.
- Een oorzaak die hiervoor wordt genoemd is het langzamer verlopen van complexe transformaties.
- In de nieuwe vraagraming wordt niet meer expliciet ingegaan op verwachte overloop.
- De vraag in de MRA wordt fors hoger geschat dan in 2019. In 2019 werd in het hoge scenario 622 hectare vraag geraamd tot 2040. In 2022 gaat de raming uit van 961 hectare.
- Ook de vervangingsvraag (258 hectare in 2019 en 501 hectare in 2022) is fors verhoogd.
- Het aanbod liep iets op: van 651 (2019) naar 777 (2022). Maar de verhouding vraag/aanbod werd krapper.
- Conclusie: de vraag-aanbodverhouding in de MRA is nog iets krapper dan in 2021. Maar dit geldt ook voor de situatie in NHN. Of ‘overloopvraag’ daarmee op gang komt is dus absoluut geen zekerheid. Dit staat nog los van de wenselijkheid, of bedrijven dit wel willen en of ‘overloopvraag’ geen achterhaald concept is gezien de krapte die ook in NHN sterk is sinds een paar jaar (zie ook conclusies van dit hoofdstuk op pagina 31).
- In de uitgiftes in 2023 en 2024 zijn maar twee bedrijven uit de MRA te vinden. Overloop vanuit de MRA naar NHN is dus nauwelijks aan de orde.
- Dit beeld is onveranderd ten opzichte van de vorige monitor

Verwachtingen – propositie regio's NHN

- Regio Alkmaar
  - Meeste hectares (op papier) van NHN op Boekelermeer. In de praktijk is veel al gereserveerd en onder optie. Locatie is echter al van belang voor accommoderen 'eigen' lokale (Alkmaar) en regionale (vervangings)vraag.
  - Afgelopen jaren vooral uitgifte aan lokale bedrijven, waaronder ook vervangingsvraag uit Alkmaars Kanaal
  - Nog geen nieuw aanbod op Vaandel Noord beschikbaar gekomen.
  - Verwachting (vooruitlopend op de nieuwe behoefteraming die dit duidelijker moet maken) is dat het aanbod nodig is om in de vraag uit eigen regio te voorzien.

Verwachtingen – propositie regio's NHN

Regio Kop van Noord-Holland

- Ook in 2023/2024 nog hectares uitgeefbaar, ook voor (grote) industrie.
- Dit aanbod concentreert zich op Kooyhaven (gemeente Hollands Kroon, aanbod bedoeld voor maritieme bedrijvigheid) en Kooypunt. Deze locaties zijn het verst weg gelegen van de MRA.
- Op Robbenplaat zijn de laatste kavels uitgegeven, dus in de A7 zone is geen aanbod meer.
- Huidige vraag-aanbodsituatie in deze regio nu ook krap te noemen.

stec groep

Verwachtingen – propositie regio's NHN

Regio Westfriesland

- Qua ligging blijft Westfriesland gunstig ten opzichte van de MRA. Met name locaties langs A7 zijn relatief goed bereikbaar.
- Maar inmiddels helemaal geen aanbod meer.
- Eventueel nieuw te realiseren aanbod zal nodig zijn om in de 'eigen' regionale vraag te voorzien.

stec groep

Conclusies relatie NHN-MRA

- In het verleden is het concept ‘overloopvraag’ altijd bekeken vanuit MRA perspectief: in de MRA was krapte, in NHN was ruimte. Dit perspectief gaat niet meer op.
- Op basis van historie is substantiële overloopvraag vanuit de MRA richting NHN niet ‘autonoom’ op gang gekomen, ook niet toen er nog wel (ruimer) aanbod was in NHN. Daarbij gold altijd al dat NHN ook eigen keuzes maakt in welke ruimtevraag te huisvesten en welke niet. Met de huidige krapte is ‘keuzes maken’ alleen maar urgenter geworden.
- Sinds de vorige monitor is de druk op de markt in MRA opgelopen, maar in NHN is beeld hetzelfde.
- Overloop vanuit de MRA is daarmee alleen maar nog minder logisch geworden dan die al was.

Hoofdstuk 5
Conclusies en aanbevelingen

Conclusies (1/2)

1. Sprake van een daling in uitgiftes in 2023 en 2024. Westfriesland relatief weinig uitgiftes, maar dit is te wijten aan opdrogen van het aanbod in die regio. Ook tekort aan netcapaciteit, stikstof remt naar verwachting uitgiftes.
2. Mede daardoor: historisch lage uitgifte in 2024 van ~5 hectare. Laagste uitgifte sinds 2013 (exclusief Microsoft)
3. Kwalitatief: uitgiftes aan verschillende soorten eindgebruikers: van klein/lokaal verzorgend tot grootschalig/(boven)regionaal. Verdeling totaal uitgegeven oppervlakte voor grootste deel (70%) groot. In aantal kavels vooral uitgifte aan klein (<0,5 hectare).
4. De bedrijventerreinmarkt bedient een ruim scala aan bedrijvigheid. Meeste uitgiftes aan vastgoed/ontwikkeling: eindgebruikers zijn daarbij nu nog niet in beeld. Qua eindgebruikers vooral consumentendiensten en logistiek en groothandel (beide circa 3,3 hectare).
5. Omvang uitgifte 2023 en 2024 beneden jaarlijkse verwachting volgens behoefteraming, maar zoals gezegd vooral teken van schaarste (kavels en netcapaciteit). Periode 2020-2024 zit de uitgifte nog steeds boven verwachte vraag WLO hoog.

Conclusies (2/2)

5. Veel uitgiftes in 2024 zonder dat eindgebruiker in beeld lijkt (althans niet geregistreerd in de bron voor deze monitor): veel vastgoed/ ontwikkeling. Veel minder uitgiftes voor ontwikkeling bedrijfsverzamelgebouwen. Dit zal combinatie zijn van beleid en schaarste.
6. In uitgiftes zien we, net als bij de vorige monitor, nog nauwelijks overloop vanuit MRA naar NHN. Door toegenomen krapte op de bedrijventerreinmarkt in NHN wordt die overloop alleen nog maar minder logisch dan die de vorige keer al was.
7. In de regionale afspraken is opgenomen welk aanbod op de markt moet komen om in de vraag te voorzien. Geen enkele van de voorgenomen ontwikkelingen in de vorige monitor (Vaandel Noord, Veken en Zevenhuis fase 2) heeft op 1-1-25 kavels uitgeefbaar.
8. Er is naar verwachting (afhankelijk van uitkomsten nieuwe behoefteraming) meer aanbod nodig om ook op langere termijn in de vraag te kunnen voorzien.

Aanbevelingen (1/2)

NB: de uitgangssituatie is niet wezenlijk anders dan in eerdere monitoringsjaren. Veel aanbevelingen zijn herhaling. Noodzaak om zaken op te pakken wordt wel elk jaar hoger.

1. Aanbod is nu vrijwel geheel opgedroogd, met uitzondering van Boekelermeer, Kooyhaven en Kooypunt. Ook daar is echter een groot deel onder opties/gereserveerd of specifiek bedoeld voor maritieme bedrijvigheid. Probeer regionaal afspraken te maken over welke bedrijven het beste bediend kunnen worden met het resterende aanbod en wat realistisch is qua huisvesting van bedrijven op deze locaties.
2. Belangrijkste opgave om op korte termijn voorgenomen ontwikkelingen uitgeefbaar te krijgen. Maar naast planologisch-juridische uitdaging speelt ook netcapaciteit een belangrijke belemmerende rol.
3. Schaarste blijft dwingen tot maatregelen die intensief ruimtegebruik stimuleren op zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen. Denk aan minimale bouwhoogtes, milieucategorieën en/of bebouwingspercentages, arbeidsplaatsen per hectare, et cetera. Dit kan bij nieuwe uitgiftes, maar ook door bestaande omgevingsplannen voor bestaande terreinen aan te passen.
4. Verbeteringen in monitoring, meer zicht wat er op kavels gebeurt:
   - (beoogde) eindgebruikers beter registeren bij uitgifte aan vastgoedbedrijven (zodat te achterhalen is welk activiteit op de kavel plaats gaat vinden). Houd bij uitgiftes aan vastgoed/ontwikkelaars zelf bij welke eerste eindgebruiker er zich vestigt op het moment dat er van een feitelijke vestiging sprake is. Dit om beter te kunnen monitoren aan welke sectoren kavels worden uitgegeven.
   - Herkomst van eindgebruiker registeren en wat er gebeurt met achterblijvende locaties.
   - Deze aanbeveling 4 deden we in 2023 al en is in de monitoring nog niet opgepakt.

stec groep

Aanbevelingen (2/2)

5. Voor resterende kavels en vooral nieuw te ontwikkelen aanbod geldt: nog belangrijker dan eerder om binnen NHN en/of de drie regio's af te stemmen welke vraag met het nieuwe aanbod bediend kan/wil worden. Belangrijk om keuzes te maken aan wie kavels uit te geven (bedrijven die echt iets toevoegen, wat is dan meerwaarde, bepaalde werkgelegenheid en/of innovaties, cruciale spelers in de keten, et cetera). Dit ook met oog op enkele cruciale randvoorwaarden: is alle geraamde groei wel te realiseren als het arbeidsaanbod niet mee kan stijgen? En als er geen significante verbeteringen plaatsvinden in de energie-infrastructuur?
6. Nog meer oog hebben voor lange termijn brede waarde in plaats van korte termijn uitgiftes van kavels.
7. Breng ook verloop van vervangingsvraag nadrukkelijker in beeld: hoeveel heeft al plaatsgevonden, wat komt naar verwachting wanneer, om wat voor kwalitatieve ruimtevraag gaat het et cetera?
8. Stel bij nieuwe toekomstige uitgiftes hoge eisen via uitgiftecriteria (herkomst, duurzaamheid, intensief ruimtegebruik, arbeidsproductiviteit et cetera zijn allemaal criteria die u *kunt* hanteren)

Wat betekent dit voor de toekomst?

We geven hier enkele beschouwingen naar aanleiding van het voorgaande. Wat komt er op de regio af?

- Hoewel we in 2023 dachten dat de schaarste groot zou blijven, was er ook zicht op nieuw aanbod (van circa 20 hectare). Daarvan is nog geen enkele hectare uitgeefbaar op dit moment. De krapte is daardoor zelfs nog groter geworden. Behalve economie zijn er nog veel meer ruimtevragers die ook ruimte zoeken op bedrijventerreinen zoals wonen, (duurzame) energieinfra, infrastructuur, natuur, et cetera.
- De nieuwe behoefteraming moet leiden tot nieuwe afspraken, maar eigenlijk kan vooruitlopend daarop al veel worden gedaan. De situatie wijzigt namelijk niet wezenlijk door de nieuwe behoefteraming: de vraag blijft naar verwachting hoog, het ontbreekt aan aanbod (of zicht op voldoende aanbod op korte termijn) en oplossingen voor andere belemmeringen (zoals stikstof, netcapaciteit, mobiliteit, et cetera)

Wat betekent dit voor de toekomst?

- In het licht van 'Noord-Holland komt 27% ruimte te kort' betekent dit ook voor economie nóg scherpere keuzes maken.
- Tegelijk moet de regio samen aan een verhaal werken waarom ruimte voor economie belangrijk is. Zonder de juiste randvoorwaarden dreigt de regio voor bedrijven onaantrekkelijk te worden. Een van de randvoorwaarden waarvoor gemeenten en de regio aan de lat staan is het scheppen van ruimte voor bedrijvigheid.
- Vanuit additionele ruimtevragers (met name energie) komt er nog veel vraag op de regio af. Dit is deels ook ruimtevraag die concurreert met hoge milieucategorie bedrijvigheid. Dit zit nog maar zeer beperkt in de vorige behoefteraming, mede omdat deze vraag toen nog minder in beeld was en feitelijk niet te ramen is (vanwege het feit dat het additionele vraag is). Eventueel nieuw aanbod zal mogelijk ook (deels) deze ruimtevragers moeten faciliteren. Circulaire ruimtevraag zit voor een belangrijk deel wel in de geraamde uitbreidingsvraag. Tenzij de regio opeens heel veel nieuwe circulaire activiteiten gaat ontplooien/aantrekken en ook daardoor additionele vraag ontstaat.

in opdracht van: Vredemaker Noord West BV
datum: 8 april 2026
ons kenmerk: 2910-120

---

1. Inleiding

In het advies van 20 oktober 2025 heeft de ARK enkele vragen gesteld aan de ARO met betrekking tot de opzet en landschappelijke inpassing van het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe bedrijventerrein Vredemaker Noord in De Goorn. Deze vragen zijn besproken tijdens de ARO behandeling van 27 januari 2026. Beide hebben geleid tot de aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor Vredemaker Noord. In het onderliggend schrijven willen we graag toelichten welke keuzes zijn gemaakt en waarom wij denken dat dit recht doet aan de vraagstelling.

2. Inpassing bedrijventerrein

De centrale vraag is of er sprake is van een goede inpassing van het bedrijventerrein in het polderlandschap. Hiertoe zijn drie stappen gezet, namelijk

- het uitwerken van de toekomstvisie op de bedrijfsontwikkeling langs de Vredemakerweg;
- het versterken van de groenblauwe randzones rond het bedrijventerrein;
- het realiseren van een zichtas door het hart van het bedrijventerrein, reagerend op de Langelaansloot in het landschap.

Toekomstvisie bedrijfsontwikkeling langs de Vredemakerweg

In de toekomstvisie voor de bedrijfsontwikkeling is een structuur opgezet die zowel recht doet aan de doelstellingen ten aanzien van de landschappelijke opzet, de ambities op het gebied van klimaat, natuur en gezondheid als ruimtelijke efficiëntie. De visie voegt zich in het landschap door:

- een verkavelingsopzet waarin de variatie aan kavels en percelen doorklinkt (geen rechte strook);
- een groenblauwe randzone op de overgang naar het polderlandschap aan de noordzijde die toegankelijk is gemaakt voor recreatief medegebruik;
- het volgen van de verkavelingsstructuur in het wegenplan met zichtlijnen naar het landschap;
- een randzone langs de Vredemakerweg met een fietspad, watergang en parallelweg.

Groenblauwe randzones

Vredemaker Noord is gelegen aan de Braken (N194). Wij vonden het van belang om een goede overgang te maken naar deze doorgaande wegverbinding. Daarom is ervoor gekozen om daar een brede watergang te realiseren en een groen talud. Door dit talud verder door te zetten en de bedrijfspanden daar dicht op te zetten, zijn condities geschapen om een goede uitstraling te krijgen en de verrommeling te voorkomen die vaak optreedt bij bedrijventerreinen.

Langs de noordzijde is ervoor gekozen om een brede watergang met groenzone te realiseren, als afronding van de kern. Met name het deel dat bepalend is voor het aanzicht vanaf de Braken heeft daarbij een ruime maat gekregen. In lijn met het advies van de ARK is daar niet langer een slingerend, organische vormgeving gerealiseerd, maar een vormgeving die past bij de hoekigheid van het ruilverkavelingslandschap.

De afronding aan de oostzijde wordt gezien als een tijdelijke overgang naar het open landschap en heeft daardoor minder maat. De bosschages zijn in samenspel met het gebouwontwerp van het bedrijfspand van de bakkerij ontworpen. Zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan krijgt het bedrijfspand door een afronding met groen begroeide taluds tegen de gevel.

Zichtas
Het ARO-advies suggereert dat de Langesloot beter behouden zou blijven in het plangebied. Daar is toch niet voor gekozen. Dit heeft ten eerste te maken met de efficiëntie van het bedrijventerrein en de noodzaak om de percelen aan weerskanten bereikbaar te maken. In de tweede plaats omdat de waterstructuur aan de westzijde is gesitueerd. Om de aansluiting op de Braken maat te geven is daar de waterpartij zo ruim mogelijk gemaakt.

In het plan dat voorgelegd was aan de ARK en ARO had de zichtlijn naar de Langesloot nog onvoldoende gestalte gekregen. In het huidige plan heeft deze middenas een consequenter profiel gekregen met een mooi doorzicht naar het landschap en een beëindiging met een uitzichtplateau dat een halteplek vormt aan het wandelpad rond het bedrijventerrein (zie pagina 21 van de rapportage).

3. Locatie bakkerij

Het ARO suggereert dat de bakkerij, dat gesitueerd is aan de oostzijde van het nieuwe bedrijventerrein, mogelijk een andere en meer prominente positie kan krijgen. Daar is echter niet voor gekozen. In de eerste plaats vanwege de benodigde schaal en omvang van het perceel en in de tweede plaats vanwege de bouwhoogte die nodig is voor de bakkerij tot 16 meter. Een langere bebouwingshoogte langs de Braken heeft de voorkeur vanwege de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De bestaande bedrijfsbebouwing langs de Braken is immers niet hoger dan 10 meter.

FORMAT BEHANDELING PLANNEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Datum: ARK 7 april 2026

VOORTRAJECT
(in te vullen door planadviseur of RO-adviseur)

Plangegevens (naam, adres, gemeente)
Projectnaam: Woningbouwplan Scharwoude 19 Scharwoude gemeente Koggenland
Locatie: direct ten westen van de spoorlijn in Scharwoude. In Landelijk gebied, geen BL of NNN

Behandelend ambtenaar
5.1.2e

Soort plan (bijv. vooroverleg, prealabele vraag, voorontwerp bestemmingsplan, wijzigingsplan)
Stedenbouwkundige varianten

Korte omschrijving van het plan (functie, omvang, korte voorgeschiedenis)
De gemeente is voornemens 25 woningen te bouwen aan Scharwoude 19. De locatie riep bij het team planadviseurs de vraag op of de locatie aan een kern dan wel lint ligt. Mede gezien de woningbouwontwikkeling direct ten oosten van het spoor vinden we het te verdedigen dat er sprake is van ligging aan de kern. De gemeente heeft ons in eerste instantie twee varianten voorgelegd en komt nu met een aangepast plan voor een van de varianten. De vraag is of de aandachtspunten van de eerdere behandeling van de ARK op de juiste manier in het plan zijn verwerkt. De geleverde info is zeer summier. Ik heb de gemeente gevraagd of ze nog over aanvullende informatie beschikken.

Eventuele bijzonderheden (bijv. politieke gevoeligheid, eerder behandeld)
> Dit plan is op 18 november 2025 ook besproken in de ARK. Het advies is op de volgende pagina terug te lezen.

Ambtelijke beoordeling: Kern/lintdiscussie: plan is strijdig met OV als het aan een lint ligt maar mogelijk als het aan kern ligt

AMBTELIJK ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT
(in te vullen door ambtelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit)

Datum: 18 november 2025

Impact van het plan en motivering 'naar ARO' of 'niet naar ARO'
Vanwege de beperkte omvang en impact van het plan is voorleggen aan de ARO niet nodig.

Inhoudelijk advies (ARK-advies bij plannen met weinig impact / 'vragen aan de ARO' bij plannen met grotere impact; in overleg met planadviseur)

De ontwikkeling van 25 woningen aan de Scharwoude 19 is uitgewerkt in twee stedenbouwkundige modellen. Wij zien de modellen als een programmatische verkenning en nog geen uitwerking naar een ruimtelijk ontwerp dat op een goede manier aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. Wij adviseren om eerst een grondige ruimtelijke analyse van de omgeving uit te voeren en op basis daarvan uitgangspunten te formuleren die leiden tot een kwalitatief goed ontwerp. Zorg daarbij voor een duidelijke plantekening met voldoende context. Ons advies is om daarbij een landschapsarchitect in te schakelen. Op basis van deze verdiepingsslag kan het ARK inhoudelijk reageren en indien nodig een voorkeur voor een model uitspreken.

Bij de uitwerking van deze ruimtelijke analyse en concepten gelden de volgende aandachtspunten:

- **Ligging aan het lint:** zorg voor continuïteit van de bebouwingstructuur direct aan de Scharwoude, in maat, schaal, oriëntatie, en met een groen voorerf.
- **Doorgaand recreatiepad:** Doorgaand recreatiepad: zorg voor een landschappelijke rand van hoge kwaliteit, die waarde toevoegt aan het recreatiepad langs de spoorlijn naar het achterliggende bosgebied. Onderzoek waar bestaand groen behouden kan blijven.
- **Groothuizergouw en bosgebied:** zoek aansluiting met de natuur en het bestaande bosgebied. Besteed aandacht aan de overgang naar het water en zorg voor natuurvriendelijke oevers. Kijk waar er mogelijkheden zijn om de ecologische structuur te versterken met deze ontwikkeling.
- **Programma:** onderzoek typologieën die passen bij de locatie en integreer deze in het stedenbouwkundige concept. Mogelijk vraagt dit om een aangepast woonprogramma.

Het ARK ziet het aangepaste plan graag opnieuw terug zodra het ruimtelijke concept concreet en onderbouwd is.

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 9/8/2025 8:17:00 AM
Subject: ARK/ARO procedure
Received: Mon 9/8/2025 8:17:08 AM

Beste 5.1.2e,

Via mijn collega 5.1.2e kwam ik en de maatwisseling over Vredemaker Noord de termen ARK & ARO tegen.

Over Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling kan ik het een en ander vinden op de website van PNH. Maar over ARK kan ik niets vinden. Kan jij mij iets vertellen over ARK.
Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
T 5.1.2e
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]
From: 5.1.2e 2e
Sent: Wed 10/15/2025 11:24:13 AM
Subject: ARK-advies Vredemaker Noord
Received: Wed 10/15/2025 11:24:00 AM

Hallo 5.1.2e ,

Ik ben er niet zeker van of we het ARK-advies over De Vredemaker al eerder met je hebben gedeeld. Wellicht ten overvloede dus:

Vanwege de omvang en ruimtelijke impact van de ontwikkeling adviseren wij om het plan voor te leggen aan de ARO. In dit stadium is het plan echter nog onvoldoende uitgewerkt voor de ARO om concrete vragen te kunnen beantwoorden en advies te geven. Eerst moet er meer duidelijkheid komen over de landschappelijke inpassing en onderbouwing van het plan. Wanneer hier meer duidelijkheid over is, kan het plan nogmaals ter beoordeling langs het ARK, daaropvolgend wordt het doorverwezen naar de ARO.

Het ARK heeft het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Vredemaker besproken. Het plan bevindt zich in een vroeg stadium en omvat op dit moment hoofdzakelijk de verkavelingsopzet en de hoofdontsluiting. De invulling van de kavels volgt in een later stadium. Doel van deze behandeling was om te beoordelen of het plan in de nabije toekomst gereed is voor voorlegging aan de ARO.

Het ARK vindt dat het plan nu nog niet ver genoeg is uitgewerkt om aan de ARO te presenteren. Gezien de grootte van de ontwikkeling raadt het ARK wél aan om het plan na een verdere uitwerking alsnog aan de ARO voor te leggen. Door de mogelijke ontsluiting richting het oosten lijkt het erop dat er meer uitbreidingen zullen volgen in de toekomst. Hoe ziet de algehele toekomstvisie voor het gebied op regionaal niveau eruit? Daarnaast zijn ontwerpkeuzes in het stedenbouwkundig plan onvoldoende verklaard en een onderbouwing van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing ontbreekt, ook in relatie tot de wijdere omgeving. Zonder deze informatie is het lastig te bepalen of het plan op (de langere termijn) past bij de omgeving en wat de invloed is van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit.

Specifiek adviseert het ARK om het plan te positioneren binnen de algehele visie voor het gebied, te laten zien hoe de ruimtelijke relatie is met het huidige bedrijventerrein en een aanvullende uitwerking te maken van de landschappelijke en cultuurhistorische analyse van de omgeving en hieruit uitgangspunten te formuleren voor o.a. de verkavelingsopzet en landschappelijke aansluiting van de randen van het plangebied. De keuzes rondom het aanbrengen van ecologische oevers op deze plek en in deze vorm en de vormen van de kavels moeten verder onderbouwd worden, evenals de onderbouwing van de gekozen ontsluiting binnen het plan, de aansluiting op bestaande infrastructuur rond De Goorn en waarom er gekozen is voor specifieke vormen, met name de knik in de grens van het plangebied.

Wij zien een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 10 september 2025 09:24
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Vredemaker Noord

Hallo 5.1.2e,
Ja, er is naar gekeken. Waarschijnlijk komt er eerst een advies jullie kant op en worden er in tweede instantie – mede op basis van de antwoorden/aanvullingen vanuit gemeente/initiatiefnemer – vragen geformuleerd voor de ARO. Dat advies komt met een beetje mazzel deze week aal beschikbaar.
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e@noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Verzonden: woensdag 10 september 2025 07:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Vredemaker Noord

Goedemorgen 5.1.2e

Nu was ik een paar dagen vrij maar ben wel benieuwd of de ARK er gisteren toch naar heeft gekeken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: vrijdag 5 september 2025 11:59
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Vredemaker Noord

Hoi 5.1.2e ,
Ik heb inmiddels ook de quickscan van het plan gevonden die we eerder al eens hadden ontvangen (zie bijlage). Ik neem aan dat die nog altijd onderdeel uitmaakt van het plan. Daarmee ligt er denk ik genoeg voor behandeling in de ARK van a.s. dinsdag.
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: donderdag 28 augustus 2025 12:20
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Vredemaker Noord

Hoi 5.1.2e

Ik snap dat dit summier is en ga ervan uit dat de ontwikkelaar nog wel wat uitgebreidere info gaat sturen.

Ik weet ook even niet precies wat de bedoeling is qua ARK (voor mij ook nieuwe materie op bovebo na) maar er is dus een ontwikkelaar die een industriegebied wil ontwikkelen.
Eerst moe het bestemmingsplan gewijzigd worden en daarna verkoopt hij de kavels aan ondernemers die zelf voor een omgevingsvergunning moeten zorgdragen.

Ik heb begrepen dat zo'n ontwikkeling ook door de provincie goedgekeurd moet worden. Maar misschien dus niet door de ARK/ARO?
Kun jij me op weg helpen of weet je bij wie ik dan moet zijn?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e
T (| M

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 27 augustus 2025 15:44
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Vredemaker Noord

Hallo 5.1.2e ,
De informatie is wel erg karig – zo staat er op de naam van het terrein na geen enkele aanwijzing over de ligging van de locatie op de kaart (plaatsnaam, straatnaam). En wat is de vraag aan de ARK – en vooral daarna aan de ARO - als het alleen nog maar om kavels gaat en er nog geen verbeelding is van de gebouwen die gaan worden opgericht?
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: donderdag 21 augustus 2025 14:45
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: Vredemaker Noord

Goedemiddag 5.1.2e ,

Bijgaand ontvang je een eerste afbeelding van de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker in De Goorn.

De initiatiefnemer, Vredemaker Noord West B.V., is bezig met het opstellen van een TAM-IMRO plan welke zij dus uiterlijk op 31 december 2025 in ontwerp ter inzage moeten hebben liggen om deze procedure te kunnen volgen.

Zij zijn al enige tijd met de gemeente in gesprek en ons college en de gemeenteraad staat positief tegenover deze ontwikkeling. Ook in de regio is het plan ambtelijk en bestuurlijk besproken en gehouden aan het convenant bedrijventerreinen en akkoord

bevonden.

Nu volgt dus het proces voor bestemmingswijziging maar ook het traject ARK/ARO.
Ik ga ervan uit dat ik hiervoor bij jou moet zijn maar als ik iemand anders moet hebben hoor ik het natuurlijk ook graag.

Ik zag dat er op 15 oktober ARO is maar wanneer is dan de laatste mogelijkheid om het plan voor te leggen aan de ARK?

Graag hoor ik het van je zodat ik met de initiatiefnemer een haalbare planning kan gaan maken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

To: 5.1.2e @vp.nl[5.1.2e @vp.nl]; 5.1.2e @outlook.com[5.1.2e @outlook.com]; 5.1.2e @live.nl[5.1.2e @live.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e @koggenland.nl[5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e @koggenland.nl[5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e @koggenland.nl[5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e @koggenland.nl[5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e @koggenland.nl[5.1.2e @koggenland.nl]; 5.1.2e @burchtvastgoed.nl[5.1.2e @burchtvastgoed.nl]; 5.1.2e @burchtvastgoed.nl[5.1.2e @burchtvastgoed.nl]; 5.1.2e @uranusbeheer.nl[5.1.2e @uranusbeheer.nl]; 5.1.2e @amarantbakkers.nl[5.1.2e @amarantbakkers.nl]; 5.1.2e @amarantbakkers.nl[5.1.2e @amarantbakkers.nl]; 5.1.2e @hollandskroon.nl[5.1.2e @hollandskroon.nl]; 5.1.2e @rijksoverheid.nl[5.1.2e @rijksoverheid.nl]; 5.1.2e @rijksoverheid.nl[5.1.2e @rijksoverheid.nl]; 5.1.2e @imoss.nl[5.1.2e @imoss.nl]; 5.1.2e .2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e @schagen.nl[5.1.2e @schagen.nl]; 5.1.2e @schagen.nl[5.1.2e @schagen.nl]; 5.1.2e @schagen.nl[5.1.2e @schagen.nl]; 5.1.2e @svp-svp.nl[5.1.2e @svp-svp.nl]; 5.1.2e @svp-svp.nl[5.1.2e @svp-svp.nl]; 5.1.2e @bsla.nl[5.1.2e @bsla.nl]; 5.1.2e @bsla.nl[5.1.2e @bsla.nl]; 5.1.2e 1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e @kka-arch.nl
Sent: Tue 1/20/2026 9:27:04 AM
Subject: ARO-vergadering 27 januari 2026
Received: Tue 1/20/2026 9:27:40 AM
A G E N D A A R O 27 januari 2026.pdf

Beste aanvrager/toehoorder,

In de bijlage vindt u de agenda voor de ARO-vergadering van 27 januari 2026. De vergadering wordt gehouden via Teams. Een link voor deelname aan de vergadering volgt vrijdag 23 januari 2026.
Indien u andere personen dan genoemd in de adreslijst wilt uitnodigen wil ik u verzoeken de emailadressen van hen uiterlijk donderdag aan mij door te geven.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e
T
E 5.1.2e @KKA-arch.nl

AGENDA ARO 27 januarI 2026

Vergadering via Teams met mogelijkheid tot deelname door toehoorders

16:00 – 16.45 u: Niet-openbaar gedeelte van de vergadering:

1. Opening en mededelingen (16:00 u)
2. Algemene punten (16:05 u)
3. Voorbespreking agenda (16:10 u)

16:45 – 18:45 u: Openbaar gedeelte van de vergadering:

4. Bedrijventerrein Vredemaker Noord, De Goorn, gemeente Koggenland. (16.45 u)
5. Stedenbouwkundigplan Oosterterpweg, Wieringerwerf, gemeente Koggenland (17:25 u)
6. Gebiedsontwikkeling Schagen Oost, gemeente Schagen (17:55 u)
7. Rondvraag en sluiting (18:45 u)

To: 5.1.2e 1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e e
Sent: Wed 4/22/2026 12:48:32 PM
Subject: FW: verzoek verder uitgewerkte rapportage bedrijventerrein 'Vredemaker Noord' met onderbouwing en aanpassingen aan de ARK voor te leggen n.a.v. Verslag vergadering ARO, 27 januari 2026
Received: Wed 4/22/2026 12:48:36 PM
000 onderbouwing planopzet Vredemaker Noord.docx

Hoi 5.1.2e,
Dit is uiteindelijk het enige mailbericht dat ik niet naar de map verplaatst krijg. Misschien komt het door de transfer-link? De documenten (ook die van de transfer) staan er wel al in. Meer stukken en mailwisseling heb ik volgens mij niet.
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: dinsdag 21 april 2026 14:59
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: verzoek verder uitgewerkte rapportage bedrijventerrein 'Vredemaker Noord' met onderbouwing en aanpassingen aan de ARK voor te leggen n.a.v. Verslag vergadering ARO, 27 januari 2026

Dag 5.1.2e,

N.a.v. de plaatsgevonden ARO vergadering op 27 januari 2026 (zie https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Ruimtelijke_inrichting/Notulen%20ARO%2027%20januari%202026.pdf) is vanuit de ARO geadviseerd om de geadviseerde aanpassingen aan de ARK voor te leggen voor vervolgadvisering.

Ons verzoek om bijgaande uitgewerkte rapport SP en BKP Vredemaker Noord (zie https://www.swisstransfer.com/d/7970ba11-4683-4d78-8d9d-0d8981f63df0) en bijgaande onderbouwing aan de ARK voor te leggen voor vervolgadvisering.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

To: 5.1.2e 1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e Nieland[5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e .2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e .2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 2/9/2026 12:01:07 PM
Subject: FW: DEFINITIEVE Notulen ARO-vergadering 27 januari 2026
Received: Mon 2/9/2026 12:01:10 PM
Notulen ARO 27 januari 2026.pdf

Dag allen,

Bij deze de notulen van de ARO-vergadering van 27 januari. ARO 260127 27 januari 2026
Mochten er nog vragen zijn over de notulen of vervolgadvisering dan hoor ik het graag.

5.1.2e
5.1.2e *Sector Omgevingskwaliteit*

M: 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Aanwezig: ma-di-do-vrij

Van: 5.1.2e @kka-arch.nl <5.1.2e @kka-arch.nl>
Verzonden: maandag 9 februari 2026 11:02
Aan: 5.1.2e @gooisemeren.nl; 5.1.2e @benkuipers.nl; ' 5.1.2e ' <5.1.2e @nieuwbruut.nl>; 5.1.2e @kruitkok.nl; 5.1.2e @studio-scale.nl; 5.1.2e @matwil.nl; 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e .nl
CC: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: DEFINITIEVE Notulen ARO-vergadering 25 november 2025

Beste commissieleden,

In de bijlage vinden jullie de definitieve versie van de notulen van de ARO-vergadering van 27 januari 2026.
Dank voor jullie aanvullingen en correcties.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e
T
E 5.1.2e @KKA-arch.nl

Verslag 109e vergadering ARO, 27 januari 2026

Voorzitter:	de heer H. ter Heegde (tot 18.45 uur), de heer M. Willemsen (na 18.45 uur)
ARO-leden:	de heer B. Kuipers, de heer M. Holvoet (tot 18.45 uur), mevrouw M. Peters, mevrouw M. Kok, de heer M. Willemsen, de heer J.E. Abrahamse en de heer J. Rademakers
Secretaris:	de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
Ondersteuning:	mevrouw M. Warmerdam (provincie Noord-Holland)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte)

Het verslag van de 108e ARO-vergadering van 25 november 2025 wordt vastgesteld.

3. Voorbespreking agenda

De ARO bespreekt de agenda van de te behandelen plannen in het besloten deel van de vergadering.

4. Bedrijventerrein Vredemaker Noord, De Goorn, gemeente Koggenland

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer M. Burger (gemeente Koggenland), de heer N. Berger (Urbanus Beheer), de heer L. Kok (Burcht Vastgoed), de heer K. Vrijsen (Wever Bouwgroep), de heer T. Bullens (Vollmer + partners), de heer T. Rau en de heer G. Mostart (RAU architecten).

Tom Bullens geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan. Het gebied grenst aan het polderlandschap en aan het bestaande bedrijventerrein. Het plan is opgebouwd vanuit een visiekaart die richting moet geven aan de verdere ontwikkeling. In de structuur is bewust gekozen voor een duidelijke tweedeling: enerzijds een groot bouwvolume, de bakkerij, en anderzijds een zone met kleinschaliger kavels voor meerdere bedrijven. Dit plan is eerste stap in een gefaseerde ontwikkeling van het gebied.

In de bestaande situatie loopt er een watergang door het plangebied, maar in het ontwerp is ervoor gekozen deze niet te behouden. In plaats daarvan wordt het water naar de randen van het gebied verplaatst. Hierdoor ontstaat een krachtige groen-blauwe randzone, met name aan de westzijde langs de provinciale weg. Door daar een brede watergang, natuurlijke taluds en opgaand groen te realiseren, kan een sterke landschappelijke overgang worden gemaakt tussen bedrijventerrein en polder. Ook aan de noordzijde wordt ingezet op een natuurlijke, organische rand met ruimte voor een onderhoudspad dat tevens als ommetje kan dienen voor gebruikers van het gebied.
Thomas Rau presenteert het ontwerp voor de bakkerij, een gebouw van circa 34.000 m² Het gebouw vormt een groot landschappelijk bouwwerk. Het productieproces van brood wordt in dit gebouw gefaciliteerd, waarbij vrachtverkeer aan de zijkant wordt afgehandeld. De gevel wordt uitgevoerd als een lange groene haagstructuur, waardoor het volume visueel verzacht wordt en het gebouw in het landschap opgaat. Daarnaast is voorzien in een publieke trap naar het dak, waar mogelijk een winkel of café wordt gerealiseerd, zodat bezoekers uitzicht hebben over het polderlandschap. De ambitie is om een hoge architectonische kwaliteit te realiseren die richtinggevend kan zijn voor het gebied.

De ARO bedankt de heer Bullens en de heer Rau voor hun toelichting. De ARO vraagt meer duidelijkheid over de samenhang tussen de visiekaart en de eerste uitwerking. In de visie lijkt het water door te lopen in het middengebied, terwijl het in de uitwerking verdwijnt. Het is de vraag hoe stevig de landschappelijke dragende structuur werkelijk is. Ook zijn er zorgen over de smalle groenstroken en het ontbreken van duidelijke waterstructuur in de uitgewerkte plannen. Er wordt ook gevraagd wat de ontwikkelstrategie inhoudt als er als eerste een iconisch gebouw wordt neergezet.
De bakkerij wordt als iconisch gebouw gepresenteerd, maar bevindt zich niet op een evidente zichtlocatie ligt. De ARO vraagt zich af of dit de juiste plek is voor zo'n icoon en wat dit betekent voor de rest van het bedrijventerrein. Het gebouw oogt ambitieus, maar staat relatief krap op de kavel en lijkt daardoor op gespannenvoet te staan met zijn omgeving.

De bestaande polderstructuur zou richtinggevend kunnen zijn voor de gehele randontwikkeling. De ARO adviseert om de polderstructuur sterker te benutten als ordenend principe. Er bestaat een verschil in maatvoering tussen de kavels en het lijkt alsof de huidige verkaveling mede ingegeven is door grondposities. Er ontbreekt een overkoepelend verkavelingsplan waarin duidelijk wordt waar grote, kleine en iconische kavels logisch zijn gepositioneerd.

Kees Vrijsen reageert op de opmerkingen van de ARO. Er wordt een parkmanagementorganisatie of beheervereniging wordt opgericht die eigenaar wordt van de landschappelijke randzones. Kopers van kavels worden verplicht lid en dragen financieel bij aan het gezamenlijke beheer, zodat kwaliteit en onderhoud geborgd blijven. De gemeente zet in haar omgevingsvisie op een lange termijnontwikkeling in oostelijke richting, terwijl de noordzijde als permanente landschappelijke rand wordt ingericht. Het slotenpatroon blijft herkenbaar in de noord-zuidrichting. Wat betreft de bakkerij: de gekozen locatie houdt ook verband met mogelijke toekomstige hoogteontwikkeling van het gebouw, van circa 10 à 12 meter naar mogelijk 16 meter. Door een opbouw in schaal van west naar oost ontstaat een logische massaopbouw in het gebied.

Thomas Rau erkent dat er spanning zit tussen het volume van het gebouw en de beschikbare kavelruimte. Het programma van eisen is nog niet definitief. Het huidige ontwerp schetst vooral een kwalitatief beeld van de ambitie. In een volgende ontwerpfase kan mogelijk meer ruimte worden gecreëerd voor randzones en kan het volume nader worden afgestemd op het landschap.

De ARO blijft twijfels houden over de positionering van de bakkerij als icoon. Het gebouw lijkt gevoelsmatig terzijde geschoven, terwijl het een visitekaartje voor de ontwikkeling zou kunnen zijn.
De samenhang tussen het kaderplan en uitwerking is onvoldoende zichtbaar en het verwijderen van de sloot wordt niet overtuigend gemotiveerd. De vraag is hoe de overgang aan de noordkant daadwerkelijk landschappelijk wordt geborgd, zeker in relatie tot het forse volume van de bakkerij.

Conclusie, samenvatting
De ARO waardeert de architectonische ambitie van de bakkerij, maar de landschappelijke inpassing en de samenhang met de onderlegger van het polderlandschap overtuigt nog onvoldoende. Met name het vervallen van de centrale sloot, de positionering van het iconische gebouw en de toekomstige doorontwikkeling van het gebied vragen om nadere uitwerking. De commissie acht het van groot belang dat de landschappelijke onderlegger leidend blijft en dat de zachte overgang naar de omgeving zorgvuldig wordt ontworpen.
De ARO ziet potentie van het plan, maar vraagt om een zorgvuldiger verankering met een robuuste

landschappelijke structuur, met helder toekomstperspectief voor het gehele gebied.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan het ARK voor vervolgadvisering. Zij wenst de aanvragers succes bij de uitwerking.

5. Stedenbouwkundigplan Oosterterpweg, Wieringerwerf, gemeente Hollands Kroon

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer R. Borst (gemeente Hollands Kroon), mevrouw M. van der Gragt (gemeente Hollands Kroon), de heer S. Vonk (Imoss), de heer J. Grajer, mevrouw I. Juffermans, en mevrouw P. Kuijpers (Rijksvastgoedbedrijf) en de heer S. Lehman (provincie Noord-Holland)

De heer Vonk geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. De Nota van uitgangspunten is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is nader uitgewerkt, waarbij opnieuw kritisch is gekeken naar de onderbouwing van het concept en de hoofdstructuur van de wijk, mede naar aanleiding van de opmerkingen van de ARO uit de eerdere bespreking.

Het plan is gebaseerd op een analyse van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De ontwikkeling grijpt terug op twee belangrijke structuren: het onderliggende slenken- of krekenlandschap dat nog altijd in de bodem herkenbaar is, en de ontginningsstructuur van de Wieringermeer met haar kenmerkende maatvoering van 250 meter brede kavels. Deze twee lagen worden in het stedenbouwkundig concept met elkaar verweven. Het Slenkenpark vormt daarbij een dragend landschappelijk element dat door de wijk loopt en de nieuwe woongebieden met elkaar verbindt. Het park krijgt een recreatief pad en moet bijdragen aan het concept van positieve gezondheid, waarbij groen, ontmoeting en beweging centraal staan. De woningen worden met hun voorkanten op het park georiënteerd, terwijl parkeren achter de bouwvelden wordt opgelost.
Aan de Oosterterpweg wordt de ontginningsstructuur extra benadrukt door hoven te creëren die refereren aan de historische boerderij-erven.

In het beeldkwaliteitsplan is daarnaast nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de oudere wijken van Wieringerwerf. Er is gekozen voor een palet dat refereert aan de traditionele baksteenarchitectuur van de Wieringermeer, aangevuld met hout als aanvullend materiaal. In het plan zijn bouwregels, ordeningsprincipes en richtlijnen voor gevels, daken en erfafscheidingen vastgelegd. Deze zijn vastgelegd in een bouwregelkaart, die samen met het stedenbouwkundig plan de juridische basis vormt voor de eerste fase.

De ARO reageert overwegend positief op de doorontwikkeling ten opzichte van de eerdere bespreking, maar heeft nog de nodige vragen. De ARO vraagt hoe het Rijksvastgoedbedrijf en het Atelier Rijksbouwmeester tegen het plan aankijken en hoe een nog open kavel aan de Oosterterpweg zal worden ingevuld.
De ARO vraagt zich af of het Slenkenpark met een breedte van circa 43 meter niet te krap is voor de ambities die eraan worden gekoppeld, mede gezien het nu voorgestelde programma. Er zijn kansen om het park meer als ringstructuur rond Wieringerwerf te positioneren. Er is waardering voor het feit dat de woningen nu met hun voorkanten aan het park liggen, maar merkt op dat in de proefverkaveling aan de noordrand van het

plan mogelijk zicht op parkeerplaatsen ontstaat.
De ARO gaat dieper in op de groenblauwe structuur en vindt dat er veel ambities worden uitgesproken over het Slenkenpark, maar dat de borging daarvan onvoldoende is vastgelegd. De contramal – het groenblauwe raamwerk – is minstens zo belangrijk als de bouwvlakken en zou deze explicieter en met maatvoering moeten worden vastgelegd, bijvoorbeeld via principeprofielen. Ook stelt de ARO voor om het integrale concept van de slenken sterker door te vertalen in waterbeheer, ecologie en bodemgebruik.

In dat verlengde wijst de ARO op de water- en bodemopgave. Het slenkenconcept wordt nu vooral als vorm wordt toegepast, terwijl de dynamiek van een kreeksysteem meer inhoudelijk kan worden benut (wisselende waterpeilen (piekberging), frequent wisselende stroomrichtingen (doorspoeling) en invloed zoute kwel (brak milieu)). Daarnaast merkt de ARO op dat de architectonische referentiebeelden nog steeds erg divers en generiek zijn en weinig aansluiting tonen bij de sobere baksteenarchitectuur van de Wieringermeer.

De heer Vonk reageert op de vraag over de open kavel aan de Oosterterpweg. Deze wordt ontwikkeld volgens dezelfde principes als nu gehanteerd in deze deeluitwerking.
Mevrouw Kuijpers legt uit dat het Rijksvastgoedbedrijf betrokken is geweest bij de nadere uitwerking, maar dat het Atelier Rijksbouwmeester niet formeel heeft aangehaakt. Wel is het plan besproken in de context van de Werkplaats Mooi Nederland, waar de behoefte aan een sterkere groenblauwe structuur werd onderschreven.

Conclusie, samenvatting
De ARO ziet duidelijke verbeteringen ziet ten opzichte van de vorige bespreking, met name door de oriëntatie van woningen op het park. Het beeldkwaliteitsplan is aanzienlijk verbeterd, maar de verwijzing naar de oorspronkelijke architectuur kan nog sterker. Tegelijkertijd leeft bij de commissie het gevoel dat de groenblauwe structuur nog niet stevig genoeg is verankerd. Er wordt geadviseerd om de borging van het landschappelijk raamwerk te versterken, de structuur te vereenvoudigen en meer helderheid te scheppen in de integrale uitwerking van openbare ruimte in combinatie met de wateropgave, ecologie en bodemgebruik. Door voldoende harde randvoorwaarden om de landschappelijke en ecologische ambities daadwerkelijk vast te leggen kunnen de landschappelijke en ecologische ambities daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan het ARK voor vervolgadvisering. Zij wenst de aanvragers succes bij de uitwerking.

6. Gebiedsontwikkeling Schagen Oost, gemeente Schagen

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer J. de Lange (gemeente Schagen), de heer A. Swart (gemeente Schagen), de heer S. van Nieuwenhoven (gemeente Schagen), de heer W. Bouw (Slabbers), mevrouw M. Witbraad (SVP), de heer J. van der Doelen (SVP) en mevrouw M. Dijkema, de heer S. Lehman, mevrouw E. Nieland en de heer P. van Son (provincie Noord-Holland)

De heer Bouw presenteert het stedenbouwkundig raamwerk voor Schagen-Oost. Het plan bouwt voort op de vastgestelde Omgevingsvisie en is gebaseerd op een uitgebreide landschappelijke analyse. Het West-Friese landschap, met zijn sterke oost-west oriëntatie en getijde-inversierug, vormt daarbij een leidend principe. Hoogteverschillen, bodemopbouw en waterhuishouding zijn zorgvuldig onderzocht, mede in relatie tot het

grotere peilgebied waarvan ook de stad Schagen deel uitmaakt.

In de planvorming zijn historische verkavelingsstructuren, verdwenen waterlopen, terpen en linten nadrukkelijk betrokken. Het landschap moet leesbaar blijven en de cultuurhistorische maat moet herkenbaar terugkomen in het stedelijk weefsel. Tegelijkertijd wordt beoogd de nieuwe wijk sterk te verbinden met de bestaande stad. Voor de ontsluiting van de wijk wordt het STOMP-principe gehanteerd. Er worden duidelijke fiets- en wandelverbindingen richting centrum en station gelegd, terwijl de wijk voor autoverkeer indirect wordt ontsloten

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit een centrale oost-west georiënteerde parkzone die waterberging combineert met openbare kwaliteit. Rondom de wijk komt een groene buffer richting de linten en het open landschap. De bebouwing wordt dichter bij de stad gepositioneerd, terwijl de randen ruim en groen blijven. Er zijn drie woonsferen met verschillende dichtheden voorzien. Het meest stedelijke deel ligt op de getijde-inversierug, waar ook een OV-lijn is gepland en waar hogere dichtheden mogelijk zijn. Andere delen sluiten aan op bestaande verkavelingsrichtingen zoals langs de Leets. De Lutjewallerweg blijft onbebouwd om de openheid van het landschap te behouden.
Anders dan in de Omgevingsvisie is er voor gekozen geen bos toe te voegen aan plan.

De omgang met het beschermde landschap vormt een kernpunt. Historische structuren worden zichtbaar gemaakt in watergangen en ontsluitingen, terpen blijven behouden als open plekken en zichtlijnen zijn geanalyseerd vanaf onder meer de Westfriese Omringdijk. De visuele impact van de ontwikkeling op de bestaande linten wordt beperkt door de bebouwing achter deze linten te situeren.

De ARO bedankt de heer Bouw voor zijn toelichting. Er zijn vragen over de borging van het landschappelijk raamwerk en kwaliteit op de lange termijn. De ARO vraagt of het centrale park en de groene buffer integraal onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling, inclusief eigendom en beheer.
De ARO stelt ook vragen over het toekomstige landgebruik van niet bebouwde delen, de effectiviteit van natuurverbindingen en de uitwerking van de waterbatterij. Ook wijst zij op de kwaliteit van huidige stadsrand en vraagt zij naar de relatie met het bedrijvengebied Witte Paal en het crematoriumpark. Ook vraagt zij naar de gehanteerde dichtheden, met name van het centrale deel. De ARO begrijpt dat in relatie tot de landschappelijke kernwaarde *openheid* gekozen is om geen bospercelen toe te voegen.

In zijn reactie geeft de heer Bouw aan dat veel gronden in gemeentelijk eigendom zijn of worden verworven, maar dat de beheerstructuur nog nader moet worden uitgewerkt.
Veel van de vragen zullen in de nadere uitwerking worden onderzocht. Voor de zijde van de bestaande stadsrand is bewust gekozen voor een groene overgang, zonder harde geluidswallen.
De dichtheid in het centrale deel is circa 40 woningen per hectare, vergelijkbaar is met het centrum van Schagen en hoger dan omliggende woonwijken.
Mevrouw Zijlmans licht toe dat Schagen-Oost formeel niet onder Maatwerk valt, maar dat de maatwerkaanpak wordt gevolgd vanwege de ligging in beschermd landschap. Het plan bevindt zich in fase drie van dit proces en moet uitmonden in een bestuursovereenkomst tussen gemeente en provincie, die de basis vormt voor ontgrenzing van het BL.

Conclusie, samenvatting
De ARO spreekt haar waardering uit voor de integraliteit van het onderzoek en ziet potentie in het raamwerk.

Zij erkent dat de woningbouwopgave evident is. Vanwege de ligging in beschermd landschap is een overtuigende onderbouwing nodig, met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten als vertrekpunt.
De ARO benadrukt dat de argumentatie scherper moet worden geformuleerd: welke landschappelijke kwaliteiten worden aangetast en welke nieuwe kwaliteiten komen daarvoor in de plaats? Zij pleit voor een helderder verhaallijn waarin cultuurhistorie en verkavelingsstructuren expliciet als ontwerpprincipes worden benoemd. Ook pleit de ARO het centrale park landschappelijker uit te werken en de toekomstige bestemming en beheer van de groene bufferzones vast te leggen.
De kernvraag – wat wordt opgeofferd en wat komt daarvoor in de plaats – moet scherper worden uitgewerkt.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken. De ARO ziet het plan graag terug voor een nadere bespreking.

7. Nibbixwoud-West, gemeente Medemblik

Aanwezig bij dit agendapunt: de heer H. Hansen (gemeente Medemblik), de heer R. van der Kolk (gemeente Medemblik), de heer R. Fila (Imoss), de heer R. de Ruiter en de heer D. de Jong (Scholtens) en de heer M. Vos (provincie Noord-Holland)

Het plan is eerder aan de ARO voorgelegd en ligt nu opnieuw ter beoordeling voor, met de vraag om specifiek in te gaan op de aanpassingen en de wijze waarop eerdere reacties waren verwerkt.

De heer de Jong geeft een toelichting op het proces. De ontwikkeling betreft circa zes hectare agrarisch gebied ten westen van de dorpskern van Nibbixwoud, waar tussen de 175 en 200 woningen worden voorzien in verschillende segmenten. De gemeenteraad van Medemblik heeft hiervoor een Kaderstellende notitie vastgesteld. In het voortraject zijn beleidsanalyses uitgevoerd en is participatie georganiseerd met omwonenden. Op basis daarvan is een concept-stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in de komende periode verder zal worden uitgewerkt.

De heer Fila (?? naam niet bij aanwezigen) licht het plan inhoudelijk toe. Op basis van analyse van landschap, historie en ruimtelijke structuren is het concept voor het plan ontwikkeld. Historisch onderzoek wijst uit dat fruitgaarden kenmerkend zijn voor het gebied. Dit gegeven vormt het centrale thema van het plan.

Aanvankelijk zijn twee denkrichtingen uitgewerkt: het Fruitlint en de Fruithoven. In participatie bleek er een duidelijke voorkeur voor de Fruithoven-variant te bestaan. Het hofconcept biedt meer kwaliteit voor langzaam verkeer en gemeenschapsvorming, doordat de verblijfsgebieden autoluw worden ingericht.

Het stedenbouwkundig raamwerk bestaat uit een hoofdontsluiting tussen de Wijzend en de Sint Matthijsstraat, met daarbinnen een reeks hoven waarin de fruitboomgaard als collectieve ruimte centraal staat. De doorzichten in de oost-west richting naar het open landschap worden behouden en versterkt, terwijl noord-zuid gerichte groenstructuren aansluiten op bestaande lijnen van het dorp. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de kleinschalige lintbebouwing; naar het zuiden toe neemt de schaal iets toe, met accenten tot vier lagen inclusief kap.

Het plan bevat uitwerkingen voor klimaatadaptatie, waterhuishouding, mobiliteit en natuurinclusiviteit. Water wordt zo lang mogelijk vastgehouden via onder meer sedumdaken en vertraagde afvoer naar bestaande sloten. Parkeren wordt geconcentreerd aan de achterzijde van bouwblokken, zodat de groene hoven aan de voorzijde dominant blijven.

De ARO spreekt haar waardering uit voor het plan dat als helder en goed leesbaar wordt beschouwd. De ARO vraagt aandacht voor de uitwerking van de tuinen aan het water (voorkom schuttingen en hoge kades) en pleit voor een fijnmaziger voetgangersnetwerk, waaronder een extra brugverbinding richting de Klaverweide. Dit komt ook de kwaliteit van de bestaande wijk ten goede.
De ARO vraagt naar de inhoudelijke motivatie voor de keuze voor de Fruithoven boven het Fruitlint.
De ARO gaat in op de relatie tussen bodem en ontwerp en vraagt hoe het principe “bodem draagt de toekomst” concreet wordt uitgewerkt. Met name zijn er vragen ten aanzien van ophoging, grondbalans en de specifieke eisen die fruitbomen stellen aan bodemkwaliteit en waterhuishouding. Ook zijn er vragen over de waterbergingsstrategie en de koppeling met hogere bebouwing.

Fruitbomen stellen specifieke eisen stellen aan beheer en onderhoud en daarom pleit de ARO voor een ambitieus en consequent doorgevoerd fruitthema, inclusief een helder beheerplan. De ARO constateert dat een woning ter hoogte van de zuidelijke tak Klaverweide een belangrijke zichtlijn naar het open landschap belemmert en vraagt daar een woning te schrappen ten gunste van ruimtelijke kwaliteit.

In de reactie geeft de heer Fila aan dat diverse punten, waaronder bodemopbouw, waterbalans en beheer, in de volgende uitwerkingsfase verder worden geconcretiseerd.
De heer Fila omarmt de keuze vanuit de participatie voor de Fruithoven. Het hofmodel acht hij stedenbouwkundig sterker vanwege de autoluwe structuur en de ruimtelijke samenhang.

Conclusie, samenvatting
De ARO beoordeelt het plan op hoofdlijnen positief, maar stelt dat de uiteindelijke kwaliteit sterk afhankelijk is van de nadere uitwerking en verfijning. Met name geldt dit op het gebied van bodem, water, zichtlijnen en de daadwerkelijke invulling van het fruitthema, met onder ander een gedragen beheersvisie. Door het toevoegen van een extra verbinding met de bestaande wijk en het versterken van de zuidelijke fruittuin ontstaat een volwaardige wandelstuctuur, die het hele dorp te goede komt. Het plan krijgt hierdoor nog een nodige kwaliteitsimpuls.

De ARO stelt voor het plan op basis van dit advies nader uit te werken en het aangepaste plan voor te leggen aan het ARK voor vervolgadvisering. Zij wenst de aanvragers succes bij de uitwerking.

7. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 17 maart 2026 vanaf 16:00. De voorzitter sluit de vergadering.

To: 5.1.2e@kka-arch.nl[5.1.2e@kka-arch.nl]
Cc: 5.1.2e@outlook.com[5.1.2e@outlook.com]; 5.1.2e[5.1.2e@live.nl]; 5.1.2e[5.1.2e@noord-holland.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 1/16/2026 8:28:31 AM
Subject: Re: Aanvulling Verzoek Omgevingsplan-aanvraag Bedrijventerrein Vredemaker Noord, behandeling in ARO-Commissie 27 januari 2026
Received: Fri 1/16/2026 8:28:39 AM

Geachte secretaris,

Graag zou ik verzoeken om de behandeling van bedrijventerrein Verdemaker Noord overdag te agenderen, indien mogelijk. Ik zou ons plan erg graag willen toelichten aan de ARO, maar heb 's avonds een participatieavond waarin ik een bepalende rol heb. Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5 5.1.2e

5.1.2e
directeur Vollmer+partners
M 5.1.2e

Vollmer+ partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP

Woonzorgpark Rosenburg in Den Haag heeft de Haagse Woonprijs 2025 gewonnen!

Van: 5.1.2e <5.1.2e@live.nl>
Verzonden: vrijdag 16 januari 2026 08:52
Aan: 5.1.2e@kka-arch.nl <5.1.2e@kka-arch.nl>; 5.1.2e@noord-holland.nl <5.1.2e@noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e@koggenland.nl <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e@koggenland.nl <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e@koggenland.nl <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e@koggenland.nl <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e@koggenland.nl <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e@koggenland.nl <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e@burchtvastgoed.nl>; 5.1.2e@burchtvastgoed.nl' <5.1.2e@burchtvastgoed.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@uranusbeheer.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amarantbakkers.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@vp.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amarantbakkers.nl>; 5.1.2e@outlook.com <5.1.2e@outlook.com>
Onderwerp: Aanvulling Verzoek Omgevingsplan-aanvraag Bedrijventerrein Vredemaker Noord, behandeling in ARO-Commissie 27 januari 2026

Geachte heer 5.1.2e,

Bij deze doen wij u enige aanvullende stukken toekomen t.b.v. de behandeling van ons plan in de ARO-Commissie van 27 januari 2026 te weten:

- Toelichting en presentatie planaanpassingen a.g.v. vragen/opmerkingen van de ARK van Vollmer + Partners
- Presentatie plan nieuwbouw “Bakkerij van de Toekomst” voor Koninklijke Amarant Bakkers van Rau Architecten

Wij verzoeken u deze documenten door te sturen naar de leden van de ARO-commissie.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Vredemaker Noord-West BV
p/a West 49C
1633JD Avenhorn

VREDEMAKER NOORD
BEDRIJVENTERREIN DE GOORN

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 1/5/2026 12:43:04 PM
Subject: RE: ARO + Bedrijventerrein Vredemaker Noord
Received: Mon 1/5/2026 12:43:00 PM

Hoi 5.1.2e ,
Ik krijg net het volgende bericht van de gemeente Koggenland: 'Vredemaker-Noord nog is op 24 december aangemeld voor de zitting van 27 januari'. Dus als het goed is heeft 5.1.2e het formulier ontvangen.
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 5 januari 2026 13:35
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: ARO + Bedrijventerrein Vredemaker Noord

Hoi 5.1.2e ,

Morgen spreek ik de secretaris om de agenda door te nemen. Mocht je al iets hebben gehoord over Vredemaker Noord dan hoor ik het graag.

Groetjes

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 18 december 2025 12:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: ARO + Bedrijventerrein Vredemaker Noord

Hoi 5.1.2e ,
Ik heb de gemeente laten weten dat ze het plan mbv het formulier moeten agenderen maar heb geen reactie ontvangen. Ik zal ze straks nog even een herinnering mailen. Ik ben na vandaag 2 weken vrij dus pas weer vanaf 5 5.1.2e in de lucht.
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 18 december 2025 11:45
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: ARO + Bedrijventerrein Vredemaker Noord

Hoi 5.1.2e,

Heb je al een beeld wanneer het plan Bedrijventerrein Vredemaker Noord te agenderen bij de ARO? De eerstvolgende vergadering is op 27 januari. Daarvoor dienen de stukken uiterlijk 16 januari toegezonden te worden aan de secretaris. Voor agendering kan de gemeente, met hulp van de betrokken plan/ ro adviseur, direct contact opnemen met de secretaris 5.1.2e, 5.1.2e@kka-arch.nl. Hij kan het aanmeldformulier en toelichting op de procedure toesturen. Daarnaast is het goed om te weten dat de vergadering op 27 januari online zal zijn.

Mochten er nog vragen zijn hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e - *Sector Omgevingskwaliteit*

M: 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e@noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Aanwezig: ma-di-do-vrij

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: 5.1.2e 12/4/2025 12:06:02 PM
Subject: RE: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO
Received: Thur 12/4/2025 12:06:00 PM

Hallo 5.1.2e ,
Ze zijn over het algemeen best snel. Soms krijg ik het advies dezelfde week nog, en vrijwel altijd in het begin van de volgende week. Overigens wordt het geen advies maar vragen voor de ARO (waaruit natuurlijk wel blijkt op welke punten de ARK opmerkingen heeft).
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: donderdag 4 december 2025 10:46
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Re: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

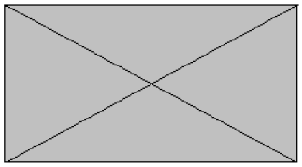
Hoi 5.1.2e ,

Zou jij kunnen aangeven wanneer wij de feedback op de stukken van Vredemaker Noord kunnen ontvangen? Uit jouw vorige mail maak ik op dat het op 2 dec in de ARK op de agenda stond. Zoals je zult begrijpen zijn wij heel erg benieuwd naar de feedback.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e
T | M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn
Werkdagen: Maandag, Dinsdag en Woensdag.

17 december 2025 is mijn laatste werkdag bij de gemeente Koggenland



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 26 november 2025 17:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Hallo 5.1.2e,
Goed dat je even aan de bel trekt want ik zie dat ik er nog niet aan toegekomen was om te reageren op het mailbericht van 5.1.2e van 18 nov. De ARK heeft in haar eerste advies aangegeven het plan nog te summier te vinden om het aan de ARO voor te leggen (zie het mailbericht aan 5.1.2e van 15 okt) en gevraagd om terug te komen met een verder uitgewerkt plan. Dat is er nu en dat staat inmiddels op de agenda van de ARK van 2 dec. Als de ARK tot de conclusie komt dat het plan door moet (en kan) naar de ARO formuleren ze een aantal vragen voor de ARO en moet de gemeente de casus agenderen bij de ARO mbv het daarvoor bestemde formulier dat jullie bij eerdere casussen ook hebben gebruikt. De conclusie van de ARK kan overigens ook zijn dat het niet nodig is om het plan aan de ARO voor te leggen. Wanneer de eerstvolgende ARO staat gepland weet ik nog niet – zoek ik uit. Ik wijs jullie er nogmaals op dat het geen verplichting is om een plan door de ARO te laten bekijken. Art 6.70 van de OV NH2022 schrijft voor dat er bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied *rekening moet worden gehouden met* (of de zwakkere formulering dat *bij de inpassing moet worden betrokken*) de ambities en ontwikkelprincipes van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Als jullie geen concrete twijfels en/of vragen hebben over of en in hoeverre jullie de beginselen van Leidraad op de juiste manier in het plan hebben weten te verwerken, dan geldt net als bij alle andere instructieregels van de OV NH 2022 dat advies van de provincie (en in dit geval de ARO) niet nodig is.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e@noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Verzonden: dinsdag 18 november 2025 14:12
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Onderwerp: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Dag 5.1.2e,

N.a.v. je bijgaande email augustus 2025 hebben we de planaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord verder uitgewerkt. Zouden wij bijgaande Omgevingsplanaanvraag Vredemaker Noord nu kunnen aanbieden voor de ARK/ARO (zie bijgaande ARK/ARO format)?

Deze Omgevingsplanaanvraag is namelijk reeds getoetst aan de leidraad, archeologie en is bijgaande Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het plan bedrijventerrein Vredemaker Noord is reeds behandeld in de VVRE en de regionale 'Werkgroep Bedrijventerreinen Westfriesland' en akkoord bevonden, zie bijgaande email.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

To: 5.1.2e [5.1.2e@koggenland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e@koggenland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e@noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 1/5/2026 9:01:36 AM
Subject: RE: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO
Received: Mon 1/5/2026 9:01:52 AM

Dank je 5.1.2e ,

Het heeft elkaar net gepasseerd,

Vredemaker-Noord nog is op 24 december aangemeld voor de zitting van 27 januari.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

---

Van: 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Verzonden: maandag 5 januari 2026 07:59
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@koggenland.nl>
Onderwerp: FW: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

5.1.2e en 5.1.2e ,

Zie onderstaande mail van 5.1.2e van de provincie.

Ik ga ervan uit dat 5.1.2e dit aan een van jullie heeft overgedragen?
Willen jullie dit oppaken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 18 december 2025 12:48

Aan: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: FW: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Hallo 5.1.2e ,
Vanuit de ARO kreeg ik het bericht dat Vredemaker-Noord nog niet is aangemeld voor de zitting van 27 januari. De stukken dienen uiterlijk 16 januari toegezonden te worden aan de secretaris (5.1.2e , 5.1.2e @kka-arch.nl). Hij kan jullie eventueel het agenderingsformulier toesturen als jullie dat nog niet hebben. Verder is het goed om te weten dat de vergadering op 27 januari online zal zijn.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 9 december 2025 16:43
Aan: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Hallo 5.1.2e ,

Hieronder vind je de reactie van de ARK en de vragen die zij voor de ARO hebben geformuleerd:

Impact van het plan en motivering ‘naar ARO’ of ‘niet naar ARO’

Het plan heeft duidelijke ruimtelijke gevolgen voor het landschap, vooral voor de waterstructuren en de zichtlijnen in de polder. Daarom is het advies om dit plan voor te leggen aan de ARO. In het eerdere ARK-advies is al aangegeven dat het plan, na een extra verdiepingsslag, zou worden doorgestuurd naar de ARO. Die stap is inmiddels gezet. De eerstvolgende vergadering van de ARO is op 27 januari.

Naar aanleiding van het vorige ARK-advies van 9 september heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Er ligt nu een stedenbouwkundig plan, met analyse en visie, een beeldkwaliteitsplan en een toetsing aan de Leidraad. Het is waardevol dat de ontwikkeling in relatie tot zijn omgeving is geanalyseerd en dat er een overkoepelende visie is opgesteld. Het ARK constateert dat de invulling van het plan niet is veranderd en dat de verdere uitwerking en onderbouwing dus niet tot nieuwe inzichten of aanpassingen heeft geleid.

Omdat het plan wordt voorgelegd aan de ARO geven we in dit stadium geen inhoudelijk advies, maar geven we vragen mee op aan de ARO te stellen:

Relatie tot het polderlandschap

- Vindt de ARO dat het ontwerp voldoende aansluit bij de oorspronkelijke landschappelijke structuren, zoals verkavelingslijnen, waterlopen en zichtassen?

- Vanaf het lint Westeinde zal het bedrijventerrein mogelijk zichtbaar zijn. Is in de planuitwerking de impact hiervan voldoende inzichtelijk gemaakt?

- Hoe kan de continuïteit en kwaliteit van de groenblauwe rand versterkt worden? En wat vraagt dit in relatie tot de visiekaart en mogelijke toekomstige uitbreidingen?

- Hoe beoordeelt de ARO de ligging en het beoogde gebruik van het wandelpad?

- *Hoe verhouden bovengenoemde punten zich tot de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie?*

Waterstructuren

- Hoe beoordeelt de ARO de keuze voor de smalle zichtas in plaats van het behouden van de bestaande sloot?

- Hoe verhoudt de voorgestelde waterstructuur met brede, organische oevers zich tot de karakteristiek van het landschap?

- *Hoe verhouden bovengenoemde punten zich tot de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie?*

Consistente doorwerking in het plan

- Kan de ARO beoordelen of het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt, gezien de inconsistenties tussen visiekaart en ontwerpkaart (zoals waterstructuren, randen en zichtlijnen)?

- Herkent de ARO een eenheid tussen de reeds bestaande delen van bedrijventerrein Vredemaker (ten zuiden van de Vredemakersweg) en het nieuwe plan?

- Sluit het beeldkwaliteitsplan voldoende aan op de uitgangspunten uit de visie en biedt het voldoende handvatten om een goede ruimtelijke kwaliteit te waarborgen?

- Hoe kunnen ook in de inrichting van de wegprofielen de ecologische en klimaatbestendige kansen benut worden?

Zoals eerder aangegeven is het de bedoeling dat de gemeente de casus aanmeldt bij de ARO. De hierboven geformuleerde vragen kunnen in het aanmeldformulier worden opgenomen.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: donderdag 4 december 2025 10:46
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Re: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Hoi 5.1.2e ,

Zou jij kunnen aangeven wanneer wij de feedback op de stukken van Vredemaker Noord kunnen ontvangen? Uit jouw vorige mail maak ik op dat het op 2 dec in de ARK op de agenda stond. Zoals je zult begrijpen zijn wij heel erg benieuwd naar de feedback.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
T | M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn
Werkdagen: Maandag, Dinsdag en Woensdag.

17 december 2025 is mijn laatste werkdag bij de gemeente Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook

---

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 26 november 2025 17:23
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Hallo 5.1.2e ,
Goed dat je even aan de bel trekt want ik zie dat ik er nog niet aan toegekomen was om te reageren op het mailbericht van 5.1.2e van 18 nov. De ARK heeft in haar eerste advies aangegeven het plan nog te summier te vinden om het aan de ARO voor te leggen (zie het mailbericht aan 5.1.2e van 15 okt) en gevraagd om terug te komen met een verder uitgewerkt plan. Dat is er nu en dat staat inmiddels op de agenda van de ARK van 2 dec. Als de ARK tot de conclusie komt dat het plan door moet (en kan) naar de ARO formuleren ze een aantal vragen voor de ARO en moet de gemeente de casus agenderen bij de ARO mbv het daarvoor bestemde formulier dat jullie bij eerdere casussen ook hebben gebruikt. De conclusie van de ARK kan overigens ook zijn dat het niet nodig is om het plan aan de ARO voor te leggen. Wanneer de eerstvolgende ARO staat gepland weet ik nog niet – zoek ik uit. Ik wijs jullie er nogmaals op dat het geen verplichting is om een plan door de ARO te laten bekijken. Art 6.70 van de OV NH2022 schrijft voor dat er bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied *rekening moet worden gehouden met* (of de zwakkere formulering dat *bij de inpassing moet worden betrokken*) de ambities en ontwikkelprincipes van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Als jullie geen concrete twijfels en/of vragen hebben over of en in hoeverre jullie de beginselen van Leidraad op de juiste manier in het plan hebben weten te verwerken, dan geldt net als bij alle andere instructieregels van de OV NH 2022 dat advies van de provincie (en in dit geval de ARO) niet nodig is.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: dinsdag 18 november 2025 14:12
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Dag 5.1.2e ,

N.a.v. je bijgaande email augustus 2025 hebben we de planaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord verder uitgewerkt. Zouden wij bijgaande Omgevingsplanaanvraag Vredemaker Noord nu kunnen aanbieden voor de ARK/ARO (zie bijgaande ARK/ARO format)?

Deze Omgevingsplanaanvraag is namelijk reeds getoetst aan de leidraad, archeologie en is bijgaande Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het plan bedrijventerrein Vredemaker Noord is reeds behandeld in de VVRE en de regionale 'Werkgroep Bedrijventerreinen Westfriesland' en akkoord bevonden, zie bijgaande email.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

To: 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 8/27/2025 1:43:34 PM
Subject: RE: Vredemaker Noord
Received: Wed 8/27/2025 1:43:00 PM

Hallo 5.1.2e ,
De informatie is wel erg karig – zo staat er op de naam van het terrein na geen enkele aanwijzing over de ligging van de locatie op de kaart (plaatsnaam, straatnaam). En wat is de vraag aan de ARK – en vooral daarna aan de ARO - als het alleen nog maar om kavels gaat en er nog geen verbeelding is van de gebouwen die gaan worden opgericht?
Groet, 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: donderdag 21 augustus 2025 14:45
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: Vredemaker Noord

Goedemiddag 5.1.2e ,

Bijgaand ontvang je een eerste afbeelding van de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker in De Goorn.

De initiatiefnemer, Vredemaker Noord West B.V., is bezig met het opstellen van een TAM-IMRO plan welke zij dus uiterlijk op 31 december 2025 in ontwerp ter inzage moeten hebben liggen om deze procedure te kunnen volgen.

Zij zijn al enige tijd met de gemeente in gesprek en ons college en de gemeenteraad staat positief tegenover deze ontwikkeling. Ook in de regio is het plan ambtelijk en bestuurlijk besproken en gehouden aan het convenant bedrijventerreinen en akkoord bevonden.

Nu volgt dus het proces voor bestemmingswijziging maar ook het traject ARK/ARO.
Ik ga ervan uit dat ik hiervoor bij jou moet zijn maar als ik iemand anders moet hebben hoor ik het natuurlijk ook graag.

Ik zag dat er op 15 oktober ARO is maar wanneer is dan de laatste mogelijkheid om het plan voor te leggen aan de ARK?

Graag hoor ik het van je zodat ik met de initiatiefnemer een haalbare planning kan gaan maken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook.

To: 5.1.2e@kka-arch.nl[5.1.2e@kka-arch.nl]; 5.1.2e [5.1.2e@noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e@koggenland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e@koggenland.nl]; 5.1.2e Kunst[5.1.2e@koggenland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e@koggenland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 12/24/2025 3:21:41 PM
Subject: Verzoek Omgevingsplan-aanvraag Bedrijventerrein Vredemaker Noord te behandelen in de provinciale ARO-commissie op Dinsdag 27 januari 2026
Received: Wed 12/24/2025 3:23:32 PM
toesting Vredemaker Noord aan de Leidraad.pdf
251027 SP en BKP bedrijventerrein Vredemaker Noord 2910-120.pdf
Ingevulde Format-formulier tbv uitgebreide agenda ARO op 27 januari 2026.docx
TAM-omgevingsplan Vredemaker Noord 20250909.pdf

Beste heer 5.1.2e,

Bij deze verzoeken wij u om bijgaande Omgevingsplan aanvraag 'Bedrijventerrein Vredemaker Noord' incl. Stedenbouwkundig plan/ Beeldkwaliteitsplan en 'Toetsing aan Leidraad' te behandelen in de provinciale ARO-commissie op Dinsdag 27 januari 2026

Wij hebben bijgaande Format-formulier t.b.v. agenda ARO op 27 januari 2026 ingevuld o.b.v. de onderstaande meegegeven onderdelen.

Zou ik een bevestiging van u mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 9 december 2025 16:43
Aan: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Hallo 5.1.2e,

Hieronder vind je de reactie van de ARK en de vragen die zij voor de ARO hebben geformuleerd:

Impact van het plan en motivering 'naar ARO' of 'niet naar ARO'

Het plan heeft duidelijke ruimtelijke gevolgen voor het landschap, vooral voor de waterstructuren en de zichtlijnen in de polder. Daarom is het advies om dit plan voor te leggen aan de ARO. In het eerdere ARK-advies is al aangegeven dat het plan, na een extra verdiepingsslag, zou worden doorgestuurd naar de ARO. Die stap is inmiddels gezet. De eerstvolgende vergadering van de ARO is op 27 januari.

Naar aanleiding van het vorige ARK-advies van 9 september heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Er ligt nu een stedenbouwkundig plan, met analyse en visie, een beeldkwaliteitsplan en een toetsing aan de Leidraad. Het is waardevol dat de ontwikkeling in relatie tot zijn omgeving is geanalyseerd en dat er een overkoepelende visie is opgesteld. Het ARK constateert dat de invulling van het plan niet is veranderd en dat de verdere uitwerking en onderbouwing dus niet tot nieuwe inzichten of aanpassingen heeft

geleid.

Omdat het plan wordt voorgelegd aan de ARO geven we in dit stadium geen inhoudelijk advies, maar geven we vragen mee op aan de ARO te stellen:

Relatie tot het polderlandschap

- Vindt de ARO dat het ontwerp voldoende aansluit bij de oorspronkelijke landschappelijke structuren, zoals verkavelingslijnen, waterlopen en zichtassen?

- Vanaf het lint Westeinde zal het bedrijventerrein mogelijk zichtbaar zijn. Is in de planuitwerking de impact hiervan voldoende inzichtelijk gemaakt?

- Hoe kan de continuïteit en kwaliteit van de groenblauwe rand versterkt worden? En wat vraagt dit in relatie tot de visiekaart en mogelijke toekomstige uitbreidingen?

- Hoe beoordeelt de ARO de ligging en het beoogde gebruik van het wandelpad?

- *Hoe verhouden bovengenoemde punten zich tot de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie?*

Waterstructuren

- Hoe beoordeelt de ARO de keuze voor de smalle zichtas in plaats van het behouden van de bestaande sloot?

- Hoe verhoudt de voorgestelde waterstructuur met brede, organische oevers zich tot de karakteristiek van het landschap?

- *Hoe verhouden bovengenoemde punten zich tot de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie?*

Consistente doorwerking in het plan

- Kan de ARO beoordelen of het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt, gezien de inconsistenties tussen visiekaart en ontwerpkaart (zoals waterstructuren, randen en zichtlijnen)?

- Herkent de ARO een eenheid tussen de reeds bestaande delen van bedrijventerrein Vredemaker (ten zuiden van de Vredemakersweg) en het nieuwe plan?

- Sluit het beeldkwaliteitsplan voldoende aan op de uitgangspunten uit de visie en biedt het voldoende handvatten om een goede ruimtelijke kwaliteit te waarborgen?

- Hoe kunnen ook in de inrichting van de wegprofielen de ecologische en klimaatbestendige kansen benut worden?

Zoals eerder aangegeven is het de bedoeling dat de gemeente de casus aanmeldt bij de ARO. De hierboven geformuleerde vragen kunnen in het aanmeldformulier worden opgenomen.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Verzonden: dinsdag 18 november 2025 14:12
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @koggenland.nl>
Onderwerp: Omgevingsplanaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord aanbieden voor provinciale ARK/ARO

Dag 5.1.2e ,

N.a.v. je bijgaande email augustus 2025 hebben we de planaanvraag bedrijventerrein Vredemaker Noord verder uitgewerkt. Zouden wij bijgaande Omgevingsplanaanvraag Vredemaker Noord nu kunnen aanbieden voor de ARK/ARO (zie bijgaande ARK/ARO format)?

Deze Omgevingsplanaanvraag is namelijk reeds getoetst aan de leidraad, archeologie en is bijgaande Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het plan bedrijventerrein Vredemaker Noord is reeds behandeld in de VVRE en de regionale 'Werkgroep Bedrijventerreinen Westfriesland' en akkoord bevonden, zie bijgaande email.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
T (| M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Koggenland

Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op Twitter en Facebook

Format-formulier bijdrage aan uitgebreide agenda ARO op 27 januari 2026
Graag, samen met bijbehorende stukken, beschikbaar stellen aan de secretaris van de ARO op 27 januari 2026, uiterlijk 1,5 week voor de vergadering. Kan ook via de betrokken planadviseur/RO-adviseur van de provincie.

Naam plan + adres + betreffende gemeente:

- **Bedrijventerrein Vredemaker Noord, Vredemakerweg, De Goorn in de gemeente Koggenland.**

1. *Behandelende ambtenaren:*

   - 5.1.2e .1.2 5.1.2e

2. *Betreft:*

   a. Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteit plan (BKP) en toetsing van deze ontwikkeling aan de Leidraad landschap en Cultuurhistorie (Leidraad)

3. *Meegezonden stukken:*
   b. > 251027 SP en BKP bedrijventerrein Vredemaker Noord 2910-120.pdf
   c. > TAM-omgevingsplan Vredemaker Noord 20250910.pdf
   d. > Toetsing ontwikkeling bedrijventerrein Vredemaker Noord aan de Leidraad landschap en Cultuurhistorie (Leidraad)
   e. > quickscan toetsing plan Vredemaker Noord aan Leidraad

4. *Resultaat ambtelijke en bestuurlijke voor-toets:*

   De nut en noodzaak van de ontwikkeling van Vredemaker Noord is, met een voorafgaande ambtelijke regionale afstemming, op 3 april 2025 bestuurlijk regionaal afgestemd in de VVRE met een positief besluit conform de regels van de Omgevingsverordening.

5. *Eerdere advisering ARO/ ARK:*

   Het plan is niet eerder in ARO behandeld. Dit plan is wel in ARK voorgelegd op 15 okt en 2 december met een stedenbouwkundige onderbouwing en BKP. Naar aanleiding van de eerste ARK-adviezen heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Er ligt nu een stedenbouwkundig plan, met analyse en visie, een beeldkwaliteitsplan en een toetsing aan de Leidraad. Het is waardevol dat de ontwikkeling in relatie tot zijn omgeving is geanalyseerd en dat er een overkoepelende visie is opgesteld.

   Hieronder nadere feedback.

   Impact van het plan en motivering 'naar ARO' of 'niet naar ARO'
   Het plan heeft duidelijke ruimtelijke gevolgen voor het landschap, vooral voor de waterstructuren en de zichtlijnen in de polder. Daarom is het advies vanuit de ARK om dit plan

voor te leggen aan de ARO. In het ARK-advies van 2 december is aangegeven dat het plan, na een extra verdiepingsslag, nu gereed om te worden doorgestuurd naar de ARO en hebben we toestemming gekregen om deze aanvraag op de eerstvolgende vergadering van de ARO op 27 januari 2026 in te brengen.

Eerste ARK advies:

Het ARK vindt dat het plan nu nog niet ver genoeg is uitgewerkt om aan de ARO te presenteren. Gezien de grootte van de ontwikkeling raadt het ARK wél aan om het plan na een verdere uitwerking alsnog aan de ARO voor te leggen. Door de mogelijke ontsluiting richting het oosten lijkt het erop dat er meer uitbreidingen zullen volgen in de toekomst. Hoe ziet de algehele toekomstvisie voor het gebied op regionaal niveau eruit? Daarnaast zijn ontwerpkeuzes in het stedenbouwkundig plan onvoldoende verklaard en een onderbouwing van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing ontbreekt, ook in relatie tot de wijdere omgeving. Zonder deze informatie is het lastig te bepalen of het plan op (de langere termijn) past bij de omgeving en wat de invloed is van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit.

Specifiek adviseert het ARK om het plan te positioneren binnen de algehele visie voor het gebied, te laten zien hoe de ruimtelijke relatie is met het huidige bedrijventerrein en een aanvullende uitwerking te maken van de landschappelijke en cultuurhistorische analyse van de omgeving en hieruit uitgangspunten te formuleren voor o.a. de verkavelingsopzet en landschappelijke aansluiting van de randen van het plangebied. De keuzes rondom het aanbrengen van ecologische oevers op deze plek en in deze vorm en de vormen van de kavels moeten verder onderbouwd worden, evenals de onderbouwing van de gekozen ontsluiting binnen het plan, de aansluiting op bestaande infrastructuur rond De Goorn en waarom er gekozen is voor specifieke vormen, met name de knik in de grens van het plangebied.

Wij zien een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

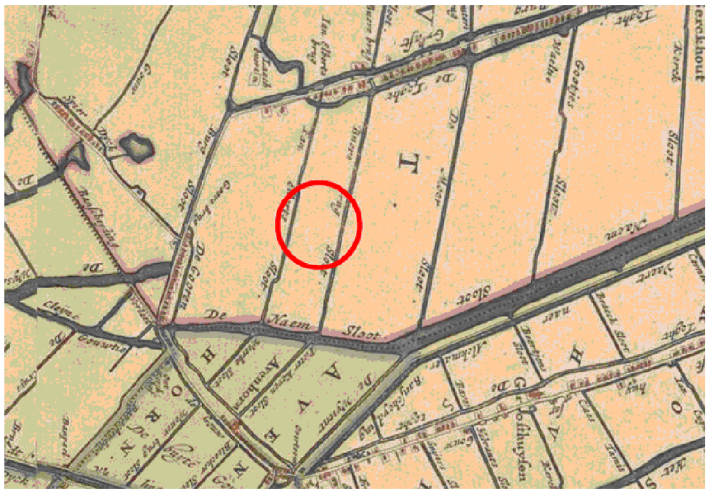
6. *Relatie met Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:*

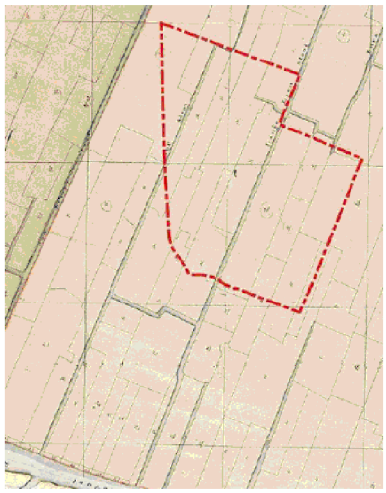
Zie bijgevoegde toetsingsdocument met daarin een bondige toetsing van het plan aan de Leidraad. Het gebied maakt volgens deze Leidraad deel uit van het ensemble 'Westfriesland – Midden'.

Landschappelijke karakteristiek middendeel van West-Friesland
Het plan ligt in het middendeel van West-Friesland binnen de Westfriese Omringdijk en vormt een oud zeekleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap). De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruggen. In de jaren tachtig van de 20ste eeuw heeft in dit gebied de ruilverkaveling Westerkogge plaatsgevonden. Bij deze ruilverkaveling werd maximaal 30 centimeter van het maaiveld afgegraven. Veel percelen zijn geëgaliseerd en de kavels zijn vergroot, maar de structuur van de strokenverkaveling ten noorden van de Vredemakersweg is nog altijd zichtbaar.

Openheid en ruimtebeleving:
Bij de grootschalige ruilverkaveling in de jaren '80 is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door de bebouwingslinten Berkhout en Grosthuizen. De nieuwe bedrijvenontwikkeling sluit ruimtelijk direct aan op de bestaande bedrijventerreinen 'Vredemaker-Oost' en 'Vredemaker-West' waardoor de doorzichten en de openheid naar het achterland zoveel mogelijk behouden blijven. Deze gronden liggen binnen het provinciaal Landelijk gebied maar er rusten geen (provinciale) beschermingswaarden op (niet aangewezen als BPL, NNN, weidevogelgebied, aardkundig). Er zijn binnen deze ontwikkeling 2 bestaande agrarische bedrijfspercelen aanwezig die worden gesaneerd.

Ruimtelijke dragers:
Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van de in de Leidraad opgenomen ruimtelijke dragers zoals bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. Op grote afstand zijn wel de bebouwingslinten Berkhout en Grosthuizen gelegen. De Vredemakersweg aangrenzend met het plangebied is destijds gerealiseerd t.b.v. de huidige Bedrijventerrein Vredemaker Oost en heeft daarmee geen directe historische waarde.





Wat betreft de *ambities en ontwikkelprincipes* staat in de Leidraad:

1. De verschillende lintbebouwings- en verkavelingsstructuren blijven herkenbaar en beleefbaar
2. De openheid tussen de linten is uitgangspunt
3. De Westfriese Omringdijk is de omlijsting van het open Westfriese landschap
4. Snelweg A7 is een losliggende structuur in het continue landschap

7. *Vragen aan de ARO:* (> welke specifieke vragen wil de gemeente stellen aan de ARO?)

- Stemt de ARO (op hoofdlijnen) in met het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit plan op basis van de daaraan voorafgaande ruimtelijke analyses door de ARK waarbij de volgende vragen gesteld aan de ARO:

Relatie tot het polderlandschap

- Vindt de ARO dat het ontwerp voldoende aansluit bij de oorspronkelijke landschappelijke structuren, zoals verkavelingslijnen, waterlopen en zichtassen?
- Vanaf het lint Westeinde zal het bedrijventerrein mogelijk zichtbaar zijn. Is in de planuitwerking de impact hiervan voldoende inzichtelijk gemaakt?
- Hoe kan de continuïteit en kwaliteit van de groenblauwe rand versterkt worden? En wat vraagt dit in relatie tot de visiekaart en mogelijke toekomstige uitbreidingen?
- Hoe beoordeelt de ARO de ligging en het beoogde gebruik van het wandelpad?
- Hoe verhouden bovengenoemde punten zich tot de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie?

Waterstructuren

- Hoe beoordeelt de ARO de keuze voor de smalle zichtas in plaats van het behouden van de bestaande sloot?
- Hoe verhoudt de voorgestelde waterstructuur met brede, organische oevers zich tot de karakteristiek van het landschap?
- Hoe verhouden bovengenoemde punten zich tot de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie?

Consistente doorwerking in het plan

- Kan de ARO beoordelen of het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt, gezien de inconsistenties tussen visiekaart en ontwerpkaart (zoals waterstructuren, randen en zichtlijnen)?
- Herkent de ARO een eenheid tussen de reeds bestaande delen van bedrijventerrein Vredemaker (ten zuiden van de Vredemakersweg) en het nieuwe plan?
- Sluit het beeldkwaliteitsplan voldoende aan op de uitgangspunten uit de visie en biedt het voldoende handvatten om een goede ruimtelijke kwaliteit te waarborgen?
- Hoe kunnen ook in de inrichting van de wegprofielen de ecologische en klimaatbestendige kansen benut worden?

Vredemaker Noord

TAM-Omgevingsplan

gemeente	Koggenland
projectnummer	1488
versie	NL.IMRO.1598.BPVredemakerNoord-on01
datum	10 september 2025

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING 4

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Onderbouwing behoefte 8
2.3 Toekomstige situatie 8
2.3.1 Ruimtelijke structuur 8
2.3.2 Visie en inpassing 9
2.3.3 Stedenbouwkundig plan 10
2.3.4 Beeldkwaliteit 11

3 Beleid 12
3.1 Inleiding 12
3.2 Rijksbeleid 12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 12
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2.4 Nationaal waterbeleid 14
3.3 Provinciaal en regionaal beleid 15
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022 15
3.3.2 Regionaal convenant werklocaties West-Friesland 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17
3.4.1 Structuurvisie 2009 - 2020 17
3.4.2 Kadervisie Koggenland 17

4 Milieu- en omgevingsaspecten 19
4.1 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw 19
4.2 Bodemkwaliteit 19
4.3 Water 20
4.4 Natuur 21
4.5 Bedrijven en milieuzonering 22
4.6 Verkeer en parkeren 23
4.7 Geluid 23
4.8 Luchtkwaliteit 24
4.9 Omgevingsveiligheid 25
4.10 Trillingen 25
4.11 M.e.r.-beoordeling 26
4.12 Gezondheid 26
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten 26

5 Uitvoerbaarheid 27
5.1 Economische uitvoerbaarheid 27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

6 Belangenafweging en conclusie 28
6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 28
6.2 Conclusie 28

7 Juridische planbeschrijving 29
7.1 Algemeen 29
7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan 29
7.3 Toelichting op de regels 29

REGELS 32

Preambule 33

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 34

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten 40

Hoofdstuk 3 Algemene regels 48

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 53

BIJLAGEN

- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Ecologische quickscan
- Aanmeldnotitie m.e.r.

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het bedrijventerrein Vredemaker in De Goorn uit te breiden. De uitbreiding is voorzien op een locatie grenzend aan de provinciale weg N194 en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein. Met de voorgenomen ontwikkeling kan invulling worden gegeven aan de behoefte voor uitbreiding en (her-)vestiging van lokale bedrijven in zijn algemeenheid en een specifieke bedrijfsuitplaatsing van Bakkerij Pater (onderdeel van Amarant Bakkers) vanuit het centrum van Avenhorn.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument bestemmingsplan komen te vervallen. De gemeente Koggenland past onder de Omgevingswet voor gebiedsontwikkelingen momenteel het instrument TAM-omgevingsplan toe. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Het biedt gemeenten de mogelijkheid een plan in procedure brengen zonder gebruik te hoeven maken van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Eén van de redenen voor deze keuze is dat de werking van het DSO onvoldoende stabiel is.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het geldende omgevingsplan. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor de uitbreiding ligt ten noorden van de Vredemakersweg en sluit aan op de bestaande bedrijventerreinen. Het betreft 4 kavels waaronder de kavels met voormalige agrarische opstallen en een agrarische bedrijfswoning De locatie is circa 10 hectare groot. Rekening houdend met de benodigde ruimte voor openbare wegen, bermen, groen, waterberging en een klimaatadaptieve inrichting blijft er circa 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein over.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het op grond van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Koggenland, het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juli 2013 door de gemeenteraad van Koggenland. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn primair bestemd voor het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. Aan de zijde van de Vredemakersweg geldt een agrarisch bouwvlak.

Op 1 december 2023 is positief besloten op het wijzigingsplan 'De Goorn – Vredemakersweg 1 en 3'. Met dit wijzigingsplan is het bouwrecht voor het realiseren van een bedrijfswoning verplaatst van de locatie Vredemakersweg 1 naar de locatie Vredemakersweg 3.

In het plangebied geldt tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', welke is herzien in het op 14 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Reparatieplan Landelijk Gebied 2017'. Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die een oppervlakte groter dan 20.000 m² beslaan en dieper reiken dan 0,40 m.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

De uitbreiding van het bedrijventerrein binnen het plangebied is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemmingen.

1.4 Leeswijzer

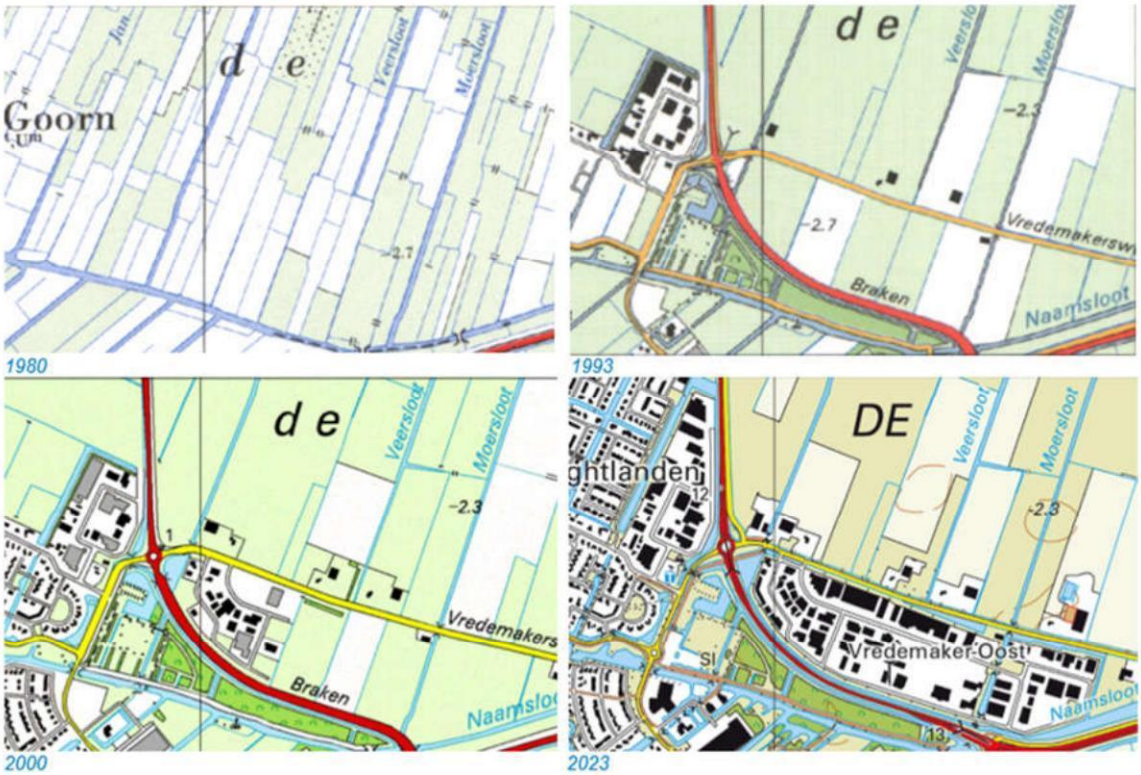
In dit TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de belangenafweging en worden in hoofdstuk 7 de juridische aspecten uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ten oosten van de kernen Avenhorn en De Goorn is het bedrijventerrein Vredemaker gesitueerd. Het bedrijventerrein bestaat uit twee locaties. Vredemaker West ligt ten westen van de provinciale weg N194 en Vredemaker Oost ligt tussen de N194 en de Vredemakersweg.

Het bedrijventerrein Vredemaker West grenst aan het woongebied van De Goorn en is vanaf begin jaren ’90 van de vorige eeuw gerealiseerd. In die periode is ook de weg De Braken (N194) en de Vredemakersweg aangelegd. Daarna is het bedrijventerrein Vredemaker Oost gerealiseerd aan de overzijde van de provinciale weg N194. Dit terrein is gefaseerd gerealiseerd. De laatste fase (fase V) is in 2025 gerealiseerd en in gebruik genomen.



Afbeelding 2.1: Historische kaarten (www.topotijdreis.nl)

De uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien op de hoek van de Braken en de Vredemakersweg in De Goorn. De N194 is een belangrijke verkeersader die direct langs de locatie loopt. Deze strategische ligging, met directe verbindingen naar de rijksweg A7 en de provinciale weg N243, zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van het gebied. Er is sprake van goed ontwikkeld wegennetwerk dat zorgt voor een efficiënte ontsluiting. De bestaande bedrijventerreinen zijn ingepast met houtwallen en watersingels. De architectonische kwaliteit van de bestaande bedrijfspanden wisselt sterk.

2.2 Onderbouwing behoefte

In het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland uit 2018 is aangegeven dat de gemeente Koggenland geen bedrijventerreinen beschikbaar heeft voor uitgifte en er nog 8 ha netto ruimte is voor de lokale behoefte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 ha netto uitgeefbare grond op Distriport waarvan de provincie heeft besloten hier geen bedrijventerrein te ontwikkelen. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar alternatieve locaties gezocht voor deze 8 ha netto lokaal aanbod.

Op 11 juli 2022 is het bestemmingsplan Vredemaker Oost fase V vastgesteld. Hiermee is de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker Oost met circa 2,4 hectare mogelijk gemaakt. Er resteert daarmee nog circa 5,6 hectare voor de lokale behoefte. Het te ontwikkelen bedrijventerrein Vredemaker Noord bestaat uit 7 hectare netto uitgeefbaar terrein. Met de verplaatsing van Bakkerij Pater wordt 2 hectare bedrijventerrein aan de Koningsspil 24 in Avenhorn wegbestemd. De voorgenomen uitbreiding met circa 5 hectare lokaal bedrijventerrein is daarmee passend binnen de behoefte.

In het nieuwe Regionaal convenant werklocaties West-Friesland uit 2022 is aangegeven dat er binnen de regio nog voldoende ruimte is voor het toevoegen van circa 20-25 hectare bedrijventerrein. Minus de circa 15 hectare die op korte termijn beschikbaar is, resteert nog circa 5-10 hectare op basis van enkel de geraamde uitbreidingsvraag. In het convenant is aangegeven dat er meer aanbod nodig is om in de uitbreidingsvraag en de eventuele additionele ruimtevraag te voorzien. In dit kader is aangegeven dat binnen de gemeente Koggenland 7 hectare bedrijventerrein kan worden ontwikkeld bij bewezen lokale behoefte. Om marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen niet in de weg te zitten, is afgesproken tussen de provincie en gemeenten dat de bestemming Bedrijventerrein op Distriport zal komen te vervallen. Bedrijventerrein Distriport wordt dus niet ontwikkeld.

De voorgenomen uitbreiding met circa 5 hectare bruto lokaal bedrijventerrein en een perceel van 4,5 hectare bruto voor de uitplaatsing van Bakkerij Pater, is passend binnen de afspraken in het regionaal convenant uit 2022.

Bakkerij Pater bestaat ruim 100 jaar en is van oudsher gevestigd aan de Koningsspil 24 in Avenhorn. In de loop der tijd is het bedrijf in stappen gegroeid tot één van de grootste bakkerijen van Nederland. Rond de bakkerij heeft het dorp Avenhorn zich in de afgelopen 50 jaar ontwikkeld en inmiddels ligt de bakkerij midden in het woongebied van Avenhorn en in de nabijheid van een scholencluster van primair en voortgezet onderwijs. De bakkerij ligt logistiek, ruimtelijk en milieutechnisch op een zeer onwenselijke locatie. Daarnaast is de bakkerij genoodzaakt om te verduurzamen. Daarom opteert bakkerij Pater voor de bouw van een nieuwe broodfabriek op het toekomstig bedrijventerrein Vredemaker Noord. Daarvoor is een bedrijfsperceel van circa 4,5 hectare noodzakelijk.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ruimtelijke structuur

De locatie bevindt zich aan de rand van De Goorn op een belangrijk knooppunt. Langs dit knooppunt loopt de N194, een belangrijke provinciale weg die oostwaarts verbinding maakt met de A7 en in noordwestelijke richting doorloopt naar Heerhugowaard. Dit knooppunt functioneert ook als hoofdtoegang tot de kernen van De Goorn en Avenhorn, waardoor het een essentiële verkeersader in de regio is. Door deze veelzijdige ontsluiting is de infrastructuur rondom de projectlocatie ingericht voor zwaar verkeer. De robuuste wegenstructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid voor zowel personenvervoer als goederentransport en maakt de locatie bijzonder geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten. De strategische ligging biedt diverse voordelen, zoals snelle verbindingen met grotere steden in Noord-Holland en uitstekende toegankelijkheid voor werknemers, bezoekers en leveranciers uit de omliggende regio's

De projectlocatie bevindt zich in het karakteristieke polderlandschap rondom De Goorn. Dit landschap wordt gekenmerkt door zijn lange, lineaire structuren waar sloten en weilanden el-

kaar in een regelmatig patroon afwisselen. Deze waterrijke elementen en groene vlakken vormen samen de essentiële dragers van dit historische landschap. De openheid en de strakke lijnen bieden een uniek perspectief dat kenmerkend is voor het Noord-Hollandse poldergebied.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten, waarbij wordt gestreefd naar een ontwerp dat de openheid van het landschap respecteert en de groene elementen versterkt. De vrijkomende locatie aan de Koningsspil, waar de huidige bakkerij gevestigd is, kan worden herontwikkeld tot een passende woonfunctie die het gebied ter plaatse verder versterkt.

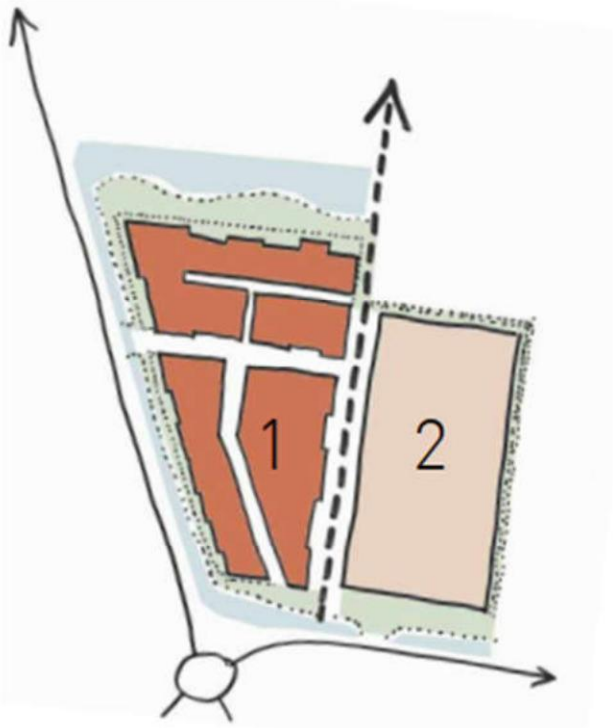
2.3.2 Visie en inpassing

Lange lijnen in het landschap zijn de dragers van het stedenbouwkundige plan. Daarbij vormt een groenblauwe zone met een wandelpad de definitieve landschappelijke inpassing van het nieuwe terrein en tevens de overgang naar het open polderlandschap. Deze zone staat haaks op het verkavelingspatroon van de polder omdat de verwachting is dat het bedrijventerrein zich op lange termijn niet in noordelijke maar in oostelijke richting verder ontwikkelt. De bedrijfsbebouwing heeft een representatieve zijde aan De Braken en aan de Vredemakersweg.

In het nieuwe bedrijventerrein is een tweedeling gemaakt, die is gerelateerd aan de omvang van de beoogde bebouwing. De scheidslijn tussen deze twee delen is niet bebouwd en uitgelijnd met een lange polderlijn. Het voetpad maakt een ommetje over het terrein vanzelfsprekend.

De scheidslijn is niet alleen fysiek, maar splitst het bedrijventerrein ook in de uitwerking in twee delen:

1. Aan de west en de noordwestzijde gaat een groene, natuurlijke buitenrand over in kleinschalige, diverse bedrijfsbebouwing. Met name de gevels in de overgangsrand zijn begroeid. Meer naar het middendeel zijn gevels nog steeds kleinschalig, maar eenvoudiger in de uitwerking.
2. Aan de oostzijde van de scheidslijn biedt het grote kavel plaats voor één grootschalig bedrijf met hoge duurzaamheidsambities.



Afbeelding 2.2: Schematische weergave tweedeling. 1: kleinschalige, meerdere bedrijven, 2: grootschalig, één bedrijf

2.3.3 Stedenbouwkundig plan

Het bedrijventerrein omvat twee delen: een kleinschaliger deel voor diverse bedrijven aan de westzijde en een grootschaliger rechterdeel voor een groot bedrijfscomplex aam de oostzijde. De deelgebieden worden gescheiden door een doorgaande landschapslijn waarover een voetpad loopt. Het gehele plan is omzoomd met een groene rand.

Voor het kleinschaligere plandeel is deze rand uitgewerkt als een blauwgroene zone, met een watergang en een natuurlijk ingerichte zachte oever en een groen talud dat de overgang vormt naar de bebouwing. De kleinschaliger bedrijfsbebouwing heeft de representatieve zijde aan deze blauwgroene rand. Aan de zuidrand bij het verkeersknooppunt toont de bebouwing zich met uitnodigende entrees, daarbij afgeschermd van de weg met door de groenblauwe zone.

Een houtwal met wandel- en onderhoudspad vormt de groene rand van het deel aan de oostzijde. Daarbij is de zuidzijde de representatieve zijde met de bezoekersentree. De praktische bedrijfsonderdelen, zoals laaddocks, zijn aan de noord en de oostzijde van het bedrijf gesitueerd.



Afbeelding 2.3: Stedenbouwkundig ontwerp

Het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Vredemakerweg. Doordat de ontsluiting de vorm van een lus heeft, worden alle kleinere percelen goed ontsloten en kunnen de grotere voertuigen rondrijden op het terrein. Het plan voorziet in de mogelijkheid om langs de

Vredemakerweg een parallelweg te realiseren, wat relevant kan zijn voor eventuele latere uitbreidingen van het bedrijventerrein in oostelijke richting.

Er komt een doorsteek voor fietsers en voetgangers naar de parallelweg langs de Braken. Deze doorsteek dient tevens als extra toegang/ontsluiting voor de hulpdiensten in geval van een calamiteit.

Het plangebied wordt omgeven door een rondgaand voetpad dat de kans biedt om een ommetje te lopen in de pauze. Het versterkt daarmee het recreatieve netwerk in deze werkomgeving. Het pad dient tevens als onderhoudspad voor de groenzones langs de buitenrand van het bedrijventerrein.

Het bedrijvenpark wordt duurzaam en natuurinclusief ingericht. Hier wordt op verschillende manieren verdere uitwerking aan gegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied aan de noordwestzijde en de kavel van de broodfabriek aan de oostzijde. Voor de kavel van de broodfabriek geldt dat duurzaamheid een totaalconcept is. Het vormt een cocktail van duurzame maatregelen op het vlak van bouwwijze, materialen, klimaatbeheersing, waterhuishouding, vergroening, interieurontwerp en logistiek. Voor de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied wordt beplanting toegepast op gevels en/of daken. Zo vindt de overgang van groenblauwe zone met talud naar natuurinclusieve bebouwing geleidelijk plaats.

2.3.4 Beeldkwaliteit

Bedrijventerrein Vredemaker Noord wordt een hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark. Om de ruimtelijke ambities te kunnen waarborgen wordt richting gegeven aan de kwaliteit van de landschappelijke inpassing, de buitenruimte, de kavelinrichting, de architectuur en aan reclame-uitingen. Een tweedeling is te maken tussen de beeldkwaliteitsaspecten van de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied enerzijds en het grote kavel van Amarant Bakkers anderzijds. De twee gebieden verschillen in omvang van de bedrijfsgebouwen maar ook in de wijze waarop duurzaamheidsaspecten en architectuur zijn geïntegreerd.

Een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Vredemaker Noord vormt het uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan. Daarbij is onderscheid te maken tussen de vier verschillende randen van de locatie. Het meest prominent in beeld is de westzijde langs de provinciale weg. Een groene wal en zachte oevers bepalen het landschappelijke aanzicht aan deze zijde. De noordrand wordt gevormd door een groenblauwe zone met zachte oever waar een wandelpad doorheen voert. Aan de oostzijde vormt een houtwal met wandelpad de begrenzing.
De zuidrand grenst aan de Vredemakersweg waarlangs zich uitnodigende entrees van de bedrijfsbebouwing bevinden.

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vredemaker Noord[1] zijn de uitgangspunten verder toegelicht en met referentiebeelden geïllustreerd.

[1] Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vredemaker Noord, Vollmer + partners, 4 september 2025

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend TAM-omgevingsplan sluit met name aan op de thema's 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'sterke en gezonde steden en regio's'. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven. Het plan is niet in strijd met de NOVI. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

3.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Planspecifiek
In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de voor het voorliggende plan relevante instructieregels.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist en;
    - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Betekenis voor het project
De uitbreiding van het bedrijventerrein moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitbreiding wordt voorzien in de behoefte van lokale bedrijven.

De gemeente Koggenland heeft momenteel geen bedrijventerreinen beschikbaar voor uitgifte. Er is echter een lokale behoefte van 8 hectare netto ruimte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 hectare netto uitgeefbare grond op Distriport, waarvan de provincie heeft besloten hier geen

bedrijventerrein te ontwikkelen. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar alternatieve locaties gezocht voor deze 8 hectare netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft reeds regionale afstemming plaatsgevonden.

In het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland uit 2018 is aangegeven dat de gemeente Koggenland geen bedrijventerreinen beschikbaar heeft voor uitgifte en er nog 8 ha netto ruimte is voor de lokale behoefte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 ha netto uitgeefbare grond op Distriport waarvan de provincie heeft besloten hier geen bedrijventerrein te ontwikkelen. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar alternatieve locaties gezocht voor deze 8 ha netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft de regionale afstemming plaatsgehad maar moeten nog bestemmingsplannen worden vastgesteld.

Op 11 juli 2022 is het bestemmingsplan Vredemaker Oost fase V vastgesteld. Hiermee is de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker Oost met circa 2,4 hectare mogelijk gemaakt. Er resteert daarmee nog circa 5,6 hectare voor de lokale behoefte. Het te ontwikkelen bedrijventerrein Vredemaker Noord bestaat uit 7 hectare netto uitgeefbaar terrein. Met de verplaatsing van Bakkerij Pater wordt 2 hectare bedrijventerrein aan de Koningsspil 24 in Avenhorn wegbestemd. De voorgenomen uitbreiding met circa 5 hectare lokaal bedrijventerrein is daarmee passend binnen de behoefte.

In het nieuwe Regionaal convenant werklocaties West-Friesland uit 2022 is aangegeven dat er binnen de regio nog voldoende ruimte is voor het toevoegen van circa 20-25 hectare bedrijventerrein. Minus de circa 15 hectare die op korte termijn beschikbaar is, resteert nog circa 5-10 hectare op basis van enkel de geraamde uitbreidingsvraag. In het convenant is aangegeven dat er meer aanbod nodig is om in de uitbreidingsvraag en de eventuele additionele ruimtevraag te voorzien. In dit kader is aangegeven dat binnen de gemeente Koggenland 7 hectare bedrijventerrein kan worden ontwikkeld bij bewezen lokale behoefte. Om marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen niet in de weg te zitten, is afgesproken tussen de provincie en gemeenten dat de bestemming Bedrijventerrein op Distriport zal komen te vervallen. Bedrijventerrein Distriport wordt dus niet ontwikkeld.

De gronden waar de uitbreiding is voorzien liggen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Binnen het BSG is geen ruimte omdat de gemeente Koggenland geen andere (inbreidings)locaties beschikbaar heeft waar bedrijven met een dergelijke omvang als die hier aan de orde zijn. kunnen worden gehuisvest. Bovendien wordt met de voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker Noord toepassing gegeven aan milieuzonering/functiescheiding en worden ongewenste verkeerssituaties voorkomen.

Met de ontwikkeling van Vredemaker Noord wordt invulling gegeven aan de regionale behoefte aan extra bedrijventerrein. Bovendien bestaat er een concrete lokale behoefte. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen

waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw"
Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027
In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Planspecifiek
Onderdeel van de planvoorbereiding is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties

met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 1 juli 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project
Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2022 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.12 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
In artikel 6.12 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.
De uitbreiding is regionaal afgestemd (zie paragraaf 3.4.1).

Artikel 6.70 Ruimtelijke kwaliteit
Op grond van artikel 6.70 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 6.69). De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande verkavelingsstructuur. In hoofdstuk 2 en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is gemotiveerd hoe het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast.

Artikel 6.75: Klimaatadaptatie
Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een omgevingsplan (of afwijking) dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, droogte (watertekort en verzilting), natuurinclusiviteit en biodiversiteit en ecologische en chemische waterkwaliteit.
Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) is hier onder het kopje 'klimaatadaptatie' invulling aan gegeven.

Het bedrijvenpark wordt duurzaam en natuurinclusief ingericht. Hier wordt op verschillende manieren verdere uitwerking aan worden gegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de bedrijfskavels en het bedrijfsverzamelgebied aan de noordwestzijde en de kavel van de bakkerij aan de oostzijde. Voor de kavel van de broodfabriek is duurzaamheid een totaalconcept. Hier worden diverse duurzame maatregelen op het vlak van bouwwijze, materialen, klimaatbeheersing,
waterhuishouding, vergroening, interieurontwerp en logistiek toegepast. Voor de overige bedrijfskavels wordt beplanting toegepast op gevels en/of daken. Zo vindt de overgang van groenblauwe zone met talud naar natuurinclusieve bebouwing geleidelijk plaats.

Minimaal 40% van het geveloppervlak grenzend aan de groenblauwe zone wordt begroeid. De groene gevels trekken het groen achter het talud verticaal omhoog. Ze zijn voorzien van nestmogelijkheden voor vogels en insecten. Gevels die niet direct aan de groenblauwe zone grenzen zijn voor minimaal 20% begroeid.

Daken worden meervoudig gebruikt. Zonnepanelen kunnen met groene daken worden gecombineerd. Een daktuin kan een fijne ontmoetings/overlegplek zijn en ook bijdragen aan de biodiversiteit.

3.3.2 Regionaal convenant werklocaties West-Friesland
In juli 2022 hebben de gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen Drechterland, Stede Broec en de Provincie Noord-Holland het 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' ondertekend.

Doel van het convenant is om de regio West-Friesland en ook de andere regio's in Noord-Holland Noord te stimuleren en te assisteren in het proces om te komen tot sterke regionale afspraken over de planning van bedrijventerreinen. Het convenant geldt dan ook als de regionale schriftelijke afspraken als bedoeld in de provinciale Omgevingsverordening NH2022 (zie paragraaf 3.3.1).

Betekenis voor het project
In het convenant is aangegeven dat er binnen de regio nog voldoende ruimte is voor het toevoegen van circa 20-25 hectare bedrijventerrein. Minus de circa 15 hectare die op korte termijn beschikbaar is, resteert nog circa 5-10 hectare op basis van enkel de geraamde uitbreidingsvraag. In het convenant is aangegeven dat er meer aanbod nodig is om in de uitbreidingsvraag en de eventuele additionele ruimtevraag te voorzien. In dit kader is aangegeven dat binnen de gemeente Koggenland 7 hectare bedrijventerrein kan worden ontwikkeld bij bewezen lokale behoefte. Om marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen niet in de weg te zitten, is afgesproken tussen de provincie en gemeenten dat de bestemming Bedrijventerrein op Distriport zal komen te vervallen. Bedrijventerrein Distriport wordt dus niet ontwikkeld.

De voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Vredemaker Noord is positief ontvangen in de regionale ambtelijke werkgroep Economie/bedrijventerreinen, de regionale werkgroep ruimtelijke inrichting en het bestuurlijke overleg ‘Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting Ruimtelijk Ordening en Economie (VVRE).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2009 - 2020
De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is er op gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

Betekenis voor het project
In de Structuurvisie is rekening gehouden met de ontwikkeling van Distriport. Koggenland wil ruimte bieden voor doorgroeiwensen van bestaande bedrijven. Indien bedrijven op het bedrijventerrein gehuisvest zijn en daar geen doorgroeimogelijkheden meer hebben is vestiging op het bedrijvenpark Distriport Noord-Holland een mogelijkheid. De gemeente wijst in de structuurvisie geen nieuwe lokale bedrijventerreinen aan. Nu Distriport niet is gerealiseerd kan een benodigde uitbreiding daar niet worden gerealiseerd. Dit is de reden dat de gemeente Koggenland het bedrijventerrein Vredemaker wil uitbreiden ten behoeve van de uitbreiding van lokale bedrijvigheid.

Concluderend kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de Structuurvisie 2009 – 2020.

3.4.2 Kadervisie Koggenland
De kadervisie Koggenland is een eerste stap op weg naar de nieuwe Omgevingsvisie voor de gemeente Koggeland die in 2024 gereed moet zijn. In de kadervisie wordt op 4 thema’s ingegaan op de sectorale visie op de toekomst van Koggenland. Het betreft de volgende vier thema’s:

- Wonen
- Economie, recreatie en toerisme
- Duurzaamheid
- Gezondheid

Onderdeel van het thema ‘Economie, recreatie en toerisme’ Koggenland wil samen met de ondernemers het huidige ondernemersklimaat optimaliseren. Dit vraagt om een intensievere samenwerking tussen gemeente, inwoners en ondernemers. De gemeente neemt daarbij een aanjagende rol aan. De gemeente gaat actief, samen met de ondernemers aan de slag met de lokale- en regionale opgaves.

Als onderdeel van het thema ‘Duurzaamheid’ wil Koggenland samen met bedrijven en inwoners werken aan een duurzaam Koggenland in de volle breedte met oog voor de lokale economie en borging van het Westfriese landschap. Daarbij moet worden bijgedragen aan de vermindering van CO2 uitstoot en de verhoging van de biodiversiteit door elektrificering, besparing en de opwek van duurzame energie en met aandacht voor materialen en schadelijke stoffen.

Met een brede blik wordt naar het begrip gezondheid gekeken. Gezond zijn is namelijk meer dan alleen fysiek gezond zijn; het gaat ook (en misschien wel vooral) om mee kunnen doen, welbevinden en kwaliteit van leven.

Betekenis voor het project
Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vredemaker Noord wordt invulling gegeven aan een regionale en lokale behoefte. Het te ontwikkelen bedrijventerrein Vredemaker Noord bestaat uit 7 hectare netto uitgeefbaar terrein. Met de verplaatsing van Bakkerij Pater wordt 2 hectare bedrijventerrein aan de Koningsspil 24 in Avenhorn wegbestemd.

Het bedrijvenpark wordt duurzaam en natuurinclusief ingericht. De mogelijkheid wordt gecreeerd om een wandeling te maken in de groene zone rondom het terrein.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Betekenis voor het project
De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. In het in hoofdstuk 2 vermelde beeldkwaliteitplan is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het plangebied en is aangegeven op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden. Met de inpassing van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie en het aanwezige landschap. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Er geldt een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Het plangebied kent op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 20.000 m² en dieper dan 40 cm. Aangezien de verstoringsnorm mogelijk wordt overschreden, zal de gemeente Koggenland advies vragen aan Archeologie West-Friesland. Zodra dit advies beschikbaar is, worden de resultaten verwerkt in deze paragraaf.

Op grond van de archeologische verwachtingskaart is in dit TAM-omgevingsplan voor het gehele plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.
De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Betekenis voor het project
Voor het plangebied is voor de agrarische gronden een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd[2]. In het onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Er zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond. Tevens heeft het langdurige agrarische gebruik geleid tot verhogingen van OCB's . In het grondwater zijn uitsluitend verhoogde concentraties aangetroffen, die van nature zijn ontstaan. Er is geen asbest boven de grenswaarde aangetroffen.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het bodem- en asbestonderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik.

Voor de het agrarisch bedrijfs-erf is een verkennend bodem en indicatief onderzoek naar funderingsmateriaal uitgevoerd[3]. De aangetroffen verhoogde gehalten van OCB's in de grond kunnen worden verklaard door het langdurige agrarische gebruik van de locatie. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

De aangetroffen verhoogde concentraties van molybdeen, nikkel en of zink in het grondwater kunnen mogelijk worden verklaard door de aanwezigheid van zwevende fijne stofdeeltjes in het grondwater, zonder dat daadwerkelijk sprake is van verontreiniging. De gemeten (sterk) verhoogde troebelheidswaarde staaft deze veronderstelling. Ter bevestiging van deze veronderstelling kan worden geadviseerd een herbemonstering uit te voeren, met name als een (voormalige) tussenwaarde wordt overschreden.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek, bij voortzetting van het bedrijfsmatige gebruik, geen aanleiding wordt gezien. Na sloop van opstallen kan aanvullend onderzoek nodig zijn.

In de grond is plaatselijk (potentieel) asbestverdacht puin aangetroffen. Om cijfermatig uit te sluiten of hier asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. De uitvoering van een asbestonderzoek wordt, omdat het aangetroffen meeste plaatmateriaal niet asbesthoudend blijkt te zijn, ten tijde van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.3 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden. Hieronder zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid op verschillende overheidsniveau's beschreven.

[2] Verkennend bodem- en asbestonderzoek Vredemakersweg percelen 1193 en 1979 (beiden deels) te De Goorn, Landview Bodemonderzoek, 3 december 2024
[3] Verkennend bodemonderzoek en indicatief onderzoek funderingsmateriaal, Vredemakersweg percelen 1193 (deels) en 1216 te De Goorn, Landview Bodemonderzoek, 19 december 2024

Betekenis voor het project
Er heeft overleg plaatsgevonden over het plan met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het gehele gebied valt in één peilgebied (-4.00 NAP).

Onderhoud
De waterlopen rond het toekomstige bedrijventerrein worden door het HHNK beschouwd als stedelijk water dat zij dan ook gaan onderhouden, bij voorkeur varend. Bij varend onderhoud dient de waterloop ten minste 6 meter breed te zijn. De vaardduiker ter plaatse van de ontsluiting van de brede vaart dient een minimale doorvaarthoogte van 1.10 meter te krijgen. Deze vaart wordt varend met maaiboot onderhouden. Aan deze eisen zal worden voldaan.

Waterkwantiteit
Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een watergang in het midden van het plangebied gedempt. Dit betreft een oppervlak van 3.615 m². Daarnaast wordt ter plaatse van de aansluitingen op de weg twee dammen met duiker aangebracht. Het te dempen water dient 1 op 1 te worden gecompenseerd met open water. Voor de toename aan verharding dient 11% te worden gecompenseerd met open water. De verhardingstoename is berekend op 73.723 m². Hierbij is worst-case uitgegaan van 100% verharding op de bedrijfspercelen. Op grond van het compensatiepercentage van 11% bedraagt het te compenseren water voor de verhardingstoename 8.110 m². Inclusief de compensatie voor het te dempen water bedraagt de watercompensatie minimaal 11.725 m². Er wordt 10.348 m² aan open water gegraven. Daarnaast wordt een oppervlak van 3.644 m² aan natuurvriendelijke oevers aangelegd. Wanneer dit voor 50% wordt meegerekend in de berekening, bedraagt het te realiseren wateroppervlak 12.170 m². Dit betekent een surplus van 445 m² ten opzichte van de eis.

Waterkwaliteit en riolering
In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Het hemelwater kan worden geloosd op de waterlopen. Indien bedrijven zicht vestigen waarbij sprake is van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt, dienen in overleg met HHNK maatregelen te worden getroffen.

Klimaatadaptatie
HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan klimaatadaptieve maatregelen op te nemen. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van toepassing van groen in de buitenruimte zodat er zo veel als mogelijk wateropname door de bodem plaatsvindt. Daarnaast vindt watercompensatie plaats conform de eis van HHNK. Er wordt geen regenwaterriool toegepast.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.4 Natuur

De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling blijft grotendeels ongewijzigd. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter be-

scherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Betekenis voor het project
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is quickscan natuur[4] uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures. Tevens zijn in het kader van de quickscan stikstofberekeningen uitgevoerd voor het plan.

Gebiedsbescherming
Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op circa 4 km afstand (Markermeer). Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000-gebied ligt op circa 6,1km afstand (Eilandspolder). Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gezien de toename van stikstofemissie door uitbreiding van het bedrijventerrein in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Uitvoering van de plannen leidt niet tot een verslechtering van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ook in de gebruiksfase is geen sprake van een verslechtering van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bijdrage 0,00 mol/ha/jaar)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de afstand van de werkzaamheden ten opzichte van NNN-gebieden zijn er in NNN-gebieden geen negatieve effecten te verwachten. Ook is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming
Uit ecologisch oogpunt is er geen bezwaar om de werkzaamheden uit te voeren. Echter dient rekening gehouden te worden met eventuele broedvogels door checks uit te voeren en/of vogelwerende maatregelen te treffen. Ook dient tijdens werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van kleine grondgebonden dieren door rustig vanuit één richting te werkens zodat dieren de kans hebben om te vluchten. Verder geldt dat er rekening gehouden moet worden met de algemene zorgplicht.

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot natuur geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het omgevingsbeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:
- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

[4] Ecologische quickscan ontwikkeling diverse percelen gelegen dichtbij Avenhorn/De Goorn, Vonk Ecologie, 10 december 2024

- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project
De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het bedrijventerrein staat bedrijven in maximaal categorie 3.2 toe. De bakkerij (SBI1071) valt onder milieucategorie 3.2. Op grond van de VNG-brochure geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 100 meter tot woningen. De meest nabijgelegen woning is aanwezig aan de Vredemakersweg 9, op ruim 180 meter afstand van het plangebied. Overige woningen staan op grotere afstand.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de richtafstanden voor milieuzonering. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een omgevingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer
De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. De type bedrijven (arbeidsextensief of arbeidsintensief) die zich binnen het plangebied gaan vestigen staat nog niet vast. Om die reden is de verkeersgeneratie ingeschat op basis van de CROW-kencijfers voor gemengd terrein. De CROW hanteert per netto hectare een verkeersgeneratie van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een netto oppervlak van 7 hectare. Dit resulteert in circa 900 personenauto's en circa 210 vrachtauto's per weekdagetmaal.

Bedrijventerrein Vredemaker Noord krijgt een verkeersaansluiting op de Vredemakersweg. Ten behoeve van de verkeersveiligheid komt de aansluiting recht tegenover de inrit naar het bestaande bedrijventerrein, op ruim 40 meter afstand van het fietspad. Vanaf hier kan het verkeer de weg vervolgen via de nabijgelegen N194. De wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein te verwerken.

Parkeren
Op 8 mei 2018 is de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018 vastgesteld. Voor arbeidsextensieve bedrijven die bezoekersextensief zijn geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Het bestemmingsplan staat ook arbeidsintensieve bedrijvigheid die bezoekersextensief zijn toe. De norm voor dit type bedrijvigheid is 2,4 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is geborgd dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden aangelegd.

4.7 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de

aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Betekenis voor het project
Er worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot industrielawaai is van belang dat op het bedrijventerrein geen grote lawaaimakers mogelijk worden gemaakt. Er is geen sprake van een gezoneerd bedrijventerrein. De milieucategorie van bedrijven die zich kunnen vestigen is maximaal 3.2. Zoals in paragraaf 4.6 is aangegeven wordt ten opzichte van woningen in de omgeving ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor categorie 3.2 bedrijven zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor het project
Op basis van wetgeving in de Wet luchtkwaliteit, zoals die is opgenomen onder hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de voorwaarden wordt voldaan. Onder deze voorwaarden vallen ook het besluit en de regeling 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen'. In eerste instantie wordt bekeken of het initiatief omschreven is in de regeling 'niet in betekenende mate'. In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling 'niet in betekenende mate'. Er is daarom een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 1106 motorvoertuigbewegingen per dag, waarvan 128 vrachtauto's, is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling (zie paragraaf 4.6). De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1106
	Aandeel vrachtverkeer	11,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**1,10**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,24**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.1: Berekening NIBM-tool

4.9 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Betekenis voor het project
Op het nieuwe bedrijventerrein worden geen risicovolle inrichtingen toegestaan.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting in de omgeving is gelegen op circa 215 meter afstand van het plangebied (LPG-tankstation Total, Breeuwhamer 1 De Goorn). Het plangebied is gelegen buiten het aandachtsgebied waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet is vereist. De aanwezigheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoge druk aardgasbuisleidingen gelegen. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van hoge druk aardgasbuisleidingen

Over de provinciale weg N194 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De provinciale weg (N194) is niet opgenomen in het basisnet weg. Langs de N194 is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor de provinciale weg (N194) zijn geen telgegevens van het transport van gevaarlijke stoffen in bulk bekend. Uitgaande van risicovolle activiteiten bij inrichtingen en telgegevens bij andere wegen in de omgeving kan worden aangenomen dat over de N194 transport plaats van brandbare gassen (stofcategorie GF3, bijvoorbeeld propaan en LPG) en brandbare vloeistoffen (stofcategorie LF1 en LF2, bijvoorbeeld benzine en diesel). Het transport van GF3-stoffen is maatgevend voor het groepsrisico. Voor GF3 stoffen geldt een effectafstand (1% letaliteit) van 355 meter. Voor de voorgenomen planontwikkeling vraagt de gemeente Koggenland advieds aan de Veiligheidsregio. Op grond van dit advies worden zonodig passende maatregelen getroffen.

4.10 Trillingen

Voor de beoordeling van trillingen is in Nederland geen wetgeving van toepassing. Wel heeft de SBR (Stichting Bouwresearch) richtlijnen uitgebracht op het gebied van trillingen (meet- en beoordelingsrichtlijnen). Dit zijn landelijk geaccepteerde richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingen in gebouwen.

Betekenis voor het project
De bedrijfsvoering op het perceel leidt niet tot trillingen. Tevens zijn er geen trillingsgevoelige objecten in de directe nabijheid aanwezig.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Betekenis voor het project
Er is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld[5]. Hieruit volgt dat het project niet leidt tot milieu-effecten van een zodanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.12 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Betekenis voor het project
De gemeente Koggenland heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

[5] Aanmeldnotitie m.e.r. Vredemaker Noord, De Goorn, DNS Planvorming, 29 augustus 2025

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM Verslag Participatie

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit dat door de gemeenteraad wordt genomen. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag is daarom of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.

Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft de gemeente Koggenland automatisch een tijdelijk omgevingsplan 'van rechtswege' gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gaan.

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken.

7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TP), waardoor het nog niet mogelijk is daarin wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren. Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO).

- Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan.
- Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz.
- Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar nodig is aangevuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen.

De overige regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het tijdelijk Omgevingsplan.

De regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

7.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de begrippen opgenomen die relevant zijn voor voorliggend TAM-omgevingsplan. De begrippen werken aanvullend op artikel 1.1 uit het Omgevingsplan gemeente Koggenland.

In artikel 2 is het toepassingsbereik van de regels in dit omgevingsplan bepaald. Tevens is aangegeven welke regels uit het gemeentelijk omgevingsplan niet van toepassing zijn op deze planregels.

In Artikel 3 zijn meet- en rekenbepalingen opgenomen waaruit blijkt hoe bijvoorbeeld de bouwhoogte of de goothoogte moet worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Verantwoording van de regels
Binnen dit hoofdstuk zijn de toegelaten functies opgenomen.

- Artikel 4: Bedrijventerrein

De functie 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor de uitgeefbare gronden van het bedrijventerrein. Hier zijn bedrijven toegestaan met maximaal milieucategorie 3.2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' dienen hoofdgebouwen met de gevel in deze gevellijn te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' is een bedrijfsverzamelgebouw toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

- Artikel 5: Groen

De functie 'Groen' is opgenomen voor de gronden langs de weg. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Tuin

De functie 'Tuin' is opgenomen voor de gronden aan de buitenzijde van het plangebied die grenzen aan het water. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 7: Verkeer

De functie 'Verkeer' is opgenomen voor aan te leggen weg. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 8: Water

De functie 'Water' is opgenomen voor het aanwezige en nog te graven water binnen het plangebied. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van oeverbeschoeiingen, bruggen en duikers, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 9: Waarde – Archeologie 5

Voor het plangebied is conform het gemeentelijk archeologiebeleid, de functie Waarde – Archeologie 5 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende functies, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Werkzaamheden die mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren met een oppervlak groter dan 20.000 m2 waarbij dieper dan 0,40 m wordt verstoord, zijn uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Op grond van de antidubbeltelregel (artikel 10) is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 10 maakt duidelijk dat alleen de bouw- en gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de regels.

Artikel 11 geeft algemene gebruiksactiviteiten aan die gelden binnen het gehele plan.

Artikel 12 geeft aan voor welke gevallen en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een binnenplanse omgevingsvergunning mag verlenen.

In artikel 13 zijn meerdere dynamische beleidsverwijzingen opgenomen waaronder die voor parkeren. Bij verlening van een omgevingsvergunning dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels
In dit hoofdstuk is in artikel 14 opgenomen dat de legale bebouwing en legaal gebruik binnen het plangebied dat in strijd is met het TAM-omgevingsplan, mag worden voortgezet.

REGELS

Preambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling Vredemaker Noord en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Koggenland. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De in deze wijziging uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Koggenland.

In de in dit deel weergegeven artikelen moet in de artikel kop na het woord 'Artikel' en de spatie en direct voor het artikelnummer '22c.' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22c.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begripsbepalingen die op 1 januari 2024 zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, gelden voor dit TAM-omgevingsplan.

In aanvulling op het bovenstaande worden in dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

1.1 omgevingsplan:
het omgevingsplan van de gemeente Koggenland

1.2 wijzigingsbesluit:
het besluit vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPVredemakerNoord-on01.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.9 bestaand

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.20 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Omgevingswet en/of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.21 internetverkoop

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, zonder enige fysieke vorm van uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder dat deze goederen op locatie bezichtigd of afgehaald kunnen worden;

1.22 kleinschalige duurzame energiewinning

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.23 peil

a. indien op het land wordt gebouwd:
   1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
      - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
   2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
      - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
   3. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
   4. voor gebouwen gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van de bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;
b. indien op of in het water wordt gebouwd:
   1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.24 perifere detailhandel

detailhandel buiten het kernwinkelgebied (en wijkwinkelcentra) volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, fietsen, brommers, landbouwwerktuigen, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens, bedden, kringloopwinkels, sanitair en (tuin-)meubelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.25 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.26 perceelsgrens

de grens van een perceel;

1.27 prostitutie

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.28 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.29 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.30 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 woning

een complex van ruimten in één gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het eerste lid.

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, de regels in paragraaf 5.2.2.25, met uitzondering van Artikel 5.7, Artikel 5.8 en Artikel 5.9, en de regels in, afdeling 22.3 van dit omgevingsplan, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie ‘De Goorn - Vredemaker Noord', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1598.BPVredemakerNoord-on01.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Bedrijventerrein'.

4.2 Functieomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden hebben de volgende functies:
a. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd in bijlage 1 van de regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
b. een bedrijfsverzamelgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijfsverzamelgebouw';
c. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
d. niet-zelfstandige kantoren tot maximaal 50% van het brutovloeroppervlak, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2.000 m² per bouwperceel;
e. tuinen en erven;
f. wegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. oeverbeschoeiingen;
j. nutsvoorzieningen;
k. kleinschalige duurzame energiewinning;
l. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

met dien verstande dat:
m. het gebruik van gronden voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven niet is toegestaan;
n. het gebruik van gronden voor bedrijfswoningen niet is toegestaan;
o. detailhandel uitsluitend is toegestaan in de vorm van productiegebonden detailhandel en internetverkoop.

4.2 Bouwactiviteiten

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bedrijfsgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Het is toegestaan om gebouwen te bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
d. voor bestemmingsvlakken met de figuur 'gevellijn' geldt dat hoofdgebouwen met de achtergevel in de figuur 'gevellijn' moeten worden gesitueerd;

e. ondergrondse gebouwen mogen slechts worden opgericht binnen de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. voor palen en masten 7 m;
    2. voor toegangspoorten 3 m;
    3. voor erfafscheidingen:
        - voor zover gelegen tussen de voorgevellijn en de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens 1 m;
        - voor de overige erfafscheidingen 2 m;
    4. voor oeverbeschoeiingen 0,3 m;
    5. voor nutsvoorzieningen 4 m;
    6. voor kleinschalige windmolens 5 m, waarbij indien sprake is van een gebouwgebonden windmolen deze hoogte wordt gemeten vanaf het dak van het betreffende gebouw.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.3, sub a onder 3, eerste bullet, voor erfafscheidingen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m, mits het betreft een erfafscheiding met doorzichtige constructie;
b. lid 4.2.3, sub a onder 3, tweede bullet, voor erfafscheidingen met een bouwhoogte van overige erfafscheidingen tot maximaal 2,5 m.

4.4 Specifieke functieregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m;
b. het gebruik van de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens/-grenzen voor opslag;
c. het gebruik van gebouwen als zelfstandig kantoor op gronden zonder de aanduiding ‘kantoor’;
d. het gebruik van een ruimte binnen een bedrijfsverzamelgebouw kleiner dan 80 m² bruto-vloeroppervlak op de begane grond, voor een zelfstandig bedrijf;
e. het gebruik van gebouwen als club- of verenigingsgebouw.

4.5 Afwijken van de functieregels

a. Milieucategorie
   Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals bijgevoegd in bijlage 1 van de regels, alsmede voor bedrijven met een categorie 4.1, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de bedrijfsactiviteiten naar hun aard en hun effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met bedrijfsactiviteiten die volgens het bestemmingsplan voor het betreffende gebied zijn toegestaan.

b. Detailhandel
   Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder m voor:
    1. detailhandel in goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelwijken ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen;
    2. perifere detailhandel, waarbij de totale toename van de verkoopvloeroppervlakte binnen het plangebied door de omgevingsvergunning(en) niet meer mag bedragen dan 1.500 m².

Artikel 5 Groen

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als ‘Groen’.

5.1 Functieomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden hebben de volgende functies:
a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
b. natuurwaarden;
c. paden en overige verharding;
d. oeverbeschoeiingen;
e. inritten, met dien verstande dat niet meer dan één inrit per bouwperceel is toegestaan;
f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
g. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om:
a. gebouwen te bouwen ten dienste van het verkeer, speelvoorzieningen en van openbare nutsvoorzieningen, met een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximum hoogte van 3 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen, met een bouwhoogte van maximaal 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 6 Tuin

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als ‘Tuin’.

6.2 Functieomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden hebben de volgende functies:
a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
b. paden en overige verharding;
c. oeverbeschoeiingen;
d. inritten, met dien verstande dat niet meer dan één inrit per bouwperceel is toegestaan;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
f. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen waarbij de bouwhoogte niet meer bedragen dan:
a. voor palen en masten 7 m;
b. voor nutsvoorzieningen 4 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden hebben de volgende functies:
a. wegen, straten en paden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
e. duikers;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
g. nutsvoorzieningen.

7.3 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen mits wordt voldaan aan de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. voor palen en masten 6 m;
    2. voor nutsvoorzieningen 4 m;
b. bruggen/duikers zijn toegestaan, voor zover:
    1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

7.4 Specifieke functieregels

Tot een gebruik, strijdig met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:
a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Water

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Water'.

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden hebben de volgende functies:
a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterwegen;
d. oeverbeschoeiingen;
e. natuurwaarden;
f. duikers;
g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

8.2 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen mits wordt voldaan aan de volgende regels:
a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in of aan het water moet de waterbeheerder schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht;
b. Bruggen zijn toegestaan, voor zover:
    1. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,10 m bedraagt
    2. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van oeverbeschoeiingen ten hoogste 30 cm boven waterpeil mag bedragen.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 5

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 5'.

Als de inhoud van een ander onderdeel in dit plan in strijd is met een onderdeel in dit artikel dan gaat het onderdeel in dit artikel voor.

9.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden hebben, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede de functie voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

9.3 Bouwregels

9.3.1 Algemeen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 20.000 m² en dieper dan 0,40 m, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.3.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 9.2.1. winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een Archeologische Quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

9.3.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 9.3.1 genoemde rapport of de in lid 9.3.2 genoemde Quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;

d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,40 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 20.000 m² beslaan.

9.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

9.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 9.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Toepassingsbereik bouw- en gebruiksactiviteiten

Op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C ‘De Goorn – Vredemaker Noord’ zijn uitsluitend de bouw- en gebruiksactiviteiten toegestaan zoals die zijn opgenomen in deze regels.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 11 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Artikel 12 Dynamische beleidsverwijzingen

12.1 Parkeren

12.1.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen nadere eisen worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging of -uitbreiding van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

    Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt ook begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 13.1.1 onder b en d niet in stand wordt gelaten;
d. Ten aanzien van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging of -uitbreiding. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien:
    1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien.

    onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

12.1.2 Laad- en losruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte, die bepaald is op basis van de daarvoor geldende CROW normen. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien:

1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Gebruik van de gronden conform de bestemming 'Bedrijventerrein' is uitsluitend toegestaan indien:

a. wordt voldaan aan de maatregelen voor de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het in bijlage 2 opgenomen beeldkwaliteitsplan;
b. met betrekking tot de aanleg van groenvoorzieningen geldt de voorwaardelijke verplichting niet voor een periode van 12 maanden na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Deze periode is bedoeld voor de aanleg van groenvoorzieningen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het wijzigingsbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende tijdelijke omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @koggenland.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 11/26/2025 1:15:08 PM
Subject: Vredemaker Noord
Received: Wed 11/26/2025 1:15:15 PM

Beste 5.1.2e,

Wij zijn heel erg benieuwd of Vredemaker Noord in de ARO is geweest. Ik meen me te herinneren dat die gister was.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e
T | M
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn
Werkdagen: Maandag, Dinsdag en Woensdag.



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op X en Facebook

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 3/30/2026 5:52:30 AM
Subject: FW: N194 - voet-/fiets-&calamiteitenbrug
Received: Mon 3/30/2026 5:52:00 AM

Ha 5.1.2e ,
Mag ik jouw mening vragen, namens NWG?

Ik zie niet echt een probleem aangezien het de parallelbaan betreft.
Google maps locatie: https://maps.app.goo.gl/USZajQX4hfhct6mY8

Met energieke groeten,

5.1.2e
5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: zondag 29 maart 2026 10:25
Aan: verkeersveiligheid < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Re: N194 - voet-/fiets-&calamiteitenbrug

Hi 5.1.2e , zou je de adviesvraag ook hij NWG willen neerleggen? Daar haal ik ook nog mijn expertise vandaan.

Groeten,
5.1.2e

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: verkeersveiligheid < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Sent: Friday, March 27, 2026 3:47:49 PM
To: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; verkeersveiligheid < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Cc: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Subject: RE: N194 - voet-/fiets-&calamiteitenbrug

Hoi 5.1.2e ,

Het plan ziet er in hoofdlijnen goed uit. Vanuit verkeersveiligheid zijn er wel enkele aandachtspunten.

De ontsluiting op de parallelweg moet uitsluitend bedoeld zijn voor brom- en fietsverkeer. Een calamiteitenroute is mogelijk, maar het is belangrijk dat maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat gemotoriseerd verkeer hier gebruik van gaat maken.

Daarnaast heeft het de voorkeur dat de brug voor het bromfietsverkeer zonder hoogteverschil wordt aangelegd. De beschikbare ruimte tussen de aansluiting op de parallelweg en de brug is namelijk beperkt, waardoor een hoogteverschil mogelijk tot ongewenste verkeerssituaties kan leiden.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 18 maart 2026 10:04
Aan: verkeersveiligheid < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: N194 - voet-/fiets-&calamiteitenbrug

Goedemorgen allemaal,

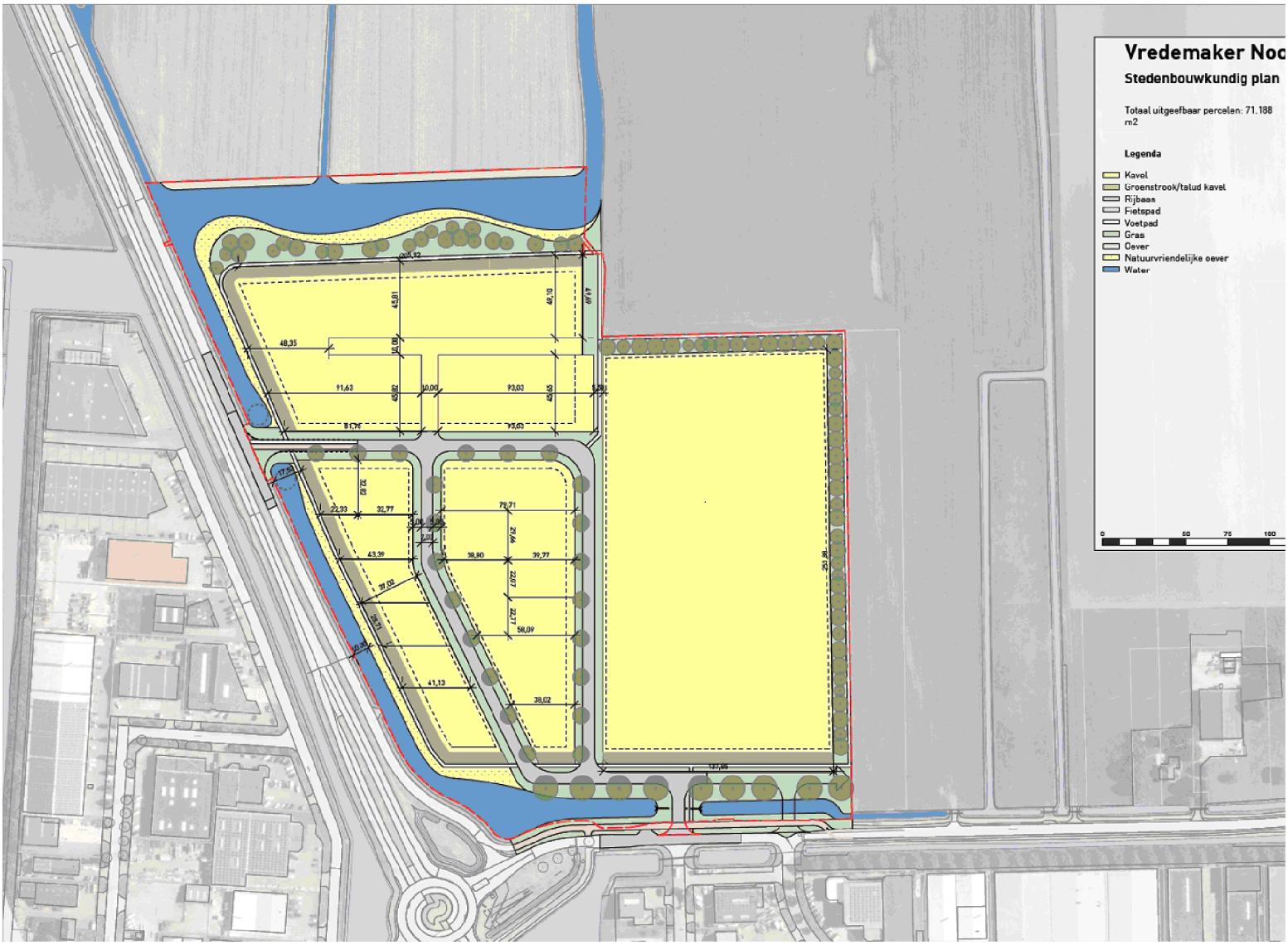
Gistermiddag sprak ik de initiatiefnemers/ontwikkelaars van het nieuwe bedrijventerrein Vredemaker Noord, met de wens van een aansluiting op ‘onze’ parallelbaan van de N194 (km 11,85). Zie ook de bijvoegde screenshots uit het Stedenbouwkundig Plan.

Ik ontvang van hen nog nadere civieltechnische uitwerkingen (via ingenieursbureau Duwabo) en verkeerskundig advies (via Sweco), die deel ik dan graag met jullie.Uiteraard gaan zij het formele vergunningentraject doorlopen (na de zomer 2026) en willen zij in 2027 beginnen.

Mijn vraag aan jullie:
Zien jullie, vanuit jullie expertise, bezwaren die we nu nog kunnen laten verwerken, voordat zij het vergunningentraject ingaan?
5.1.2e 5.1.2e de ontsluitingsgegevens van dit deel staan in dat Sweco-rapport
5.1.2e 5.1.2e vanuit het oogpunt fiets: is de parallelbaan N194 een doorfietsroute? Overigens komt aan de Vredemakersweg-zijde komt een (nieuwe) vrijliggend fietspad (op gemeentegrond)
@verkeersveiligheid zijn er nog wensen/voorschriften qua aansluiting van nieuwe brug op ons areaal? Bv qua afsluiting van sluipverkeer?



6.3 Maatvoering



20 Bedrijventerrein Vredemaker Noord

Met energieke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T:
M:
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @outlook.com]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @live.nl]; 5.1. 5.1.2e | Duwabo[5.1.2e @Duwabo.nl]; 5.1.2e - Duwabo b.v.[5.1.2e @duwabo.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 3/9/2026 6:52:15 AM
Subject: RE: N194 - calamiteitenontsluiting Vredemaker Noord
Received: Mon 3/9/2026 6:52:00 AM

Goedemorgen allemaal,
Dinsdag 17 maart om 14:30u staat in de agenda.
We zien elkaar daar op locatie.

Met energieke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T:
M:
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

Van: 5. 5.1.2e <5.1.2e @outlook.com>
Verzonden: maandag 9 maart 2026 07:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @live.nl>; 5.1 5.1.2e | Duwabo <5.1.2e @Duwabo.nl>; 5.1.2e - Duwabo b.v. <5.1.2e @duwabo.nl>
Onderwerp: RE: N194 - calamiteitenontsluiting Vredemaker Noord

Hallo 5.1.2e,

Dinsdagmiddag 14.30 uur komt mij het beste uit. Zullen we dan ook maar meteen op locatie ter plekke van de calamiteitenontsluiting afspreken?

Met vriendelijke groet,

5. 5.1.2e

Vredemaker Noord West B.V.
p/a West 49 C,
1633JD Avenhorn

VREDEMAKER NOORD
BEDRIJVENTERREIN DE GOORN

-Disclaimer-
De informatie verzonden met dit e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).
VREDEMAKER NOORD kan de volledige en tijdige ontvangst van dit e-mail bericht niet garanderen.
Het gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
VREDEMAKER NOORD aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van virussen,
bekend worden van gegevens of enige andere schade, hoe ook ontstaan in verband met het gebruik van e-mail als communicatiemiddel.

Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 5 maart 2026 10:53
Aan: 5.1.2e @outlook.com
Onderwerp: N194 - calamiteitenontsluiting Vredemaker Noord

Beste 5.1.2e,
Via de Gemeente Koggenland (5.1.2e) en Sweco (5.1.2e) ontving ik vanmorgen het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vredemaker Noord met het verzoek om contact te leggen.

Aanspreekpunt voor de regio
Als Gebiedsmanager West-Friesland heb ik een dubbele rol, accountmanager/aanspreekpunt voor de regio (voor infrastructurele zaken) én intern/ambtelijk opdrachtgever voor (eventuele) werkzaamheden en onderzoeken aan onze infrastructuur.
Uiteraard ga ik intern alvast enkele collega's vragen naar de zienswijze, het proces, de benodigde vervolgstappen (intern en extern) op basis van jullie plan.

Afspraak maken
Aangezien ik werk in Haarlem en woon in Alkmaar, jullie project zich afspeelt in De Goorn zou ik graag nabij de locatie afspreken.
Enkele opties:
+ woensdag 11 maart om 12:00uur
+ dinsdagmiddag 17 maart na 14:00uur
+ vrijdagmiddag 27maart na 13:00uur
Tijdens ons gesprek ben ik dan ook benieuwd naar jullie (globale) planning

ERBI-voorschriften Provincie Noord-Holland
Binnen Provincie Noord-Holland hebben we 'Eisen en Richtlijnen Bouw- en Infraobjecten' (verder genoemd als ERBI) opgesteld. Deze bevat eisen en richtlijnen waaraan te realiseren objecten van infrastructurele projecten dienen te voldoen. Ook bevat het de eisen voor beheer en onderhoud aan de objecten. Meer informatie vind je via Eisen en Richtlijnen Bouw- en Infraprojecten (ERBI)

Vergunningsplicht
Voor een uitweg is een vergunning nodig ingevolge de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022.
Meer informatie over deze procedure vind je via Uitweg op provinciale weg

Fijne dag.

Met energieke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T:
M:
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

Provincie
Noord-Holland

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.



Vollmer+ partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP

De Goorn

Planaanpassingen na vragen ARK SP en BKP Vredemaker Noord

in opdracht van Vredemaker Noord West BV

15 januari 2026

1 Vragen van de ARK

(kort samengevat)

A: Relatie tot het polderlandschap

- Aansluiting oorspronkelijke landschappelijke structuren
- Continuïteit en kwaliteit van de groenblauwe rand (ook in relatie tot uitbreidingen)
- Beoogde gebruik van het wandelpad
- Zichtbaarheid vanaf lint Westeinde
- Verhouding tot Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

B: Waterstructuren

- Smalle zichtas in plaats van het behouden van de bestaande sloot
- Brede, organische oevers in relatie tot de karakteristiek van het landschap
- Verhouding tot Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

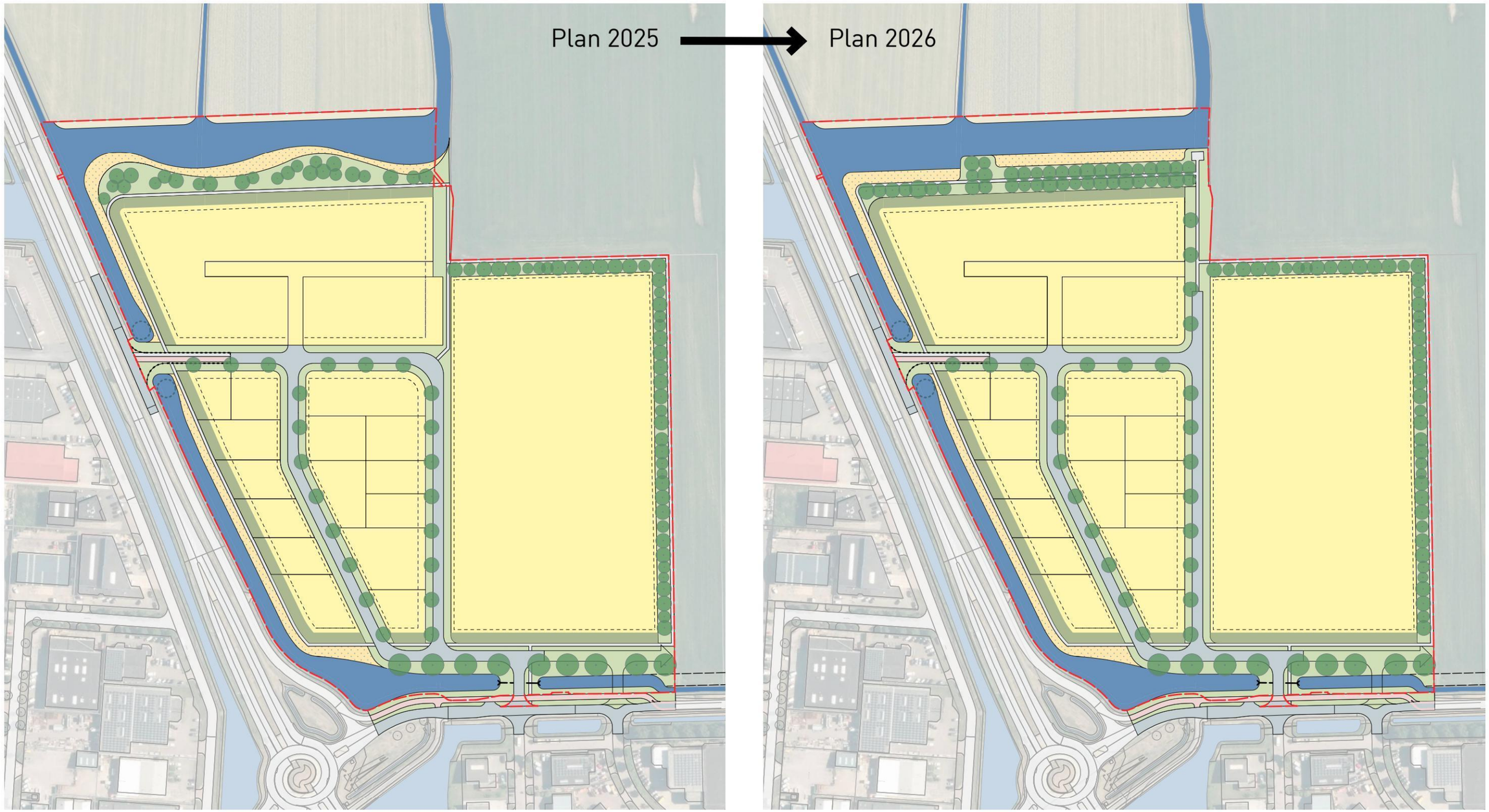
C: Consistente doorwerking in het plan

- Voldoende ruimtelijke kwaliteit
- Eenheid met bestaande delen van bedrijventerrein Vredemaker
- Geeft beeldkwaliteitsplan voldoende borging
- Wegprofielen versus ecologische en klimaatbestendige kansen



2 Planaanpassingen

2.1 gewijzigde opzet



2.2 Relatie met het landschap

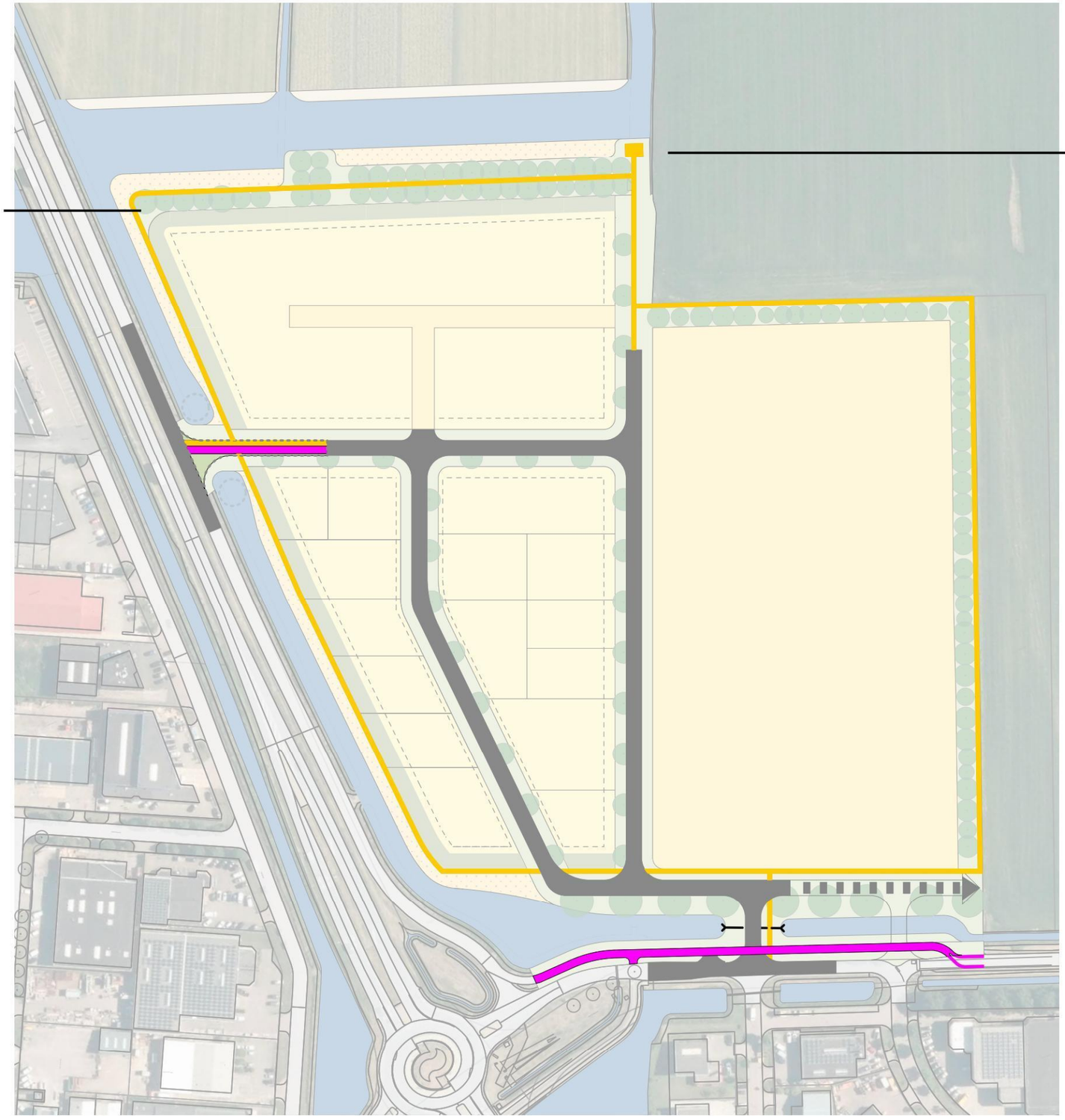
Minder organisch
meer hoekig als het
polderlandschap
verkaveling aanleiding
voor verspringing



Zichtlijn ruimer
As loopt nu door het
hele plan

2.3 Wandelpad rondom

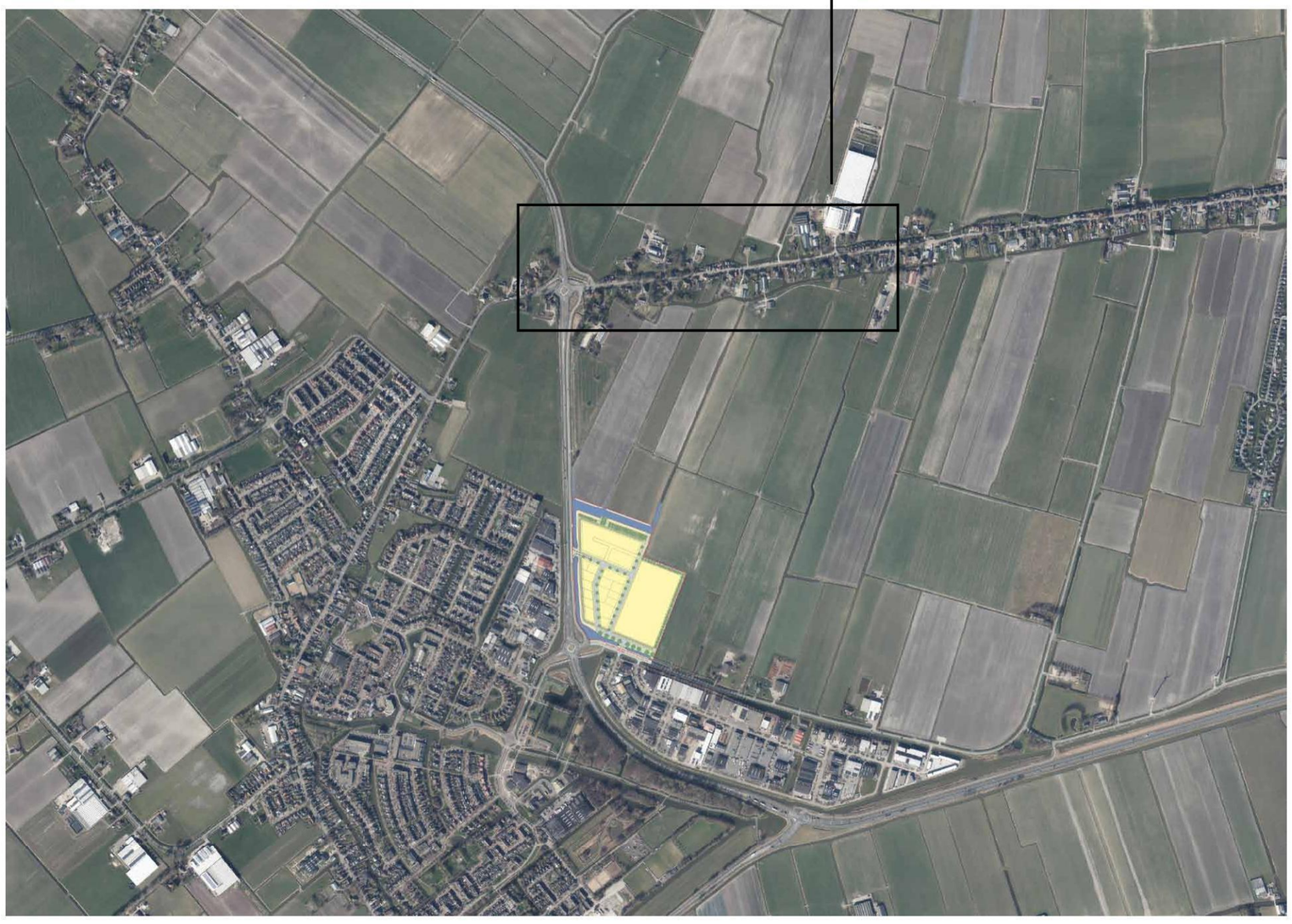
Rondgaand pad
voor (lunch)ommetje
tevens onderhoudspad



Nu aangevuld met een
zitplek aan het water

2.4 Relatie tot lint Westeinde





- Locatie op aanzienlijke afstand
- In lijn met de kern a/d westzijde van de Provinciale weg
- Afgeschermd met groenstructuren
- Het lint langs het Westeinde is dicht en biedt nauwelijks doorzicht

2.4 Relatie tot bestaand bedrijventerrein

Eerdere fases Vredemaker





Ambities Vredemaker Noord zijn hoger









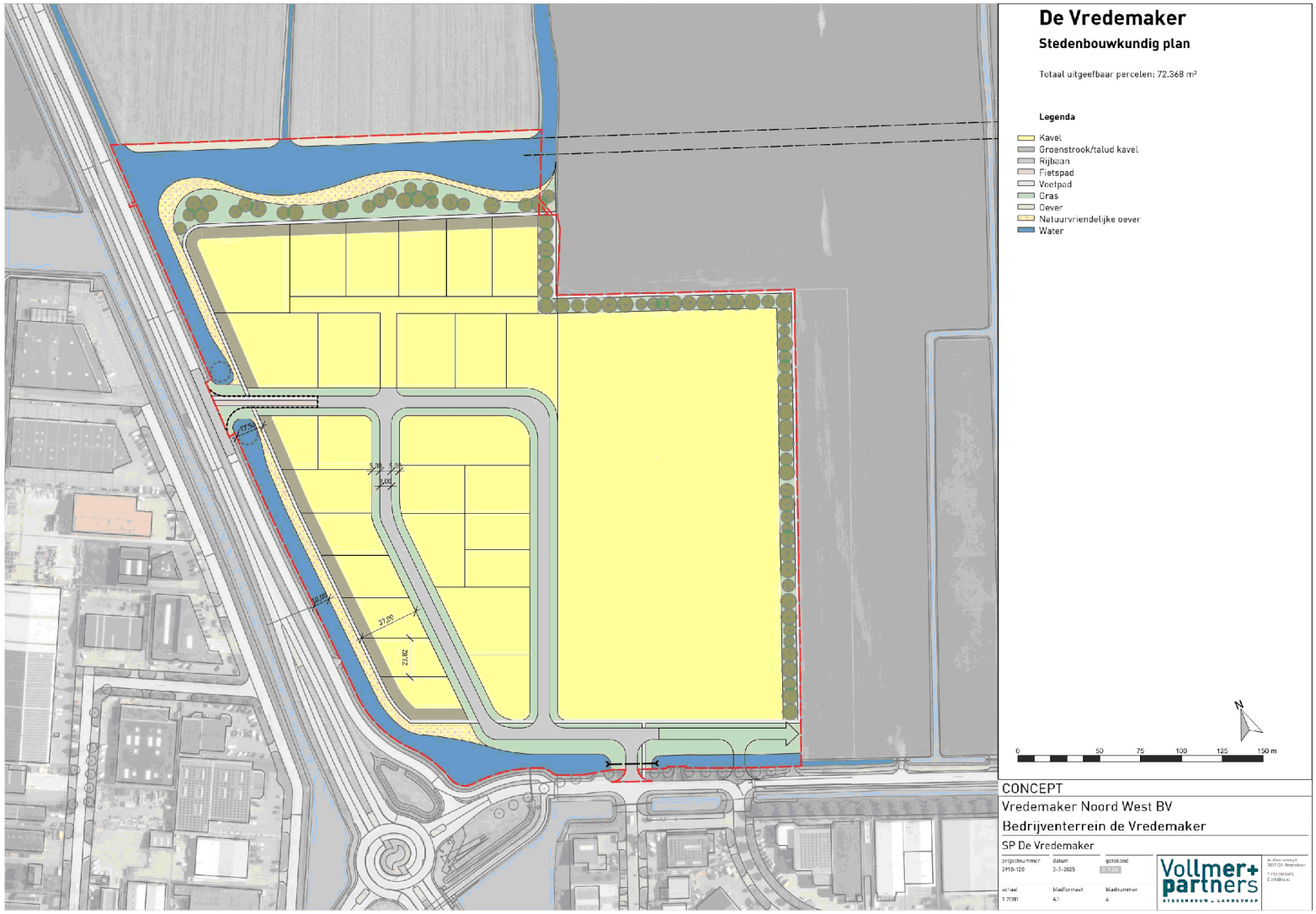


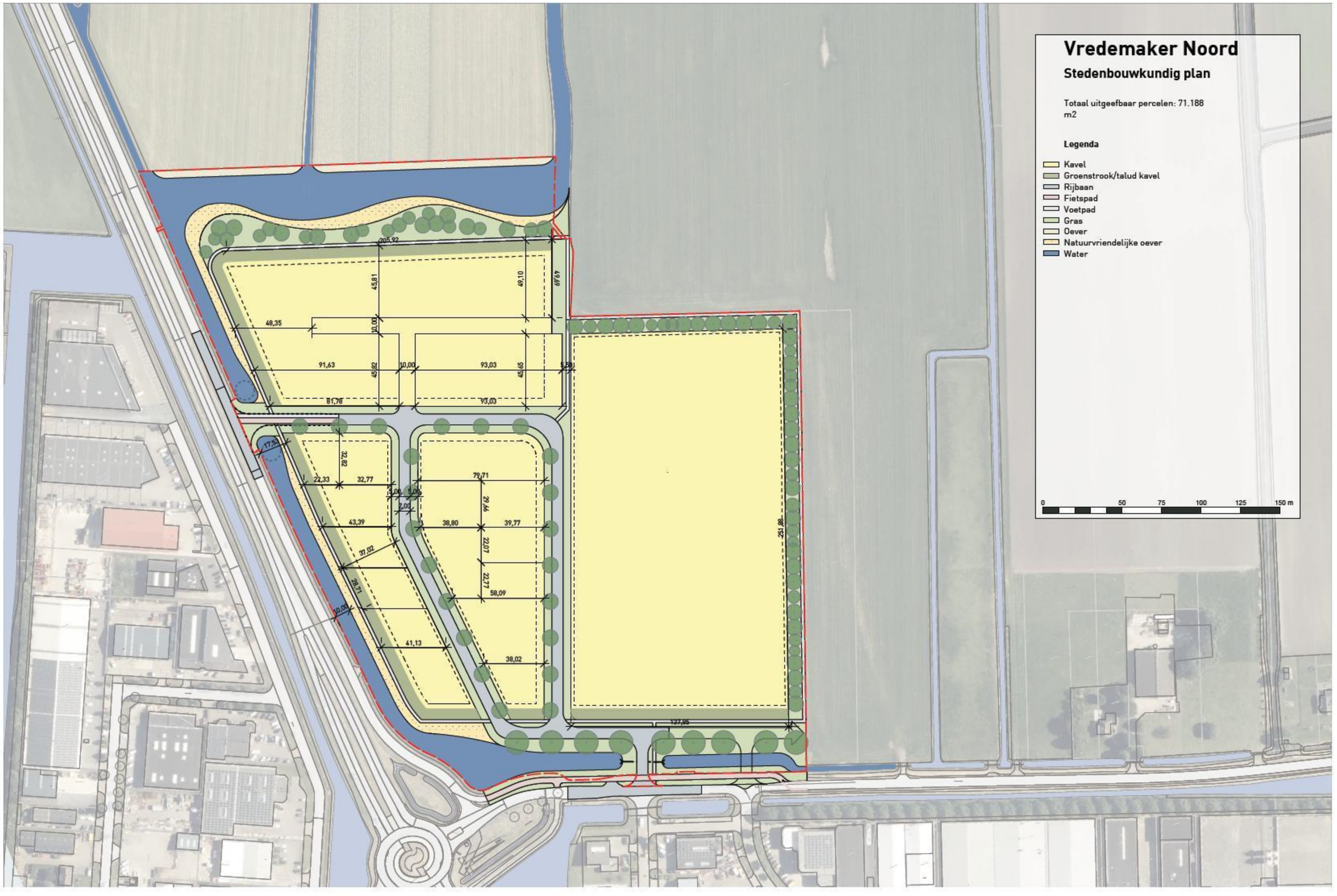
Vollmer+ partners
STEDENBOUW _ LANDSCHAP

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 285 1685
E info@vp.nl

www.vp.nl


De Vredemaker
Stedenbouwkundig plan
Totaal uitgeefbaar percelen: 72.368 m²
Legenda
Kavel
Groenstrook/talud kavel
Rijbaan
Fietspad
Voetpad
Gras
Oever
Natuurvriendelijke oever
Water
0
50
75
100
125
150 m
CONCEPT
Vredemaker Noord West BV
Bedrijventerrein de Vredemaker
SP De Vredemaker
Vollmer+ partners


Vredemaker Noord
Stedenbouwkundig plan
Totaal uitgeefbaar percelen: 71.188 m2
Legenda
Kavel
Groenstrook/talud kavel
Rijbaan
Fietspad
Voetpad
Gras
Oever
Natuurvriendelijke oever
Water
0
50
75
100
125
150 m
205,92
45,81
49,10
69,67
48,35
10,00
91,63
45,82
10,00
93,03
45,45
5,59
81,78
93,03
17,53
32,82
22,33
32,77
5,00
5,00
7,00
79,71
29,66
43,39
38,80
39,77
22,07
37,02
28,71
22,77
58,09
10,00
41,13
38,02
251,88
137,85