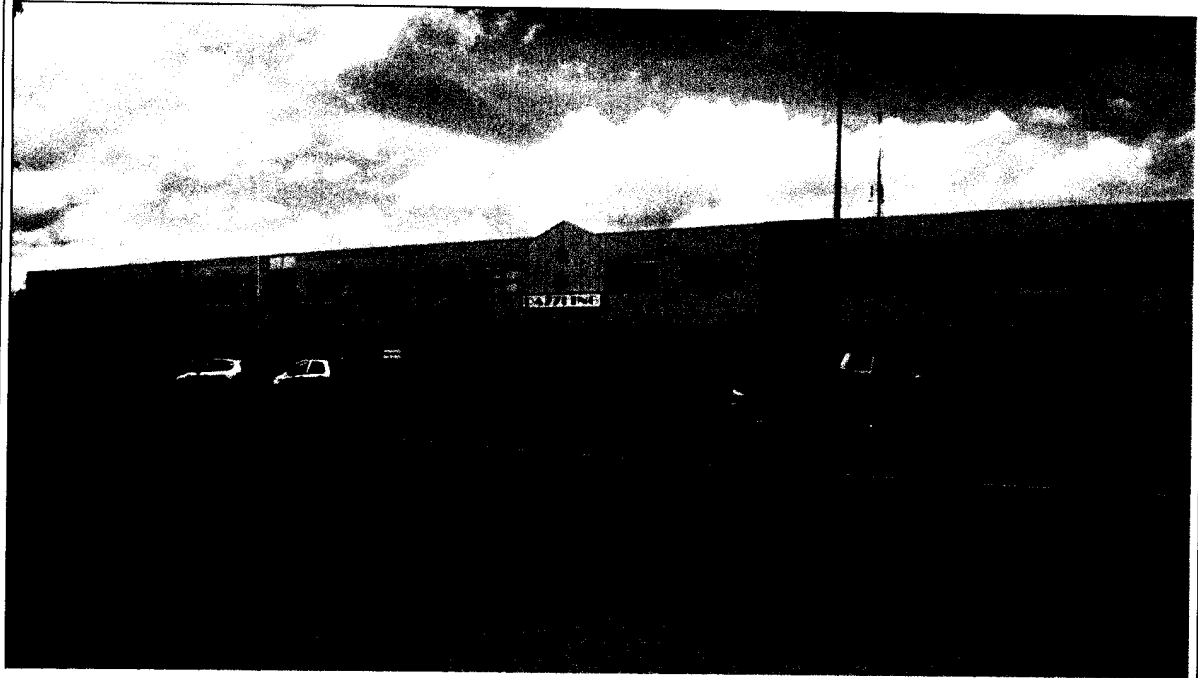


**GEMEENTE HOORN
VESTIGINGSBELEID BEDRIJVENTERREINEN**



26 oktober 2010		
-----------------	--	--

GEMEENTE HOORN

VESTIGINGSBELEID BEDRIJVENTERREINEN

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding
2. Visie op de winkelstructuur
3. De detailhandel in beweging
 - 3.1 Algemeen
 - 3.2 Van PDV naar woonthemapcentrum +
 - 3.3 Van bouwmarkt/tuincentrum naar sfeercentrum
 - 3.4 Auto/keukenboulevards: clusteren een kans?
 - 3.5 Productiegebonden detailhandel/detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van (groot)handel of ambacht
 - 3.6 Bedrijvigheid in combinatie met detailhandel
 - 3.7 Webwinkels
 - 3.8 Watergebonden bedrijvigheid met detailhandel
 - 3.9 Kringloopwinkels
 - 3.10 Partijverkoop
4. Overige ontwikkelingen
 - 4.1 Kantoren op bedrijventerreinen
 - 4.2 Medische/paramedische bedrijvigheid
 - 4.3 Vestigingsproblematiek commerciële sport
 - 4.4 Religieuze ruimten / feestzalen
 - 4.5 Vrijtijdsbesteding (karten, paintball, overdekte speeltuin, enzovoorts)
 - 4.6 Wonen op bedrijventerreinen
5. Invulling vestigingsbeleid
 - 5.1 Uitgangspunten
 - 5.1.1 Prioriteit detailhandel ligt bij de reguliere winkelgebieden
 - 5.1.2 Concentratie van publieksgerichte voorzieningen
 - 5.1.3 Blijven inspelen op trends en veranderingen / Verzorging lokale en regionale consument
 - 5.1.4 Functionele structuur bedrijventerreinen in stand houden
 - 5.1.5 Het juiste bedrijf op de juiste plaats
 - 5.2 Invulling per branche

1. Aanleiding

Er komen regelmatig verzoeken binnen om bedrijfsmatige activiteiten te mogen beginnen op de bedrijventerreinen in Hoorn die volgens de huidige bestemmingsplannen niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij met name om de volgende categorieën:

- detailhandel;
- kantoren;
- overigen (dansscholen, commerciële sportvoorzieningen, medische en paramedische voorzieningen, e.d.)

De huidige praktijk is dat dit soort aanvragen tot veel discussie leiden, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Enerzijds is er de wens om zo veel mogelijk bedrijvigheid te faciliteren. Anderzijds is er ook vastgesteld beleid waaraan getoetst moet worden. Het gaat hierbij met name om het detailhandelsbeleid, het kantorenbeleid en de geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een structuurvisie voor de stad. Voorts is het de bedoeling dat binnenkort een start wordt gemaakt met de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Dit is het juiste moment om opnieuw een afweging te maken ten aanzien van het toestaan van nieuwe vestigingsmogelijkheden op de bedrijventerreinen.

In deze notitie wordt inzicht gegeven in het huidige beleid en de achtergronden hiervan en de ontwikkelingen in de praktijk. Op basis hiervan worden vervolgens concrete (limitatieve) inpassingsvoorstellen gedaan voor de branches die om een aanvullende regeling vragen.

De notitie is opgebouwd vanuit de "vraagkant" en richt zich voor wat betreft de vestigingsvoorstellen in hoofdstuk 5.2 bewust op alleen de bedrijventerreinen. De notitie ziet niet op terreinen als Blauwe Berg, Maelsonstraat en Nieuwe Steen. Voor deze terreinen is een adequaat vestigingsbeleid opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen.

De notitie spreekt zich voorts alleen uit over de vestigingsproblematiek in algemene zin. Vragen over deelaspecten als bereikbaarheid, parkeernormen en dergelijke zullen op bestemmingsplan- respectievelijk bouwplanniveau worden beoordeeld.

De in deze notitie opgenomen vestigingsvoorstellen hebben een relatie met de typering respectievelijk het karakter van de onderscheidene bedrijventerreinen. Omwille van de leesbaarheid van de notitie zijn die kenmerken apart beschreven en in een bijlage opgenomen.

2. Visie op de winkelstructuur

De belangrijkste doelstelling van de in 2005 door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsnota is te komen tot een evenwichtige en hoogwaardige detailhandelsstructuur. Binnen de context van Hoorn betekent dit dat primair wordt gestreefd naar versterking van voorzieningen in de binnenstad en de woonwijken.

Voorzieningen, waaronder winkels, horen in principe thuis in de binnenstad of in de wijkcentra. Ondanks belangstelling van bedrijven voor vestiging van detailhandelsformules buiten deze gebieden, op de bedrijventerreinen, moeten bezoekersintensieve functies daar in beginsel niet worden toegestaan.

Het is de taak van de gemeente om de bestaande winkelstructuur te versterken, waarbij het criterium geldt van de "juiste winkel op de juiste plaats". Dit verlangt maatwerk. De detailhandelsnota gaat wat dit betreft uit van de volgende doelstellingen:

A. Binnenstad

- De gemeente zet uitdrukkelijk in op kwaliteitsverbetering van de binnenstad. Dit behelst zowel een functionele versterking als upgrading van het openbaar gebied. Centraal staan het verhogen van de verblijfskwaliteit en de verrassingswaarde.
- Wat deze functionele versterking betreft is het van belang te constateren dat de binnenstad van Hoorn is gestoeld op alle vormen van koopgedrag, dagelijkse artikelen en doelgerichte aankopen, maar dat de nadruk duidelijk ligt op het recreatieve winkelen. Het waar mogelijk versterken van deze aspecten is uitgangspunt van beleid.
- Ten aanzien van grootschalige detailhandel, met uitzondering van de reeds toegestane branches op het Runshopping Centre en een grootschalige supermarkt aan de noordkant van het station, bestaat, indien ruimtelijk inpasbaar, in eerste instantie de voorkeur voor vestiging in de binnenstad of aangrenzende deelgebieden.

B. Runshopping Centre / Van Aalstweg

- Het Runshopping Centre is bestemd voor de opvang van grootschalige winkels waarvoor een plek elders niet geschikt of ongewenst is. De gemeente staat, buiten de huidige branchering op het Runshopping Centre, winkels pas toe als deze in of tegen de binnenstad geen plek kunnen krijgen. De regionale functie van het Runshopping Centre is in de regionale detailhandelsnota vastgelegd. Om deze regionale functie vast te houden is het voor Hoorn wel van belang dat zij de dynamiek in de schaalvergroting een plaats geeft.

C. Wijk- en buurtcentra

- Elke wijk van voldoende omvang dient over zijn eigen (dagelijkse) voorzieningen te beschikken. Op een goed bereikbare locatie, met voldoende parkeren, dient de consument op een efficiënte wijze zijn of haar boodschappen (wijk- en buurtniveau) en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (alleen op wijkniveau) te kunnen kopen.
- Het aanbod van buurt-/wijkcentra dient gericht te zijn op het gemaksmotief. Hiermee is een buurt-/wijkcentrum complementair ten opzichte van de binnenstad.

D. Verspreide bewinkeling

- Verspreide bewinkeling wordt waar mogelijk tegengegaan. Minimaal zal de huidige situatie met verspreide bewinkeling niet versterkt moeten worden, bij voorkeur zelfs afgebouwd. Dat geldt met name voor de reguliere detailhandel. Het geldt niet voor branches als auto, boot, caravan en dergelijke, groothandel en tussenhandel en dergelijke.

3. De detailhandel in beweging

3.1 Algemeen

De prioriteit voor wat betreft de detailhandel ligt bij de reguliere winkelgebieden (binnenstad en wijkwinkelcentra). Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel mogen niet ten koste gaan van die bestaande detailhandelsstructuur. Toch is er een beweging van de detailhandel richting de periferie te zien. Die beweging is in de jaren '70 van de vorige eeuw ingezet met de verplaatsing van de zogenaamde ABC-goederen (auto's, boten, caravans, motoren, brommers, keukens, sanitair, bouwmaterialen) naar de bedrijventerreinen, en die beweging is de laatste tijd als gevolg van het veranderde consumentengedrag en het geliberaliseerde detailhandelsbeleid alleen maar versterkt. In onderstaande thema's wordt ingegaan op die ontwikkeling.

3.2 Van PDV naar woonthema-centrum +

Het beleid met betrekking tot de ABC-goederen (zie hiervoor) heeft in de jaren '80 van de vorige eeuw geleid tot de vaststelling van rijksbeleid voor perifere detailhandel (PDV-beleid). Dit beleid heeft geleid tot het uitplaatsen van in eerste instantie de bouwmarkten en de woninginrichtingsbranche en in tweede instantie, na de introductie van het beleid voor grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV-beleid), het uitplaatsen van - ook in Hoorn - de branches bruinen witgoed en sport. De ontwikkeling stopt daar niet mee. Landelijk treffen we ook de volgende branches aan op perifere locaties: fietsen, speelgoed, autoaccessoires, outdoorartikelen, dierbenodigdheden, babyartikelen, enzovoorts. In Hoorn is het Van Aalstweggebied aangewezen als de vestigingslocatie voor grootschalige formules (groter dan 1.000 m² bvo) in de genoemde branches. De huidige winkels/formules zijn gerealiseerd/gevestigd met toepassing van vrijstellingprocedures op grond van de "oude" Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor het gebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het is de bedoeling dat dit bestemmingsplan begin 2011 in werking zal treden.

3.3 Van bouwmarkt / tuincentrum naar sfeercentrum

De Nederlandse bouwmarkten en tuincentra zijn ontstaan uit de traditionele bouwmaterialenhandel en kwekerijen / hoveniersbedrijven. Door de toegenomen verkoop aan particulieren ontstonden bouwmarkten als Praxis, Gamma en Karwei en tuincentra als Intratuin en Overvecht. Bouwmarkten en tuincentra worden steeds groter en sfeervoller en bieden steeds vaker producten aan buiten het traditionele assortiment. Dit leidt nogal eens tot juridisch-planologische problemen. Het is niet de bedoeling dat bouwmarkten en tuincentra transformeren tot supermarkten. Het aanvullende assortiment dient ondergeschikt te blijven aan de basisartikelen. Het is van belang dat aspect in de nieuwe bestemmingsplannen goed te regelen.

3.4 Auto/keukenboulevards: clusteren een kans?

De autobedrijven, en dan met name de dealerbedrijven, waren tot voor kort verspreid over de stad gevestigd. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Westfrisia heeft geleid tot een clustering van de dealerbedrijven langs de Oostergouw en de Westfrisiaweg (etalagefunctie). Hetzelfde geldt voor de keukenbedrijven. Deze zijn in overwegende mate gevestigd aan de Factorij. De vraag is of clustering van de betreffende branches meerwaarde oplevert voor de consument, alsmede de functie en uitstraling van de bedrijventerreinen. Als die vraag positief beantwoord wordt is het van belang om in het bestemmingsplan een sturingsmechanisme op te nemen. Vooralsnog wordt hier niet voor gekozen.

3.5 Productiegebonden detailhandel / Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van (groot)handel of ambacht

Onder "Productiegebonden detailhandel" en "Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van handel of ambacht" wordt verstaan: detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op grond van het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie "Bedrijven". De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd (productie, ambachtelijke en/of groothandelsactiviteit) qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft. Bedrijven mogen consumenten een heel- of halfproduct leveren vanuit de werkplaats. Het inrichten van een showroom/winkel voor de consument is niet toegestaan. Dit laatste geldt niet (meer) voor de bedrijven in de ABC-branches (zie hiervoor). Daarvan is vestiging op de bedrijventerreinen inmiddels geaccepteerd.

Op het bedrijventerrein De Oude Veiling is een aantal bedrijven gevestigd waar bedrijvigheid wordt gecombineerd met detailhandel. Voorbeelden zijn Otosam en Ron de Vries (inbouw autoradio's c.a.). Daarnaast is onlangs ontheffing verleend voor vestiging van een fietsenwinkel annex fietsenreparatiewerkplaats binnen het gebied. Voorwaarde is dat maximaal 50% van

het pand wordt ingericht als showroom / verkoopruimte. Binnen die formule heeft zich inmiddels ook een fietsenformule gevestigd.

Een actuele vraag is of in navolging van de brommer ook de fiets kan worden toegevoegd aan de lijst van ABC-goederen. Op zichzelf kan dat en we zijn er ook voorstander van. We realiseren ons hierbij dat zo'n besluit gevolgen zal hebben voor de branche. Op grond van het bestaande beleid hoort de fietsenwinkel thuis in de reguliere winkelgebieden. Dat is ook zichtbaar in bijvoorbeeld de binnenstad. Uitzonderingen zijn gemaakt voor het Runshopping Centre (grootschalig minimaal 1.000 m² bvo) en het bedrijventerrein De Oude Veiling onder de voorwaarde dat maximaal 50% van het pand wordt ingericht als showroom / verkoopruimte. Op het moment dat de branche wordt toegevoegd aan de lijst van ABC-goederen vervallen die beperkingen en mag de branche zich zonder voorwaarden vooraf in beginsel op alle bedrijventerreinen vestigen. We kiezen daar bewust voor om de vestigingsvoorwaarden voor de fietsenwinkel laagdrempeliger te maken. Dat is in ieder geval in het belang van de lokale consument en naar onze mening ook in het belang van de concurrentiepositie van de stad als regionaal koopcentrum.

3.6 Bedrijvigheid in combinatie met detailhandel

Er ontstaan steeds meer bedrijven waarbij bedrijvigheid wordt gecombineerd met detailhandel. Hierbij is de detailhandelactiviteit ruimtelijk, functioneel en in inkomensverwervend opzicht nevensgeschikt en soms nog wel groter. Deze combinatie is op basis van de huidige bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen niet toegestaan. Tot nu toe is een aantal van dit soort bedrijven met ontheffing toegestaan op de Oude Veiling. Voorbeelden zijn Otosam en Ron de Vries (inbouw autoradio's c.a.). Daarnaast is onlangs ontheffing verleend voor vestiging van een fietsenwinkel annex fietsenreparatiewerkplaats binnen het gebied.

3.7 Webwinkels

Webwinkels zijn online etalages waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Vaak zijn de prijzen in een webwinkel lager dan reguliere winkels. De redenen hiervoor zijn:

- minder personeel nodig
- niet altijd winkelruimte nodig (of enkel een magazijn)
- geautomatiseerde betalingen
- zekerheid bij ontvangen betalingen van klanten
- lagere startkosten dan een traditionele winkel
- rechtstreekse levering door toeleveranciers (zogenaamde drop-shipments)
- hoge automatiseringsgraad

Webwinkels functioneren feitelijk als groothandelsbedrijven en zijn daarom toegestaan binnen de bestemming "Bedrijven". Van belang is wel dat de webwinkels ook als zodanig functioneren. Dit betekent dat het showen van de producten, maar ook de transactie, volledig online geschiedt. Producten afhalen mag, maar meer ook niet. Bekend is dat op het bedrijventerreinen een aantal webwinkels actief zijn (o.m. Bestsellers.nl, de Speelgoedconcurrent.nl, Fietspunt.nl en Babyboet.nl).

3.8 Watergebonden bedrijvigheid met detailhandel

Voor zover de detailhandel gecombineerd wordt met de verkoop van boten valt deze branche onder het klassieke PDV-beleid en mag deze zich op alle bedrijventerreinen vestigen. Door de ontwikkeling van de nieuwe jachthaven op de Schelphoek is te verwachten dat er ook behoefte zal zijn aan enkele bedrijven waar geen boten, maar wel allerlei andere watersportartikelen worden verkocht gecombineerd met reparatiewerkzaamheden aan boten, motoren, zeilen en dergelijke; zogenaamde watergebonden bedrijvigheid met detailhandel. Om deze vraag te faciliteren kan dit op HN'80 worden toegestaan.

3.9 Kringloopwinkels

Kringloopwinkels bestaan over het algemeen uit drie delen: opslag, reparatie en winkel. Het winkeloppervlak is over het algemeen het grootste. Deze branche valt niet onder het klassieke PDV-beleid. In de praktijk worden kringloopwinkels toegestaan op bedrijventerreinen omdat deze in de reguliere winkelgebieden niet passen c.q. ongewenst zijn. De ervaring heeft geleerd dat grote kringloopwinkels op bedrijventerreinen veel parkeeroverlast veroorzaken. Voorgesteld wordt om alleen kringloopwinkels toe te staan met een beperkt bruto vloeroppervlak, zodat parkeerproblemen en een te grote aanzuigende werking wordt voorkomen.

3.10 Partijverkoop

Tot voor kort vond partijverkoop met name plaats in horecagelegenheden. Deze hadden een duur van hoogstens enkele dagen. Een nieuwe ontwikkeling is dat dit plaatsvindt in leegstaande hallen op bedrijventerreinen. Dergelijke verkopen duren veel langer en krijgen het karakter van een winkel. Tevens kan dit leiden tot parkeerproblemen. Voorgesteld wordt geen partijverkoop toe te staan op bedrijventerreinen.

4. Overige ontwikkelingen

4.1 Kantoren op bedrijventerreinen

Op 17 november 2009 heeft de gemeenteraad de nota "KantHoornVisie" vastgesteld. In de nota wordt een toenemende vraag naar ruimte voor kantoren geconstateerd. De vraag betreft zowel de beschikbaarheid van bestaande kantoorpanden als de mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe kantoorpanden. Per saldo wordt vastgesteld dat er op dit moment te weinig aanbod op de kantorenmarkt in Hoorn is om aan alle verzoeken te voldoen. Het beperkte aanbod sluit vaak ook niet aan bij de vraag vanuit de markt.

Verder wordt er in de visie geconstateerd dat de scheidslijn tussen kantooractiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten uitermate dun aan het worden is. Eén en ander heeft er toe geleid dat kantoren zich ook op de bedrijventerreinen hebben gevestigd. Dit betreft kantoren die een relatie hebben met de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld een bedrijvenmakelaar, maar ook kantoren die die relatie niet hebben. Al met al een aspect dat in de nieuwe bestemmingsplan adequaat geregeld dient te worden. Dit geldt temeer omdat de vestiging van kantoren op bedrijventerreinen ook op gespannen voet staat met provinciaal (locatie)beleid. Daarnaast is het belangrijk dat bedrijfsfuncties elkaar onderling niet beperken. Bedrijventerreinen zijn primair bedoeld voor bedrijven die enige vorm van geluid, geur, vrachtwagenbewegingen, enzovoorts veroorzaken. Dit staat op gespannen voet met de omgeving die kantoren vereisen. Aan de andere kant is er behoefte aan kleine goedkope kantoren voor met name starters. Om die reden is het goed die behoefte te faciliteren. Op bedrijventerreinen bevinden zich veel bedrijfsverzamelgebouwen waarvan de verdieping veelal als kantoor wordt benut. Hierin zijn vaak zelfstandige kantoorruimtes gevestigd. Voorgesteld wordt daarom om de vestiging van zelfstandige kantoren op de verdieping van bedrijfsverzamelgebouwen toe te staan tot maximaal 150 m², mits deze geen baliefunctie hebben. Een baliefunctie leidt namelijk tot te veel verkeersaantrekkende werking.

De beperking om zelfstandige kantoren alleen op de verdieping toe te staan is nodig, omdat bedrijfsverzamelgebouwen anders worden omgevormd tot kantoorverzamelgebouwen, waardoor forse kantoorgebouwen kunnen ontstaan. Verder is de praktijk dat de zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen over het algemeen een oppervlak hebben van 50 tot 100 m², met een enkele uitzondering daarboven. Door maximaal 150 m² toe te staan, kunnen kantoren ontstaan met maximaal 7 á 10 werkplekken.

4.2 Medische/paramedische bedrijvigheid

De medische- en paramedische bedrijvigheid is een groeimarkt. De bedrijvigheid vindt verspreid plaats over de kantoor- en bedrijvenlocaties. De medische- en paramedische bedrijvigheid is gevestigd in het stationsgebied nabij het ziekenhuis, maar ook in het kantoreng gebied

Nieuwe Steen en aan de Geldelozeweg (Sanaderm). Vestigingsverzoeken richten zich ook op de bedrijventerreinen. Vanwege de baliefunctie van de bedrijfstak is het gewenst de vestigingsmogelijkheid te beperken tot enkele bedrijventerreinen waar dit qua omgevingskenmerken past.

4.3 Vestigingsproblematiek commerciële sport

De commerciële sport (fitness/ballet/dansen) is een groeiende markt die we niet optimaal kunnen faciliteren. Op de bedrijventerreinen zijn inmiddels de volgende sportinstituten gevestigd:

- Dr. C.J.K. van Aalstweg 16a: Beverly Gym
- Corantijn 28h: Minh-zône
- Factorij 35f: Atlantic Duikcentrum
- Oude Veiling 21: Dazzling (dansschool)
- Oude Veiling 99: Power Aerobics
- Oude Veiling 107: Sport4You

Voorts heeft Balletschool CaDans eind 2009 verzocht om zich op het bedrijventerrein Westfriesland te mogen vestigen. De balletschool is momenteel in het cultureel centrum "De Plataan" (Zwaag) gevestigd. Door aanmeldingen uit de nieuwe woonwijk Bangert en Oosterpolder groeit de school daaruit.

Binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Oude Veiling zijn sportbedrijven toegestaan binnen de bestemming "Bedrijven". Binnen de bestemmingsplannen voor de overige bedrijventerreinen is dat niet het geval. Van belang is om een vestigingsbeleid te ontwikkelen dat de branche ontwikkelingsmogelijkheden biedt maar tegelijk geen afbreuk doet aan de primaire functie van de bedrijventerreinen. Daarom is er in deze notitie (zie invulling per branche in hoofdstuk 5.2) voor gekozen de sportbranche beperkt, binnen zones nabij de woongebieden, toe te laten op de bedrijventerreinen.

4.4 Religieuze ruimten / feestzalen

Zo nu en dan komen er verzoeken om een religieuze ruimte te mogen vestigen op een bedrijventerrein. Over het algemeen wil men dit combineren met een feestzaal. Op bedrijventerreinen is dit niet toegestaan. In principe kan de vraag worden gefaciliteerd door bestaande horecagelegenheden en wijkcentra. Er is vooralsnog geen reden om voor dit soort activiteiten een uitzondering te maken.

4.5 Vrijtijdsbesteding (karten, paintball, overdekte speeltuin, enzovoorts)

Regelmatig komen er verzoeken om een bedrijfshal te mogen inrichten voor een vorm van vrijetijdsbesteding. Op grond van de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is dit niet toegestaan. Met name vanwege de verkeersaantrekkende werking en parkeerproblematiek is dit niet gewenst. De Blauwe Berg is mede ontwikkeld om dit soort activiteiten te kunnen faciliteren.

4.6 Wonen op bedrijventerreinen / Werken aan huis

Wonen op bedrijventerreinen is op dit moment alleen nog toegestaan binnen zones van de bedrijventerreinen Hoorn'80 en De Oude Veiling. Voorwaarde is wel dat het gaat om woningen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Die noodzaak is in de huidige tijd feitelijk niet meer aan te tonen. In de Hoornse markt is de bedrijfswoning ook nooit echt aangeslagen. De bedrijfswoningen die gerealiseerd zijn binnen Hoorn'80 en De Oude Veiling worden nu verhuurd aan derden die vaak geen enkele relatie hebben met het bedrijf eronder. In een enkele situatie heeft dat zelfs geleid tot klachten van een bewoner over het geluid van een bedrijf in de omgeving van die woning. Op grond van het vorenstaande wordt voorgesteld om bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen de mogelijkheid tot vestiging c.q. bouw van een (bedrijfs)woning binnen die gebieden te schrappen.

Neemt de vraag naar bedrijfswoningen op bedrijventerreinen af, de vraag naar mogelijkheden om het wonen in de woongebieden te combineren met ruimte voor werken neemt door de ontwikkeling van de informatisering juist toe. De huidige bestemmingsplannen voor de woongebieden faciliteren deze vraag al gedeeltelijk. De verwachting is dat bij de komende herstructurering van woongebieden meer ruimte voor de combinatie van wonen en werken moet worden gereserveerd.

5. Invulling vestigingsbeleid

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Prioriteit detailhandel ligt bij de reguliere winkelgebieden

De prioriteit van de detailhandel ligt bij de reguliere winkelgebieden (binnenstad en wijkwinkelcentra). In de binnenstad zijn Stationsgebied-zuid en Vale Hen potentiële uitbreidingslocaties. Voor grootschalige winkelvoorzieningen die in de binnenstad geen plek kunnen vinden blijft het Runshopping Centre aan de Dr. C.J.K. van Aalstweg de vestigingslocatie. De functie van het gebied De Oude Veiling voor de combinatie ambacht en detailhandel (Otosam, inbouwstation Ron de Vries e.d.) wordt versterkt. Het streven is om te komen tot een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak vervullen binnen de vastgestelde structuur. Verspreide bewinkeling wordt waar mogelijk tegengegaan. Minimaal zal de huidige situatie met verspreide bewinkeling niet versterkt worden en bij voorkeur zelfs worden afgebouwd.

5.1.2 Concentratie van publieksgerichte voorzieningen

Bij concentratie c.q. clustering van aanbieders ontstaat er meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid en aantrekkingskracht. De consument heeft het voordeel van ruime keuzemogelijkheden. Clustering resulteert per saldo in meer bezoekers en daarmee ook in draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Ook draagt clustering bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom ook zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de aangegeven concentratiegebieden. Ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan indien zij aantoonbaar meerwaarde leveren voor de verzorgingsstructuur, bijvoorbeeld iets dat er nog niet is en dat niet binnen de bestaande detailhandelsconcentraties kan worden gevestigd.

5.1.3 Blijven inspelen op trends en veranderingen / Verzorging lokale en regionale consument

De dynamiek in de detailhandel is groot. Om in te kunnen blijven spelen op de wensen vanuit zowel de markt als de consument is het van belang om op een verantwoorde wijze flexibel in te spelen op die dynamiek. Dit geldt temeer gezien de functie van de stad als regionaal koopcentrum.

5.1.4 Functionele structuur bedrijventerreinen in stand houden

Bij het toelaten van nieuwe functies dient er rekening mee te worden gehouden dat de functionele structuur niet wordt aangetast. Dit betekent dat verkeersstromen en parkeerdruk van consumentenverkeer beperkt moeten blijven en dat bedrijfsfuncties elkaar onderling niet mogen beperken. Daarnaast zijn bedrijventerreinen schaars, dus moeten bedrijventerreinen niet gebruikt worden voor functies die elders ingepast kunnen worden.

5.1.5 Het juiste bedrijf op de juiste plaats

De afgelopen decennia zijn diverse bedrijventerreinen in Hoorn en de regio ontwikkeld. Uitgangspunt bij de ontwikkeling was steeds om de op dat moment bestaande vraag te faciliteren door nieuwe terreinen te ontwikkelen. Iedere gemeente deed dit voor zich. Een integrale

benadering is niet toegepast. De laatste jaren is veel veranderd in het denken over bedrijventerreinen. Uitgangspunt is nu: het juiste bedrijf op de juiste plaats. Daarnaast wordt nu sterk gestuurd op een beperkte ontwikkeling van nieuwe terreinen, herstructurering van bestaande terreinen, regionale afstemming, verzakelijking, duurzaamheid en parkmanagement.

5.2 Invulling per branche

Op basis van het voorgaande kunnen de onderstaande branches worden onderscheiden. Hieronder is per branche aangegeven op welke bedrijventerreinen deze gevestigd kunnen worden. Hierbij is steeds een korte motivering gegeven. De gemaakte keuzes hebben een relatie met de typering respectievelijk het karakter van de onderscheidene bedrijventerreinen. Omwille van de leesbaarheid zijn die kenmerken apart beschreven en in een bijlage opgenomen.

Branches die nu al zijn gereguleerd
1. Grootschalig wonen
2. Grootschalig fietsen, dierbenodigdheden, speelgoed, bruin- en witgoed / electronica, sport- en outdoorartikelen
3. Keukens, badkamers / sanitair, tegels en parket
4. Bouwmarkten
5. Tuincentra
6. Bouwmaterialen / Brand- en explosiegevaarlijke stoffen
7. Productiegebonden detailhandel / Detailhandel als <u>ondergeschikte</u> nevenactiviteit van (groot)handel of ambacht
8. ABC – goederen (auto's, boten, caravans, motoren, brommers)
9. Webwinkels

Branches die om aanvullende regulering vragen
10. Bedrijvigheid in combinatie met detailhandel
11. Watergebonden detailhandel
12. Kringloopwinkels
13. Sport/fitness, dansscholen, enzovoorts
14. Zelfstandige kantoren
15. Medische / paramedische bedrijvigheid met baliefunctie
16. Partijverkopen
17. Religieuze ruimten / feestzalen
18. Vrijtijdsbesteding (karten, paintball, overdekte speeltuin, enzovoorts)

Branche	Vestigingslocatie
1. Grootschalig wonen	Runshopping Centre
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> De woonbranche is een klassieke PDV branche en mag zich van oudsher perifeer vestigen. Naast vestiging in de reguliere winkelgebieden is uitsluitend vestiging op het Runshopping Centre aan de Dr. C.J.K. van Aalstweg toegestaan.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> Het gaat om grootschalige winkels waarvan de vestiging in de reguliere winkelgebieden niet mogelijk is. Kiezen voor het Runshopping Centre als enige vestigingslocatie impliceert dat clustering een gegeven is. Immers, bij het koopgedrag gericht op woninginrichtingartikelen is kijken en vergelijken een belangrijk element. Het gaat vaak om de aanschaf van duurdere artikelen. De consument is bereid grote afstanden af te leggen en bezoekt vaak meerdere winkels. Een zo compleet mogelijk aanbod is dan belangrijk en ondersteunt de functie. De minimale oppervlaktemaat voor winkels die zich op het Runshopping Centre mogen vestigen is 1.000 m² bvo / 750 m² vvo.

2. Grootschalig dierbenodigdheden, speelgoed, bruin- en witgoed / electronica, sport- en outdoorartikelen	Runshopping Centre
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Vestiging buiten de reguliere winkelgebieden is uitsluitend toegestaan op het Runshopping Centre aan de Dr. C.J.K. van Aalstweg. De bestaande vestigingen van Van den Berg Surfspor c.a. en Karsten Tenten zullen in de respectievelijke bestemmingsplannen worden aangeduid als bestaande afwijkingen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • De keuze voor clustering van ook deze grootschalige formules is gebaseerd op dezelfde argumentatie als hiervoor bij grootschalig wonen is gegeven. • In het nieuwe bestemmingsplan voor het Runshopping Centre en omgeving is bepaald dat vestiging kan worden toegestaan met toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om de verhouding met de binnenstad te bewaken wordt de wijzigingsbevoegdheid alleen toegepast als uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat vestiging de positie van de binnenstad als belangrijkste koopcentrum niet schaadt. • De bestaande vestigingen van Van den Berg Surfspor c.a. en Karsten Tenten zijn gebaseerd op enerzijds oud beleid (Van den Berg) en anderzijds op een combinatie van oud beleid en ontwikkeling van een bestaande vestigingslocatie (Karsten). Als beide formules vandaag de dag zouden zijn ontwikkeld dan zou vestiging op het Runshopping Centre logisch zijn.

3. Keukens, badkamers/sanitair, tegels en parket	Runshopping Centre, Westfrisia (Factorij en Corantijn) en De Oude Veiling
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Keukens, badkamers/sanitair, tegels en parket vallen onder het klassieke PDV-beleid en mogen zich van oudsher perifeer vestigen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • Het assortiment van deze branches past goed bij het assortiment van het Runshopping Centre. Clustering van deze branches op het Runshopping Centre zou dan ook de voorkeur verdienen. De praktijk is echter anders. Het grootse deel van de keuken/badkamerbranche is gevestigd op het bedrijventerrein Westfrisia (Factorij en Corantijn). Parket en tegelbedrijven zijn daarnaast ook gevestigd op De Oude Veiling. Clusteren is van belang in verband met kijken en vergelijken. In de nieuwe bestemmingsplannen zal vestiging van de branches worden beperkt tot de genoemde gebieden.

4. Bouwmarkten	Runshopping Centre, De Oude Veiling, Westfrisia en 't Zevenhuis
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwmarkten vallen onder het klassieke PDV-beleid en mogen zich van oudsher perifeer vestigen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • In tegenstelling tot bijvoorbeeld de branche wonen, waarvoor clustering op het Runshopping Centre gewenst is, staat voor bouwmarkten een evenwichtige spreiding voorop. Bouwmarkten worden vooral doelbewust bezocht. Kijken en vergelijken is geen aspect dat meespeelt in die keuze. De bestaande bouwmarkten zijn gevestigd op het Runshopping Centre (Gamma en Praxis) en het bedrijventerrein De Oude Veiling (Karwei). In het kader van de evenwichtige spreiding wordt voorgesteld de vestiging van bouwmarkten ook mogelijk te maken op de bedrijventerreinen Westfrisia en 't Zevenhuis.

5. Tuincentra	Runshopping Centre en alle bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Tuincentra vallen onder het klassieke PDV-beleid en mogen zich van oudsher perifeer vestigen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> Binnen de gemeentegrenzen is één tuincentrum gevestigd (Overvecht a/d Berkhouterweg). Voorts is een tuincentrum gevestigd net buiten de gemeentegrens (Intratuin a/d Noorderdracht in Drechterland). Vestiging is in beginsel ook mogelijk op de bedrijventerrein en op het Runshopping Centre. Concrete initiatieven worden op basis van de locatievoorwaarden beoordeeld.

6. Bouwmaterialen / brand- en explosiegevaarlijke stoffen	Alle bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen vallen onder het klassieke PDV-beleid en mogen zich van oudsher perifeer vestigen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> Bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen vallen onder het klassieke PDV-beleid en mogen zich van oudsher perifeer vestigen. Voor deze branches is clusteren geen uitgangspunt en gelden ook geen omvangbeperkingen.

7. Productiegebonden detailhandel / Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van (groot)handel of ambacht	Alle bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> In principe is op alle bedrijventerreinen detailhandel toegestaan mits dit maar duidelijk ondergeschikt is (ruimtelijk, functioneel en in inkomensverwervend opzicht) aan de op grond van het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie 'bedrijven'.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> In de praktijk blijkt dat vaak niet aan genoemde beperking kan worden voldaan. Men wil over het algemeen een groter deel detailhandel. Op grond van het detailhandelsbeleid is dit niet toegestaan. Om deze reden wordt de bestaande beperking gehandhaafd.

8. ABC-goederen (auto's, boten, caravans, motoren, brommers en fietsen)	Alle bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> De branches auto's, boten, caravans en motoren vallen onder het klassieke PDV-beleid en mogen zich al sinds jaar en dag perifeer vestigen. Relatief kort geleden is de brommerspecialzaak toegevoegd aan de lijst. Voorgesteld wordt ook de fietsenspecialzaak aan de lijst toe te voegen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> De autobranche is verspreid over de diverse bedrijventerreinen gevestigd. Clustering zou meerwaarde op kunnen leveren. Gezien de bestaande spreiding van de branche lijkt clustering echter niet reëel haalbaar. De boten- en caravanbranche is niet in de stad gevestigd. Wellicht dat de ontwikkeling van de jachthaven Schelphoek zal zorgen voor een opleving voor de botenbranche. Hoorn'80 is dan een logische vestigingslocatie. Zie voor wat betreft watergebonden detailhandel ook de tekst hieronder bij 11.

9. Webwinkels	Alle bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Webwinkels functioneren feitelijk als groothandelsbedrijven en zijn daarom toegestaan binnen de bestemming "bedrijven".
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • Van belang is wel dat de webwinkels ook als zodanig functioneren. Dit betekent dat het showen van de producten, maar ook de transactie, volledig online geschiedt. Producten afhalen mag, maar meer ook niet. Bekend is dat op de bedrijventerreinen een aantal webwinkels actief zijn (o.m. Bestsellers.nl, de Speelgoedconcurrent.nl, Fietspunt.nl en Babyboet.nl).

10. Bedrijvigheid in combinatie met detailhandel	De Oude Veiling
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Op het bedrijventerrein De Oude Veiling is een aantal bedrijven gevestigd waar bedrijvigheid wordt gecombineerd met detailhandel. Voorbeelden zijn Otosam en Ron de Vries (inbouw autoradio's c.a.). Voorwaarde is dat minimaal 50% van het pand wordt ingevuld met bedrijfsmatige activiteiten. • De 50/50-formule past bij de visie die voor het bedrijventerrein De Oude Veiling is opgesteld.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • Voor deze formules is clusteren uitgangspunt. Vestiging is in beginsel alleen mogelijk op het bedrijventerrein De Oude Veiling.

11. Watergebonden detailhandel	Hoorn 80
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzover de detailhandel gecombineerd wordt met de verkoop van boten valt de branche onder het klassieke PDV-beleid en mag deze zich perifeer vestigen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • Door de ontwikkeling van de nieuwe jachthaven op de Schelphoek is te verwachten dat er ook behoefte zal zijn aan enkele bedrijven waar geen boten, maar wel allerlei andere watersportartikelen worden verkocht gecombineerd met reparatiewerkzaamheden aan motoren, zeilen, e.d. Zogenaamde watergebonden bedrijvigheid met detailhandel. Om deze vraag te faciliteren kan dit op HN 80 worden toegestaan.

12. Kringloopwinkels < 250 m²	Alle bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Deze branche valt niet onder het klassieke PDV-beleid, maar komt in de praktijk perifeer voor. Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan een maximale oppervlakenorm per bedrijf te noemen. • Kringloopformules tot een brutovloeroppervlak van 250 m² op alle bedrijventerreinen toestaan. Grotere formules niet toestaan. Noppes specifiek bestemmen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • De branche mag zich perifeer vestigen omdat de verkoop in de reguliere winkelgebieden ongewenst is. Op dit moment zijn kringloopformules gevestigd op de bedrijventerreinen Oude Veiling, HN 80 en Westfrisia. De meeste formules zijn relatief klein (< 250 m²) en passen daardoor probleemloos in de omgeving. Dit geldt echter niet voor de op het bedrijventerrein Westfrisia (Marowijne 35) gevestigde kringloopformule Noppes. Dit is een grote kringloopformule met een brutovloeroppervlak van circa 4.000 m². Deze vestiging legt door de grote aanloop specifieke druk in de sfeer van bijvoorbeeld parkeeroverlast op de directe omgeving. Daardoor is een aparte bestemming/aanduiding gewenst.

13. Sport/fitness, dansscholen c.a.	De Oude Veiling, gedeelte Westfrisia, Lageweg en Verlengde Lageweg
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • De private sport (fitness/ballet/dansen) is een groeimarkt die ondanks realisering van b.v. het project Blauwe Berg niet optimaal kan worden gefaciliteerd. • In verband met de gewenste spreiding van de formules wordt voorgesteld vestigingen toe te staan op het bedrijventerrein De Oude Veiling, het gedeelte van het bedrijventerrein Westfrisia dat grenst aan de Dorpsstraat van Zwaag en de wijk Bangert en Oosterpolder (Factorij, Corantijn en Marowijne) en aan de Lageweg en Verlengde Lageweg.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • Op de bedrijventerreinen Van Aalstweg, De Oude Veiling en Westfrisia zijn inmiddels meerdere sportinstituten gevestigd. Voorgesteld wordt dit beleid te reguleren. De private sport is toegestaan binnen de bestemming "bedrijven" van het bestemmingsplan De Oude Veiling. De vestigingen op de bedrijventerreinen Van Aalstweg en Westfrisia zijn in strijd met de respectievelijke bestemmingsplannen. De vestigingen zijn gedoogd omdat alternatieve vestigingslocaties ontbreken. Vestiging op De Oude Veiling past goed bij de visie voor het gebied (consumentengerelateerde bedrijvigheid). Om enige spreiding te faciliteren kan vestiging ook worden toegestaan op die delen van het bedrijventerrein Westfrisia die grenzen aan de kern van Zwaag en de wijk Bangert en Oosterpolder, alsmede op het in de wijk Kersenboogerd geïntegreerde bedrijventerrein Lageweg / Verlengde Lageweg. • De vestiging van Beverly Gym aan de Van Aalstweg wordt ingepast in het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het gebied. • De bestaande vestigingen Minh-zone en Atlantic Duikcentrum zullen in de respectievelijke bestemmingsplannen worden aangeduid als bestaande afwijkingen.

14. Zelfstandige kantoren	Alle bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • De vestiging van zelfstandige kantoren is in beginsel in strijd met de verschillende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Niettemin zijn er op de verschillende bedrijventerreinen diverse zelfstandige kantoren gevestigd. Vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerrein is in de basis in strijd met het provinciaal (locatie)beleid. Reden om het vestigingsbeleid voor deze activiteit op bedrijventerreinen nader te regelen. • De prioriteit voor de vestiging van kantoren ligt bij de reguliere kantoorgebieden (zie "kantHoornvisie"). Vestiging van zelfstandige kantoren zonder baliefunctie op de bedrijventerreinen is toegestaan tot een oppervlakte van 150 m² bvo.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • Het provinciaal locatiebeleid is niet van toepassing op kleinschalige kantoren (< 750 m² bvo) zonder baliefunctie. De op de bedrijventerreinen gevestigde zelfstandige kantoren zijn altijd kleiner en vaak gevestigd in een unit van een bedrijfsverzamelgebouw. De kantoren hebben vaak een zakelijke relatie met bedrijven op het bedrijventerrein. De bedrijventerreinen functioneren daarnaast als kraamkamer voor startende kantoren. • Gezien de huidige praktijk is het toestaan van zelfstandige kantoren met een maximaal oppervlak van 150 m² op de verdieping van bedrijfsgebouwen gewenst.

15. Medische / paramedische bedrijvigheid met baliefunctie	Lageweg en Verlengde Lageweg
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> De medische- en paramedische bedrijvigheid is een groeimarkt. De bedrijvigheid vindt verspreid plaats over de kantoor- en bedrijvenlocaties. Vanwege de baliefunctie van de bedrijfstak is het gewenst nadere vestigingsregels te formuleren.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> De medische- en paramedische bedrijvigheid is gevestigd in het stationsgebied nabij het ziekenhuis, maar ook in het kantorengedebied Nieuwe Steen en aan de Geldelozeweg (Sanaderm). Vestigingsverzoeken richten zich ook op de bedrijventerreinen. Vanwege de baliefunctie van de bedrijfstak is het gewenst de vestigingsmogelijkheid te beperken tot de genoemde gebieden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor het bedrijventerrein Lageweg en Verlengde Lageweg. Het karakter, bereikbaarheid en de ligging van het terrein laten genoemde bedrijvigheid toe. Daarmee wordt een betere spreiding van medische en paramedische bedrijvigheid bereikt.
16. Partijverkopen	Niet toegestaan op bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Tot voor kort vond partij verkoop m.n. plaats in horecagelegenheden. Deze hadden een duur van hoogstens enkele dagen. Een nieuwe ontwikkeling is dat dit (illegaal) plaatsvindt in leegstaande hallen op bedrijventerreinen.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> Dergelijke verkopen duren veel langer en krijgen het karakter van een winkel. Tevens kan dit leiden tot parkeerproblemen. Voorgesteld wordt geen partijverkopen toe te staan op bedrijventerreinen.
17. Religieuze ruimten / feestzalen	Niet toegestaan op bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Zo nu en dan komen er verzoeken om een religieuze ruimte te mogen vestigen op een bedrijventerrein. Over het algemeen wil men dit combineren met een feestzaal. Op basis van de huidige bestemmingsplannen is dit niet toegestaan.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> Een dergelijke ontwikkeling op een bedrijventerrein is niet gewenst. Bovendien leidt dit tot valse concurrentie met de bestaande horecagelegenheden. In principe kan de vraag worden gefaciliteerd in bestaande horecagelegenheden en wijkcentra. Er is dan ook geen reden om voor dit soort activiteiten een uitzondering te maken.
18. Vrijtijdsbesteding (karten, paintball, overdekte speeltuin, enz.)	Niet toegestaan op bedrijventerreinen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Momenteel is een overdekte speeltuin (Balorig) gevestigd in de voormalige karthof aan de Zwaagdijk. Eerder was een zelfde formule (Hocus Pokus) gevestigd op het Runshopping Centre aan de Dr. C.J.K. van Aalstweg. Regelmatig komen er verzoeken om dergelijke vestigingen ook op de andere bedrijventerreinen te mogen vestigen. Op grond van de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is dit niet toegestaan.
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> Met name vanwege de verkeersaantrekkende werking en parkeerproblematiek is dit niet gewenst om vormen van vrijetijdsbesteding als hier bedoeld uit te laten waaieren over de bedrijventerreinen. De Blauwe Berg is mede ontwikkeld om dit soort activiteiten te kunnen faciliteren. Balorig zal worden ingepast in de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan. Het voorontwerp van het bestemmingsplan voor het Runshopping Centre staat ook nog steeds de vestiging van een overdekte speeltuin toe.

Bijlage

Toelichting ontwikkelingsvisie per bedrijventerrein

Hoorn '80 (bruto ca. 75 ha)

1. Omgevingskenmerken

Hoorn 80 heeft 1 ontsluiting. Naast alle verkeer van Hoorn 80 wordt ook het verkeer van de Schelphoek hierop afgewikkeld. De druk op deze ontsluiting is zeer hoog. De afwikkeling van het verkeer vindt plaats via de Provincialeweg. De verkeersdruk op deze weg is ook hoog. Het terrein ligt redelijk geïsoleerd. Twee zijden grenzen aan water en een zijde aan open landschap. De voorzijde ligt op geruime afstand van de woonwijk Kersenboogerd. Tot slot kan worden opgemerkt dat het terrein grenst aan het 'natte' bedrijventerrein de Schelphoek en de nieuwe jachthaven Marina Kaap Hoorn.

2. Aard huidige gebruik

Van oudsher bevinden zich op het terrein diverse bedrijven die in de zwaardere milieucategorie vallen. Omdat er in Hoorn en de regio weinig of geen plaats is voor bedrijven in de zwaardere milieucategorie is het van groot belang deze ruimte op Hoorn '80 te blijven bieden.

Daarnaast bevinden zich op Hoorn '80 diverse grootschalige productie- en distributiebedrijven. Deze genereren zeer veel zwaar verkeer. Op het terrein bevindt zich relatief veel 'maakindustrie'. Hoorn 80 is een ouder terrein waarop de bebouwingsdichtheid hoog is. Dit betekent dat de parkeer- en verkeersdruk hoog is.

Aan de Kernweg is Van den Berg Windsurfing gevestigd. Naast surfplanken biedt het bedrijf snowboards en ski's met bijbehorende accessoires en kleding aan. Met name de verkoop van kleding, schoenen, zonnebrillen, horloges en dergelijke past functioneel niet op het bedrijventerrein. De omvang van die strijdige artikelen zal in het nieuwe bestemmingsplan handhaafbaar moeten worden geregeld (b.v. niet meer dan 10% van de omvang van de winkel).

3. Ontwikkelingen

Bedrijven in de sfeer van ABC-goederen zijn voor een belangrijk deel verdwenen. De behoefte aan grootschalige bedrijfsgebouwen wordt steeds minder. Er is ook op Hoorn '80 een duidelijke ontwikkeling merkbaar dat deze gebouwen worden vervangen door of omgevormd worden naar bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige units. Op zich is dit een ontwikkeling die het terrein een nieuwe economische en kwalitatieve impuls geeft. De units krijgen op de verdieping veelal een kantoorruimte. Deze worden vaak in gebruik genomen door bedrijfjes die alleen uit een kantooromgeving bestaan. Dit gebruik geeft extra parkeerdruk.

Aangrenzend aan het gebied Schelphoek wordt een nieuwe jachthaven aangelegd. Naar verwachting zal dit tot gevolg hebben dat zich "watergebonden" bedrijvigheid op Hoorn '80 zal gaan vestigen. Deze bedrijvigheid kan zeer uiteenlopend van aard zijn: stalling, reparatie en onderhoud van jachten, verkoop van boten, verkoop van onderdelen, verkoop van watersportkleding, enz. Er zal dus ook behoefte ontstaan aan detailhandel op het gebied van watersportartikelen.

4. Toekomstig gebruik

Hoorn 80 moet primair een bedrijventerrein blijven waarop de bedrijven die in de zwaardere milieucategorie vallen zich kunnen vestigen. Daarnaast moet het mogelijk worden gemaakt dat watergebonden bedrijvigheid zich volop kan ontwikkelen. Dit betekent dat ook ruimte moet worden gegeven aan watergebonden bedrijven in combinatie met detailhandel.

Westfrisia (Compagnie, Factorij, Corantijn en Marowijne, totaal bruto ca. 90 ha)

1. Omgevingskenmerken

Westfrisia heeft twee ontsluitingen. Beiden op de Westfrisiaweg. De druk op de ontsluiting Oostergouw is hoog. Per saldo is de ontsluiting en de verkeersafwikkeling via de Westfrisiaweg redelijk goed te noemen. Het bedrijventerrein grenst niet alleen direct aan de Westfrisiaweg, maar ligt ook nabij de A7. De ontsluiting naar de regio is dan ook als prima te kwalificeren.

Het terrein grenst aan drie zijden aan woongebieden. De bedrijven op Westfrisia vallen over het algemeen in de lichtere milieucategorie en de afstanden tussen de bedrijven en woningen is redelijk groot. Er is dan ook geen sprake van hinder.

2. Aard huidige gebruik

Het terrein is tussen 1990 en 2006 gerealiseerd en daarmee relatief jong. De uitstraling van de gebouwen is goed en er is nog ruimte genoeg om het gebruik te intensiveren.

De bedrijvigheid op Westfrisia is voor 80% kleinschalig. De rest is - op het distributiecentrum van Lidl, Transportbedrijf Moeijes en Scheuten Glas na - middelgroot. Verreweg het grootste deel van de bedrijvigheid vindt plaats in de milieucategorieën 1 en 2. Milieucategorie 4 komt niet voor. Grootschalige detailhandel in de vorm van autobedrijven, keukencentra, tegelhandels en dergelijke zijn sterk vertegenwoordigd. Daarnaast is er sprake van veel groothandelsactiviteiten. In de bedrijfsverzamelgebouwen (waarvan er opvallend veel zijn) zijn relatief veel kleinschalige zelfstandige kantoren gevestigd.

3. Ontwikkelingen

Zelfstandige kantoren zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan op het bedrijventerreinen, dit is in overeenstemming met het Provinciaal (locatie)beleid. Dit beleid geldt echter niet voor kleinschalige kantoren zoals hier aan de orde. Gezien de grote behoefte die er in de praktijk blijkt te zijn is het goed hieraan tegemoet te komen in het nieuwe bestemmingsplan.

Zoals gezegd bevinden zich op het bedrijventerrein Westfrisia relatief veel (auto)dealerbedrijven, keuken- en sanitairbedrijven. Met name voor wat betreft die laatste groep (keuken en sanitair) is het van belang nog eens kritisch naar de ontwikkelingsmogelijkheden te kijken. De branche zou een prima aanvulling zijn op het assortiment van het Runshopping Centre. De kans dat dit slaagt wordt groter als de vestigingsmogelijkheden op het bedrijventerrein Westfrisia worden beperkt. Ook is het zo dat clustering op het bedrijventerrein zelf de voorkeur verdient. De aantrekkingskracht voor de consument wordt dan groter en dat is in het belang van zowel de consument als de bedrijven zelf.

4. Toekomstig gebruik

Het huidige gebruik van Westfrisia dient te worden voortgezet. In principe behoeft het huidige bestemmingsplan geen wijzigingen. Alleen de mogelijkheid tot het vestigen van kleinschalige zelfstandige kantoren dient aan de bestemmingsregeling te worden toegevoegd.

De Oude Veiling (bruto ca. 10 ha)

1. Omgevingskenmerken

Het terrein heeft in principe 1 ontsluiting op de Oostergouw. Gezien de omvang van het terrein is dit ruim voldoende. Het terrein ligt in het hart van de gemeente nabij woonwijken. De ontsluiting naar de directe woonomgeving en de regio omliggende gemeenten is prima.

2. Aard huidige gebruik

Het huidige gebruik is zeer divers. Genoemd kunnen worden: een bouwmarkt, een grootschalige detailhandel in automaterialen, kantoortjes, autobedrijven, een transportbedrijf, consu-

mentgerichte bedrijfjes (parket, gordijnen, brommers, e.d.), enkele groothandels en diverse sport- en dansscholen. Er zijn enkele grote locaties, maar ook een groot aantal kleine gebouwtjes. De parkeerdruk is op enkele plekken zeer hoog. Het algehele beeld is onsamenhangend en rommelig. Het terrein is op veel plekken verouderd.

3. Ontwikkeling

Kort geleden is gestart met een herstructurering van het terrein. Deze zal zich voornamelijk richten op het herinrichten van de openbare ruimte (parkeren, clusteren groen, herstellen straatwerk), opknappen verouderde panden en het herontwikkelen van enkele zwaar verouderde locaties (oude Stadswerf, bedrijfsverzamelgebouw De Oude Veiling en de locatie Brandhoff). Gezien de ligging, het huidige gebruik, de mogelijkheden van de herontwikkellocaties en de beschikbare middelen is het mogelijk om het terrein om te vormen tot een locatie voor kleinschalige consumentgerichte bedrijvigheid.

In het kader van dit laatste is onlangs ontheffing van het bestemmingsplan verleend voor de vestiging van een fietsenwinkel op het terrein. Als voorwaarde voor vestiging is gesteld dat slechts 50% van de ruimte mag worden ingericht als winkel. De rest van de ruimte moet zijn ingericht als werkplaats, magazijn e.d.

Binnen die verhouding van 50 / 50 kunnen zich ook andere formules op het terrein vestigen.

4. Toekomstig gebruik

Gezien de ligging van De Oude Veiling en het huidige gebruik leent het terrein zich er bij uitstek voor om in de vraag naar locaties voor kleinschalige consumentgerichte bedrijvigheid, sportscholen en dergelijke te voorzien. Het is van belang deze vormen van bedrijvigheid in het nieuwe bestemmingsplan (handhaafbaar) te regelen.

Lageweg / Verlengde Lageweg (bruto ca. 12 ha)

1. Omgevingskenmerken

De Lageweg heeft twee ontsluitingen. De ontsluiting is gezien het huidige gebruik ruim voldoende. Ze zijn echter niet geschikt voor grotere stromen vrachtverkeer. Het terrein is kleinschalig en ligt tegen de woonwijk Kersenboogerd aan.

2. Aard huidige gebruik

Op het terrein zijn twee grotere kantoren gelegen (Hermansgroep en Elephant Dental). Elephant Dental heeft een groot onbebouwd terrein in bezit dat kan worden beschouwd als een zichtlocatie i.v.m. de ligging aan de Provincialeweg. Daarnaast is er een autobedrijf (Piet Has) gevestigd met een enorm open terrein. Tot slot zijn er nog een tiental kleine bedrijfjes gevestigd. Alles bij elkaar is het een onsamenhangend geheel. Het terrein heeft geen positieve maar ook geen negatieve uitstraling.

Het terrein is recent opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Kersenboogerd. Het is bestemd voor "Kantoor" (Hermansgroep) en "Bedrijventerrein" (rest van het gebied). Binnen beide bestemmingen is het gebruik voor detailhandel aangemerkt als strijdig gebruik.

3. Ontwikkeling

De eigenaren van de grote open stukken grond hebben tot nu toe geen behoefte getoond om deze te ontwikkelen. Er zijn de afgelopen tijd wel partijen geweest die interesse hebben getoond om er een kantoor of supermarkt te vestigen.

4. Toekomstig gebruik

Gezien de ligging van de Lageweg en het huidige gebruik leent het terrein zich goed om enkele functies toe te laten die het beste in een woonwijk passen, maar waar vaak geen plaats voor is. Het gaat hierbij om sport- en dansscholen en medische en paramedische bedrijven met baliefunctie. Het is van belang deze vormen van bedrijvigheid in het nieuwe bestemmingsplan te regelen.

Gildenweg (bruto ca. 15 ha)

1. Omgevingskenmerken

De Gildenweg heeft 1 ontsluiting. Het terrein is ontsloten op de Zuiderdracht. De ontsluiting is slecht te noemen, mede omdat er enkele bedrijven zitten die veel vrachtverkeer genereren. Het terrein wordt voor een belangrijk deel omsloten door woonbebouwing. Het bedrijventerrein Gildenweg was het bedrijventerrein van de voormalige gemeente Blokker. Het bedrijventerrein ligt in twee gemeenten (Drechterland en Hoorn).

2. Aard huidige gebruik

Het gebruik wordt gedomineerd door een kippenslachterij, een groot distributiecentrum, auto-sloperijen en metaalhandel. Daarnaast bevinden zich er nog enkele aan de bouw gerelateerde bedrijven. De wegen zijn smal en de parkeerdruk is hoog. Al met al is het een rommelig terrein met weinig uitstraling, maar het voldoet wel in een behoefte van bedrijven die geen uitstraling nodig hebben.

3. Ontwikkelingen

De eigenaar van het distributiecentrum heeft te kennen gegeven zijn locatie te willen herontwikkelen naar woningbouw. In verband met de milieucontouren vanwege de kippenslachterij en de sloopbedrijven is dit niet eenvoudig. Op termijn is een transformatie van dit terrein gewenst.

De kippenslachterij heeft al sinds de vestiging op het terrein een inpandige winkel, waarin kipproducten worden verkocht. Feitelijk is die winkel in strijd met de bestemming / functie van het terrein. Het is van belang dat de winkelfunctie in het nieuwe bestemmingsplan expliciet als bestaand afwijkend gebruik wordt geregeld.

4. Toekomstig gebruik

De ligging en ontsluiting van het bedrijventerrein is uiterst ongelukkig. Transformatie naar een woonwijk of een terrein voor zeer lichte bedrijvigheid zou gewenst zijn. De kosten van verplaatsing van bedrijven zijn in het algemeen hoog. In dit geval is er ook nog sprake van de aanwezigheid van een zeer kapitaal intensief bedrijf, namelijk de kippenslachterij. Alles bij elkaar maakt dit transformatie voorlopig kansloos. Slechts wanneer bedrijven op vrijwillige basis vertrekken ontstaan er mogelijkheden voor transformatie. Volgens de huidige inzichten is dit voorlopig niet aan de orde. Het huidige gebruik dient dan ook in het nieuwe bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Dampten-Berkhouterweg (bruto ca. 11 ha)

1. Omgevingskenmerken

Dit terrein is goed ontsloten via het Keern en het Dampten. Deze wegen sluiten aan op de Provincialeweg en vervolgens de A7. Het openbaarvervoerknooppunt is op enkele honderden meters afstand gelegen evenals de binnenstad.

2. Aard huidige gebruik

Dampten-Berkhouterweg is het oudste Hoornse bedrijventerrein. De functie van oostelijk deel van het gebied, tot de aansluiting van het Dampten op de Berkhouterweg, is in de loop van de jaren gewijzigd van industrie / ambacht in kantoren en onderwijs.

De functie van het westelijk deel van het gebied, het gaat hierbij om slechts ca. 4 ha bruto, is zeer divers. Aan de noordzijde van dit deel van het gebied zijn momenteel een tuincentrum en een begraafplaats met crematorium gevestigd; aan de zuidzijde een autobedrijf, een natuursteenbedrijf en een kinderdagverblijf.

3. Ontwikkelingen

Het oostelijk deel van het gebied ligt binnen het gebied van het project De Poort van Hoorn. In die ontwikkeling zal de functie van het gebied voor kantoren en onderwijs worden bevestigd.

Voor het westelijk deel van het gebied worden voorsnog geen ontwikkelingen voorzien. De kans dat de belangstelling voor dit gedeelte van het gebied, en dan met name voor de gronden gelegen aan de zuidzijde van de Berkhouterweg, zal toenemen bij de ontwikkeling van De Poort van Hoorn is niet ondenkbeeldig. In de kantorennota wordt dit gebied ook aangeduid als locatie voor de ontwikkeling van kantoren.

4. Toekomstig gebruik

Het gebied Dampden-Berkhouterweg heeft feitelijk niet meer het karakter van een bedrijventerrein. Het oostelijk deel van het gebied is betrokken bij de ontwikkeling van het project De Poort van Hoorn. De verwachting is dat die ontwikkeling ook z'n uitstraling zal hebben op de gronden gelegen aan westkant van het gebied.

Holenweg (bruto ca. 8 ha)

1. Omgevingskenmerken

Het bedrijventerrein Holenweg wordt via de Willemsweg ontsloten richting binnenstad en provincialeweg. Het gebied wordt omsloten door woonwijken en ligt nabij de binnenstad.

2. Aard huidig gebruik

Het bedrijventerrein Holenweg is al gedeeltelijk ontmanteld. De oorspronkelijke gebruikers (Philips en Transportbedrijf Groot) zijn vertrokken of gestopt. Het Philipscomplex wordt tijdelijk verhuurd aan een aantal bedrijven.

3. Ontwikkelingen

Het is de bedoeling dat supermarktketen Lidl op de Groot-locatie een supermarkt en appartementen gaat realiseren. Voor de invulling van de rest van het gebied wordt gedacht aan woningbouw. De besluitvorming is nog niet afgerond.

4. Toekomstig gebruik

Er is in principe geen sprake meer van een bedrijventerrein. De toekomstige invulling is nog niet vastgesteld.

Dr. C.J.K. van Aalstweg (bruto ca. 15 ha)

1. Omgevingskenmerken

Het terrein wordt momenteel ontsloten via twee wegen, een die aansluit op de Provincialeweg en een die ontsluit op de woonwijk Risdam-Zuid. Het gebied wordt aan drie zijden omsloten door woningbouw.

2. Aard huidig gebruik

Het bedrijventerrein aan de Dr. C.J.K. van Aalstweg is vanaf medio de jaren '90 van de vorige eeuw getransformeerd van bedrijventerrein naar hét centrum voor Hoorn en de regio waar zich grootschalige winkelformules kunnen vestigen. De winkels zijn gevestigd met vrijstellingsprocedures.

3. Ontwikkelingen

Inmiddels is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de winkelvloeroppervlak binnen het gebied wordt uitgebreid van circa 33.000 m² naar circa 58.000 m². Aanvankelijk mochten zich binnen het gebied alleen grootschalige woonwinkels en bouwmarkten vestigen. In navolging van initiatieven elders in het land is de branchering in de loop van de jaren al uitgebreid met de branches bruin-, wit- en grijsgoed en (onlangs) sportartikelen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt daarnaast ruimte (met toepassing van wijzigingsbevoegdheid) voor vestiging van de branches fietsen, speelgoed, dierbenodigdheden en babyartikelen.

De noordwand langs de Van Aalstweg is nu nog gemengd ingevuld. De verwachting is dat deze strook op termijn zal worden omgevormd voor de functie grootschalige detailhandel.

4. Toekomstig gebruik

Zie hierboven onder 3. Ontwikkelingen.

't Zevenhuis (bruto ca. 75 ha)

1. Omgevingskenmerken

Volgens de huidige plannen krijgt 't Zevenhuis één hoofdontsluitingsweg die ter hoogte van de Strip aantakt op de Westfrisiaweg met een ongelijkvloerse kruising. Volgens diezelfde plannen zal de Westfrisaweg 4-baans worden uitgevoerd. In deze situatie zal sprake zijn van een uitstekende ontsluiting van het terrein naar de regio en verder.

Het terrein grenst aan drie zijden aan woongebieden. De afstanden tot deze woongebieden zijn echter aanmerkelijk.

2. Aard huidig gebruik

Niet van toepassing.

3. Ontwikkelingen

Er zijn afspraken gemaakt over het gebruik van Distriport en 't Zevenhuis. Op Distriport zullen bedrijven op het gebied van transport, logistiek en distributie worden gevestigd. Tevens zullen bedrijven groter dan 1,5 ha op dit terrein worden gefaciliteerd. Op 't Zevenhuis zullen bij gevolg de kleinere bedrijven worden gevestigd. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat dit gemengde bedrijvigheid zal zijn, zoals deze ook op bedrijventerrein Westfrisia aanwezig is.

Daarnaast is het de bedoeling ruimte te reserveren voor kleinschalige kantoormilieus op zichtlocaties al dan niet in combinatie met voorzieningen (kinderopvang, sportvoorzieningen en (ondersteunende) horeca). Een en ander is vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie.

4. Toekomstig gebruik

Zie hierboven onder 3. Ontwikkelingen.