

Avia Marees bezet entree Zevenhuis

Eric Molenaar

Hoorn * De Marees Groep Holding - beter bekend als Avia Marees - heeft voor de locatie bij de entree van bedrijventerrein Zevenhuis in Hoorn een koopovereenkomst gesloten. Het wil hier behalve een tankstation en andere serviceverlening aan automobilisten onder meer een horecavoorziening vestigen, plus sportfaciliteiten en een zakelijk centrum met flexwerkplekken en vergaderruimte. Het bestemmingplan voor Zevenhuis, direct aan de Westfriisaweg, biedt deze mogelijkheden. Hier kunnen zelfs gebouwen komen met een hoogte van dertig meter, maar zo ver wil directeur-eigenaar Dick-

Service voor auto's met onder meer horeca, fitness en zakelijk centrum

Jan Marees niet direct gaan. Hij heeft een gefaseerd bouwplan voor ogen, dat in modules wordt opgebouwd. In de derde fase is zelfs een hotel ingetekend. Marees exploiteert onder de vlag van Avia vijftig tankstations in Noord-Holland en Friesland. Als

oliehandel levert het ook brandstoffen aan andere tankstations en bedrijven.

Het tankstation, met ook bio-brandstoffen en laadfaciliteiten voor elektrische auto's, gaat Marees zelf exploiteren. Maar voor overige onderdelen zoekt hij andere ondernemers. Voor de bandenservice, wasstraat en sportaccommodatie (crossfit, low budget fitness), alsmede voor de horeca hebben zich de eerste gegadigden al gemeld. Een horecagelegenheid op deze plek is in Marees' ogen ook interessant voor bedrijventerrein Westfrisia en woonwijk Bangert en Oosterpolder. „De ambitie is om naast het horeca gedeelte ook kant-en-klare maaltijden te verkopen.”



Het plan van Marees. Boven de beginsituatie, onderin de eventuele eindfase.

Marees heeft nog geen strakke planning voor de realisatie van zijn plan voor een MultiTrafficPoint ofwel 'verkeersknooppunt'. „De Westfriisaweg wordt eind 2017 opgeleverd. Dan moet dit klaar zijn.” Geïnteresseerde ondernemers kunnen zich melden via MultiTrafficPointZevenhuis@marees.nl.

De ontwikkelaar van Zevenhuis, Scholtens Projecten, is blij met Marees als tweede bedrijf op dit terrein. Projectmanager Peter van Asselt: „Er waren drie tot vier partijen voor deze plek, maar dit was het beste voorstel voor een geïntegreerde ontwikkeling.”

→ **Regionaal 2/3: Minder beperkingen op Zevenhuis**

Minder beperkingen op Zevenhuis

Hoorn wil bestemmingsplan aanpassen * 'Dit jaar nog twee à drie bedrijven' * 'We moeten snel kunnen schakelen'



Eric Molenaar
e.molenaar@hollandmediacombinatie.nl

→ Vervolg van regiovoorzitterpagina

Hoorn * Avia Marees is nu concreet binnen als tweede bedrijf op Zevenhuis, maar er zitten er voor dit jaar nog zeker twee, drie in het vat. Dat zegt de Hoornse wethouder Ben Tap. Hij verwacht dat een versoepeling van de vestigingsregels de zaken in een stroomversnelling zullen brengen. Op korte termijn krijgt de gemeenteraad een herziening van het bestemmingsplan voorgelegd. De eerste fase van het duurzame bedrijventerrein Zevenhuis werd in 2014 bouwrijp gemaakt. Bamboespecialist Moso International was de pionier. Dit bedrijf betrof zijn 'visitekaartje' - een bedrijfshal van 4200 m² en een kantoorruimte van 1350 m² - in de zomer van 2015.

Tegen die tijd hadden de ontwikkelaars van Zevenhuis al gevraagd om een versoepeling van de regels, omdat was gebleken dat het huidige regime de vestiging van een aantal geïnteresseerde bedrijven in de weg staat. Het college van Hoorn wil hier nu gehoor aan geven. Een van de belangrijke aanpassingen die het wil doorvoeren, is de mogelijkheid om hier ook transport-, distributie- en logistieke bedrijven toe te staan, plus bedrijven die een grotere kavel willen dan 1,5 hectare. Dat is tot nu toe voorbehouden aan Distriport bij Berkhout, maar dit wordt voorlopig niet ontwikkeld. Tap zegt dat de provincie en de gemeente Koggenland, met wie in 2009 afspraken zijn gemaakt over de afstemming tussen beide nieuwe bedrijfsterrains, de wijziging niet zullen blokkeren.

Regenwater

Het wachten is op goedkeuring door het hoogheemraadschap van een nieuw waterstructuurplan - voor de afvoer en opvang van regenwater - voor Zevenhuis. Het oorspronkelijke plan is gemaakt voor het hele project, maar de eerste tien jaar wordt alleen fase 1 ontwikkeld: de oostelijke helft. Als het nieuwe waterplan is goedgekeurd, kan de herziening van het bestemmingsplan in procedure. Wethouder Tap hoopt dat het nog in 2016 rondkomt. „Regels die vijf jaar geleden heel logisch klonken, kunnen beter worden aangepast. We moeten niet door hele strenge regels blijven zitten met een leeg bedrijventerrein.”

Op bedrijventerreinen elders in Hoorn is betrekkelijk weinig ruimte voor nieuwe vestigers. „We hebben minder dan 4 procent leegstand. Dat is wel eens meer dan 8 geweest.” Overigens is de gemeente Hoorn zelf geen partij bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het heeft als belangrijke grondeigenaar via 'Businesspark Zevenhuis' 43 procent van de aandelen van de exploitatie-



Recente luchtfoto van Zevenhuis met op de voorgrond Moso International en in rood de kavel van Marees.

tatiemaatschappij Zevenhuis, maar mag zich als 'stille vennoot' niet bemoeien met de prijsstelling en de verkoop. Wel nodigt wethouder Tap elk bedrijf dat geïnteresseerd is 'op de koffie', om te kijken waar hij uit oogpunt van economische zaken of ruimtelijke ordening van dienst kan zijn. „Maar we hebben ook de plicht de belangen van omwonenden te behartigen, bij voorbeeld als het gaat om groenzones en lawaai.”

Tarieven

Onlangs kwam naar buiten dat het bedrijf Bercomex, dat binnen Hoorn gaat verhuizen, van een plek op Zevenhuis had afgezien omdat

dit 'veel te duur' zou zijn. Het bedrijf was ver in onderhandelingen met Agriport A7 (in de Wieringermeer), maar koos voor het voormalige pand van Elephant Dental aan de Verlengde Lageweg in Hoorn. Was dit een teken dat Zevenhuis zich uit de markt prijst? Een blik op de tarievenkaart lijkt dit te bevestigen. Agriport rekent volgens commercieel directeur Jack Kranenburg 89 euro per m² voor een grotere kavel die niet in het zicht ligt en 114 voor een kleinere kavel op een zichtlocatie. Het moeten wel agrarische bedrijven zijn of bedrijven in logistiek: vervoer en opslag. Bij Zevenhuis liggen de prijzen tussen de 140 en 195

per m². Maar dat zegt niet alles. Kranenburg: „Het moet passen bij wat de ondernemer wil, ook wat betreft infrastructuur, uitstraling, inrichting en bereikbaarheid. In Andijk rekenen ze 55 per m², maar daar verlopen ze geen pepernoot.”

Goede plek

Zevenhuis heeft als troef dat het bij Hoorn aan de Westfrislaweg vlak bij snelweg A7 ligt. Guido Scholtens, directeur van Scholtens Projecten, dat Zevenhuis ontwikkelt, maakt een vergelijking met woonwensen. „Woon je liever in Middenmeer of in Hoorn? Daar gaat het om.” Hij

wijst er ook op dat de grondkosten maar circa tien procent uitmaken van de totale projectkosten bij een bedrijfsvestiging. „Veel belangrijker is het een goede plek te kiezen, met een goede ontsluiting, bereikbaarheid voor je personeel, wegenstructuur en grondgebruik.”

Optimistisch

Wethouder Tap: „Zevenhuis is een hele goede locatie; daar mag je best wat meer voor betalen”. Hij wijst op de grondprijzen in het gebied rond Schiphol ('nog geen drie kwartier van ons af'): 450 euro per m². „En die grond wordt ook gewoon verkocht.”

Een versoepeling van de regels in het bestemmingsplan is voor de ontwikkeling van Zevenhuis belangrijk, stelt projectmanager Peter van Asselt. „Een ondernemer wil een terrein waarop hij kan ondernemen. Het proces van een bedrijfsverhuizing duurt twee tot vier jaar, waarin van alles wordt onderzocht. Als eenmaal de knoop is doorgehakt, willen ze snel aan de gang, moet je snel kunnen schakelen.”

De ontwikkelaars van Zevenhuis zijn optimistisch. „We zijn midden in de crisis gestart”, stelt Guido Scholtens. „Maar de kost gaat voor de baat uit. Het ligt wel klaar nu, nu het economisch wat beter gaat.”

FOTO ARDITO FOTOGRAFIE