

Laddertoets Baansteer Noord

Purmerend

<Status>



titel rapport
Laddertoets Baansteede Noord

datum
7 februari 2022

projectnummer
P04539

opdrachtgever
Gemeente Purmerend

BRO
Projectleider
ADi
Projectteam
HdV, FRi

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*
John Locke

Inhoudsopgave

1	Het initiatief	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Opzet onderzoek	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Passend binnen de behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied	5
2.3	Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied	6
	Bijlage 1 - Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte	7
	Bijlage 2 - Trends en ontwikkelingen	12
	Bijlage 3 - Beleidskaders	14
	Bijlage 4 - Vraagaming op basis van historische uitgifte	17
	Bijlage 5 - Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling	20
	Bijlage 6 - Planaanbod regio Zaanstreek - Waterland	24

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein Baanste Noord is een belangrijke economische en werkgelegenheidsdrager voor Purmerend en wijde omgeving. Het terrein ligt direct aan de N244, nabij de rijksweg A7 (afslag 6). Het terrein biedt kavels tot 10 ha. Momenteel zijn nog enkele kavels (ca. 4 ha) direct uitgeefbaar.

Voor de ontwikkeling van Baanste-Noord is in 2008 het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Baanste-Noord' vastgesteld. Voor twee percelen in het hart van het gebied "Baanste", langs de N244, is gekozen voor een globale bestemming die in een nadere uitwerking moet worden geconcretiseerd. Hiervoor is de bestemming "Uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden II (UBII)" opgenomen. Vanaf het begin van de ontwikkeling van Baanste-Noord was het al de wens deze kavels, gezien hun ligging in het 'hart' van de verenigde bedrijventerreinen Baanste-Noord, -West en -Oost, een 'kwalitatief hoogwaardig hart in de Baanste te creëren'.

Thans wil de gemeente Purmerend de planvorming voor de gronden verder uitwerken, omdat de gemeente verwacht dat de behoefte aan het uitgeven van de gronden al zeer binnenkort manifest zal zijn. Er zijn echter op dit moment nog geen gegadigden en er ligt nog geen schetsplan voor de gronden.

Het bestemmingsvlak zoals in het uitwerkingsplan is weergegeven bedraagt ca. 130.000 m².

De bruto oppervlakte van het uit te werken gebied bedraagt ca. 13 ha, waarvan inmiddels veel water is gerealiseerd. Er zijn twee grote uitgeefbare kavels, in de vorm van eilanden voorzien van in totaal ca. 8,4 ha netto.

De kavels op de eilanden hebben de volgende oppervlakte:

- Kavel 13A 51.208 m²
- Kavel 13B 33.546 m²

Er mogen bedrijven met een max. milieucategorie 3.1 (Kavel A, westelijke kavel) en 3.2 (Kavel B, oostelijke kavel) worden gevestigd. Maximaal 50% van de bestemming 'UBII' mag bebouwd worden. Op kavel B wordt ruimte gecreëerd voor een groot bedrijf met maximaal milieucategorie 3.2 het kavel A wordt ingezet voor meerdere bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1.



Figuur 1: Plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling is het opstellen van een Laddertoets noodzakelijk. In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder'. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. Door de omvang van de ontwikkeling (> 500 m² bvo) moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig

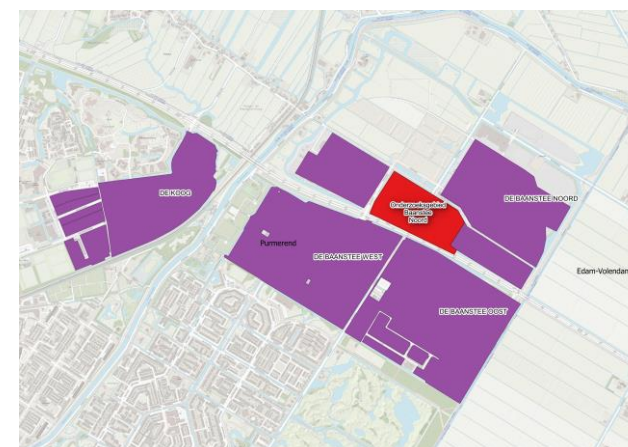
en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

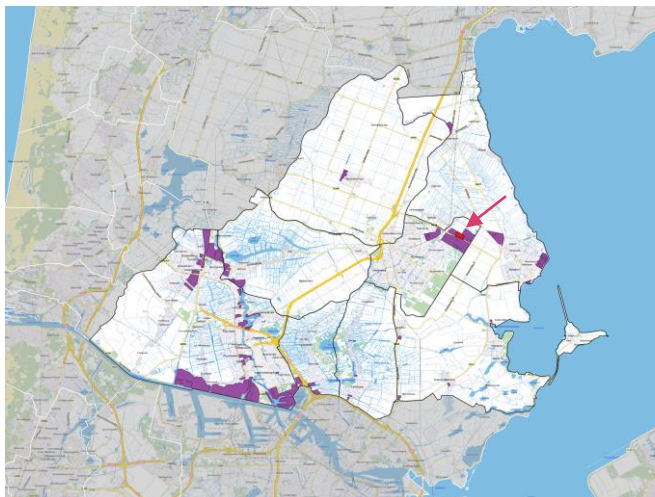
- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening NH2020 niet aangeduid als Landelijk gebied. Daarmee ligt het plangebied binnen de stedelijke contour.

Het plangebied is als onderdeel van Baanste Noord als 'hard plan' reeds opgenomen in de regionale bedrijventerreinprogrammering van de MRA.



Figuur 2: Locatie plangebied binnen Purmerend



Figuur 3: Locatie plangebied binnen deelregio Zaanstreek-Waterland

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder'. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de ingebruikname van ca. 8,4 ha netto bedrijventerrein op de locatie Baanstee Noord in de gemeente Purmerend te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. De percelen hebben reeds de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. De hoofdvraag van voorliggend onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de ingebruikname van maximaal ca. 8,4 ha netto bedrijventerrein op Baanstee Noord (gemeente Purmerend) aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

1.3 Opzet onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag van het onderzoek is verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling is onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Bij de kwantitatieve analyse zijn de cijfermatige analyses over vraag en aanbod uitgewerkt. De kwalitatieve analyses zijn een verdiepingsslag op de cijfermatige analyses, waarbij o.a.

onderscheid is gemaakt tussen kavelgrootte en type bedrijventerrein. Ook is de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied onderzocht en zijn de te verwachten effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder doorlopen.

In tabel 1 zijn alle aspecten uit dit onderzoek beschreven.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is gebruik gemaakt van onder andere:

- Actualisatie vraagraming MRA, Bureau Buiten (2019);
- Aanbod, uitgifte: Atlas Plabeka/IBIS 2001 – 2021;
- Digitale kaarten met de uitgaven op Baanstee Noord en HoogTij in Zaanstad.
- Leegstand: Atlas Plabeka/Nationale leegstandmonitor.
- Funda in Business met betrekking tot het actuele aanbod.
- Inzicht in de productiestructuur en de ontwikkeling van de werkgelegenheid: Lisa/Provincie Noord-Holland.

Tabel 1 Leeswijzer rapport

	Kwalitatief	Kwantitatief
Vraag-gegevens	<ul style="list-style-type: none"> • Beschrijving planinitiatief (hoofdstuk 1) • Trends en ontwikkelingen (bijlage 1 en 2) • Beleidsambities (bijlage 1 en 3) • Behoeft, uitgesplitst naar type/metrage (bijlage 1) 	<ul style="list-style-type: none"> • Behoeftering op basis van historische uitgifte (bijlage 1 en 4) <ul style="list-style-type: none"> - Atlas Plabeka/IBIS 2001 - 2021 • Behoeftering op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (bijlage 1 en 5) <ul style="list-style-type: none"> - Actualisatie vraagraming MRA, Bureau Buiten (2019)
Aanbod-gegevens	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsplitsing harde en zachte plannen, uitgesplitst naar type/metrage (bijlage 1 en 6) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planaanbod (bijlage 1 en 6) <ul style="list-style-type: none"> - Atlas Plabeka/IBIS 2021 • Leegstandsanalyse (bijlage 1) <ul style="list-style-type: none"> - Atlas Plabeka/ Nationale Leegstandsmonitor - Actueel aanbod Funda (bijlage 6)

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van ca. 8,4 ha netto bedrijventerrein op Baanstee Noord in de Purmerend betreft een uitbreiding van het direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om ca. 8,4 ha netto bedrijfsruimte te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard,
2. Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen de bestemmingen: 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden II'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de voorgenomen functies van het planinitiatief toegestaan, maar zoals aangegeven moeten de bedrijfsdoeleinden nog nader worden uitgewerkt en is het opstellen van een uitwerkingsplan noodzakelijk. Tot die tijd zijn de kavels binnen het plangebied niet uitgeefbaar.

2.2 Passend binnen de behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de ontwikkeling aan de Baanstee Noord te Purmerend is de regio Zaanstreek - Waterland¹. Daarmee wordt aangesloten op de regionale schaal van MRA/Plabeka, waarbinnen plannen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties worden afgestemd en waarop behoefteberamingen worden afgestemd.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied en deze reeds als hard plan in de ramingen is verwerkt.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van modellen en extrapolatie van historische uitgifte is aangetoond dat sprake is van een langjarige kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein op de planlocatie. Dit beeld wordt versterkt door de grote actuele vraag naar kavels op Baanstee Noord in Purmerend.

De verwachte ruimtevrage (in ha) is in 2040 naar verwachting groter dan het huidige direct uitgeefbare harde planaanbod (in ha). Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve ruimtevrage in de regio is berekend op 64 ha tot 98 ha. in de periode 2021 t/m 2040. Dit is bepaald aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en een modelmatige berekening door Bureau Buiten in opdracht van de MRA.

- De actuele uitgiftes laat zien dat de bedrijfskavels in zowel Purmerend als Zaanstad zeer gewild zijn in de markt. De vraag is tussen 2016-2020 dubbel zo hoog als berekend is op basis van modellen of historische gemiddelde uitgiftecijfers.
- Een groot deel van de direct uitgeefbare voorraad van Baanstee Noord is inmiddels verkocht onder voorbehoud of is onder optie dan wel in reservering uitgegeven. Momenteel per 1-1-2022 resteren er nog enkele vrije kavels met een totale oppervlakte van ca. 4 ha netto.
- Het totale harde planaanbod in de regio Zaanstreek-Waterland bedraagt per 1-1-2021 ca. 111,7 ha. Dit is inclusief het plangebied. Het aanbod is verdeeld over de gemeenten Zaanstad (65,5 ha) en de gemeente Purmerend (46,2 ha). De overige gemeenten hebben geen hard aanbod meer.
- Er is geen zachte plancapaciteit in de regio.
- De overige gemeenten in Zaanstad-Waterland hebben aangegeven geen bedrijventerrein meer te ontwikkelen. In lijn met provinciaal en regionaal beleid wordt ingezet op sterke centrumgemeenten die zorg dragen voor voldoende planaanbod en ontwikkeling van economie en werkgelegenheid voor de regio Zaanstreek-Waterland. Voor de regio Waterland is Purmerend de centrumgemeente en voor de regio Zaanstreek de gemeente Zaanstad.
- Voor de komende jaren verwachten DNB, CPB en diverse banken in hun economische vooruitzichten een economische groei van meer dan 3%.
- De druk op de ruimte in de regio Amsterdam is groot. Bedrijven wijken uit naar naburige regio's met aanbod van bedrijfskavels. De regio Zaanstad-Waterland vangt een deel van de behoefte uit Amsterdam op. Op dit moment wordt ca 20% van de bedrijfskavels op Baanstee uitgegeven aan bedrijven uit de regio Amsterdam.

¹ De regio Zaanstreek - Waterland bestaat uit de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad.

Kwalitatieve behoefte

Een deel van de ruimtevraag betreft het hoogwaardige segment. Dit aandeel van de vraag zal de komende jaren naar verwachting toenemen:

- De werkgelegenheidsstructuur van Zaanstreek-Waterland laat een specialisatie en sterke werkgelegenheids-groei zien in dienstverlenende sectoren en de bouw (zie bijlage 5).
- De uitgiften de afgelopen jaren zijn vooral aan bedrijven uit de automotive, bouw, groothandel, lichte productiebedrijven uit de foodindustrie, kunststofindustrie en lichte metaalindustrie. Een belangrijk deel is van deze vraag is naar kavels in het hoogwaardige segment.

Kwantitatief en kwalitatief aanbod

- De gemeente Purmerend biedt met het hoogwaardige bedrijventerrein Baanstee Noord ruimte aan bedrijven met een ruimtevraag uit een brede regio. Baanstee Noord is daarmee het enige aanbod in de regio Waterland. Deze ontwikkeling past in het provinciale en regionale beleid om te komen tot sterke steden die zorgen voor opvang van de regionale woonbehoefte en behoefte aan bedrijfsruimte.
- Daar waar Zaanstad met HoogTij zich richt op watergebonden bedrijven en grotere bedrijven uit zwaardere milieucategorieën richt Baanstee Noord zich voornamelijk op bedrijven in de food- en foodgerelateerde sector (waaronder visbe- en verwerking) inclusief koel en vries, bouw- en bouwmaterialen inclusief houtbouw, circulaire economie, recycling en aan deze sectoren gerelateerde (stads-)logistiek.
- Baanstee Noord is een gesegmenteerd bedrijventerrein, waarvan een (beperkt) deel geschikt is voor het hoogwaardige segment;
- Het uitgifbare hoogwaardige aanbod in het plangebied, richt zich op het hoogwaardige segment. Dit segment is

nauwelijks tot zeer beperkt in de regio Zaanstreek-Waterland beschikbaar.

- Op dit moment resteren op Baanstee Noord enkele kavels met een oppervlakte van ca. 4 ha vrij uitgifbaar;
- In de regio zijn momenteel 82 bedrijfsruimte te koop en te huur. Hiervan zijn er 6 in het moderne/hoogwaardige segment. Het totale oppervlak van dit aanbod is 1,1 ha. Dit aanbod concentreert zich in de gemeenten Wormerland (0,3 ha) en Zaanstad (0,8 ha).

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De effecten van het planinitiatief zijn in het perspectief van de ladder ruimtelijk aanvaardbaar. Hierbij is het volgende van belang:

- De planlocatie maakt deel uit van bedrijventerrein Baanstee Noord. Het vormt het centrale hart van dit bedrijventerrein en is in de regionale afstemming reeds als hard plan opgenomen en verwerkt.
- Gezien de hoge uitgiftecijfers van de afgelopen jaren en de hoge economische groeicijfers die voor de komende jaren worden voorzien zal het harde planaanbod, alsmede de beperkte leegstand van bestaand vastgoed, binnen afzienbare tijd onvoldoende zijn om te voorzien in de ruimtevraag t/m 2040.
- Het hoogwaardige aanbod dat op de planlocatie zal worden aangeboden is momenteel niet of nauwelijks beschikbaar. Het vormt daarmee een goede aanvulling op het bestaande vestigingsklimaat, de werkgelegenheidsstructuur en de omgeving.
- Er treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het direct uitgifbare aanbod.

2.3 Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

Conform de provinciale Omgevingsverordening is de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied gelegen, aangezien het gelegen is op het bestaande bedrijventerrein Baanstee Noord. In die zin voldoet deze locatie aan de ladder.

Bijlage 1 - Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

In de vraag-aanbodanalyse is de behoefte aan nieuw hoogwaardig bedrijventerrein binnen het plangebied Baanstee Noord in Purmerend bepaald aan de hand van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

In dit onderzoek is de regio Zaanstreek - Waterland het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit is bepaald aan de hand van:

- Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan enkel de gemeentegrenzen.
- De regio Zaanstreek- Waterland wordt in de PLABEKA regio gezien als deelregio. Op dit schaalniveau worden gezamenlijk bestuurlijke afspraken gemaakt over de programmering en ontwikkeling van bedrijventerreinen.

B1.2 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt. Een uitgebreidere beschrijving van de relevante trends en ontwikkelingen staat in bijlage 2.

Conclusie is dat het initiatief aansluit bij de huidige trends en ontwikkelingen:

- Landelijk was er voorafgaand aan de corona-uitbraak sprake van een groeiende dynamiek op bedrijventerreinen. Ook in Purmerend was er sprake van een sterke dynamiek. De uitgifte lag tussen 2016-2020 op bijna het dubbele van hetgeen verwacht kon worden op basis van de langjarig gemiddelde uitgifte.
- De coronacrisis blijkt geen effect te hebben gehad op de uitgifte van kavels.

- Het bedrijventerrein is vooral aantrekkelijk gebleken voor bedrijven uit automotive, bouw, groothandel, lichte productiebedrijven uit de foodindustrie, kunststofindustrie en lichte metaalindustrie.
- Op Baanstee Noord is per 1-1-2021 nog 46,2 ha uitgeefbaar, waarvan 31,5 direct uitgeefbaar. Van dit areaal is 19,5 ha inmiddels verkocht en is 7,6 ha in optie. Eind juli 2021 is nog slechts ca. 4 ha vrij uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar.
- Ongeveer 60% van de ruimtevraag op Baanstee Noord komt uit de regio Zaanstreek-Waterland, 20% uit Amsterdam en omgeving en 20% betreft landelijke vraag.
- 28% van de banen in Purmerend is te vinden op de bedrijventerreinen, waarbij de bedrijventerreinen ca. 5% beslaan van het grondgebied van de gemeente Purmerend. Daarmee zijn de bedrijventerreinen van groot belang voor de economie van Purmerend.
- Voor de regio Waterland vormt Baanstee Noord het enige aanbod van bedrijventerreinen. De gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Waterland en Wormerland hebben geen voorraad uitgeefbaar terrein meer en ook geen plannen hiertoe.
- De leegstand in de regio Zaanstreek-Waterland ligt tussen 1% - 2% en is daarmee zeer beperkt.

B1.3 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 3 opgenomen.

De ontwikkeling van Baanstee Noord sluit aan op de beschreven beleidskaders. De betreffend omvang in ha is reeds verwerkt in de regionale ramingen.

B1.4 Marktverkenning

In de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen heeft het onderzoek zich met name gericht op de uitbreidingsvraag. Dit is de vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerrein.

Vraag

Kwantitatieve vraag

Voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en voor de deelregio Zaanstreek- Waterland zijn behoefteramingen met betrekking tot bedrijventerreinen beschikbaar. Deze kunnen worden gelegd naast de langjarig historische uitgifte. Voor beide analyses geldt dat de verwachte ruimtevraag tot 2040 is berekend.

De kwantitatieve behoefte in de regio Zaanstreek – Waterland op basis van historische uitgifte bedraagt ca. 79 ha t/m 2040. De uitwerking van de te verwachte ruimtevraag op basis van het extrapoleren van historische uitgiftes is opgenomen in Bijlage 4.

Voor het prognosticeren van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling is gebruik gemaakt van onderzoek van Bureau Buiten (2019) in opdracht van de MRA en de deelregio Zaanstreek-Waterland daarbinnen. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 5. De kwantitatieve behoefte in de regio Zaanstreek- Waterland op basis van de werkgelegenheidsprognose is ca. 65 ha (0-scenario) tot ca. 98 ha (scenario Hoog) t/m 2040. Daarbij is gecorrigeerd voor de prognosejaren 2017-2020 die inmiddels zijn verstreken.

Op basis van bovengenoemde prognoses wordt een ruimtevraag tussen de 65 en 98 ha in de periode 2021 t/m 2040 verwacht. Dit is de kwantitatieve behoefte.

Bij bovengenoemde verwachte ruimtevraag dienen de volgende aspecten in de afweging mee genomen te worden:

- Gelet op het groot aantal inmiddels getransporteerde koopovereenkomsten en verschillende opties op kavels op Baanstee Noord mag worden verwacht dat de hoge tendens van uitgifte van kavels van de afgelopen jaren zich op korte termijn zal voortzetten.
- De ramingen op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling zijn vrij conservatief. De WLO-scenario's zijn opgesteld in 2015 en gaan uit van een stabilisatie of afname van werkgelegenheid in veel branches, terwijl er in de periode 2015-2020 juist sprake is van een groei met 5,6%. Vrijwel alle branches laten groei zien.
- De WLO-ramingen gaan uit van een beperkte economische groei terwijl voor 2021 en 2022 breed een economische groei van 3% of meer wordt verwacht. Ook de meest recente ramingen van het CPB gaan uit van een grotere economische groei boven de 3%.
- De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte en de werkgelegenheidsontwikkeling zijn bepaald (2011-2020), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2040.
- De coronacrisis heeft niet of nauwelijks een rem gezet op de verkoop van bedrijfskavels.
- Eventuele economische effecten van de coronacrisis zullen op de korte termijn relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2040. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte en de werkgelegenheidsontwikkeling fors lager uitvallen. Gelet op de verschillende opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen op kavels, is dit scenario niet waarschijnlijk.

Tabel 2 Bedrijventerreinen met grote omvang restcapaciteit (> 10 ha restcapaciteit), 1-1-2021, bron: Plabeka/IBIS 2021, gemeente Purmerend.

Bedrijventerrein	Gemeente	Rest capaciteit (ha)	Terstond uitgifbaar (ha)	Waarvan Koopovereenkomst of in optie (ha)	Direct vrij uitgifbaar (ha)
HoogTij (kadegebonden kavels)	Zaanstad	16,9	16,9		16,9
HoogTij (niet kade gebonden kavels)	Zaanstad	47,2	47,2		47,2
Baanstee Noord (incl. plangebied)	Purmerend	46,2	31,7	27,1	4,6
Totaal	Zaanstreek – Waterland	110,3	95,8	27,1	68,7

Actuele vraag is veelvoud van de prognose

De actuele vraag naar bedrijfskavels in de regio Zaanstad-Waterland blijkt een veelvoud te zijn van de modelmatige vraag. De modelmatige vraag gaat uit van een gemiddelde vraag van 3,2 ha tot 4,9 ha per jaar. De vraag naar kavels op Baanstee Noord is de afgelopen jaren fors gegroeid. Tussen 2016-2020 is er ongeveer het dubbele uitgegeven ten opzichte van het langjarig historisch gemiddelde.

De actuele vraag is nog veel hoger. Over 2021 is inmiddels 19,5 ha verkocht en getransporteerd bij de notaris en daarnaast is er is voor 7,6 ha aan opties die naar verwachting op korte termijn omgezet worden tot een koopovereenkomst. In totaal kan er ca. 27,5 ha op korte termijn worden verkocht. Dit is een veelvoud van de modelmatige geraamde vraag.

Ook in Zaanstad is bijna het dubbele uitgegeven ten opzichte van het langjarig historisch gemiddelde. De uitgifte op HoogTij heeft vooral betrekking gehad op watergebonden kavels. De uitgifte van de niet kadegebonden kavels moet nog worden gestart.

Kwalitatieve vraag

Dat er vanuit de markt behoefte is aan hoogwaardig aanbod met een omvang van 8 ha in Zaanstreek-Waterland, blijkt uit het volgende:

- De uitgifte is vooral aan bedrijven automotive, bouw, groothandel, lichte productiebedrijven uit de foodindustrie, kunststofindustrie en lichte metaalindustrie.
- Deze sectoren vragen vooral bedrijfskavels met een hoogwaardige uitstraling.
- De werkgelegenheidsstructuur van Zaanstreek-Waterland laat een specialisatie en sterke werkgelegenheids-groei zien in dienstverlenende sectoren en de bouw.

Aanbod

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er in totaal 50 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 1.138 ha en een netto omvang van ca. 851 ha. Ruim tweederde van de netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt in de gemeente Zaanstad (571,1 ha). Gevolgd door de gemeente Purmerend dat 18% (154,8 ha) van het bedrijventerreinareaal op haar grondgebied heeft liggen.

De totale restcapaciteit op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt per 1-1-2021 111,7 ha.

De restcapaciteit is alleen gelegen binnen de gemeenten Zaanstad (65,5 ha netto) en de gemeente Purmerend (46,2 ha). De restcapaciteit bedraagt slechts ca. 7,5% van de totale netto omvang aan bedrijventerreinen in de regio Zaanstreek-Waterland.

De restcapaciteit kan worden onderverdeeld in terstond uitgifbare kavels (vrije kavels en kavels die in optie zijn) en niet-terstond uitgifbare kavels. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat, per 1 januari 2021:

- Ca. 95,8 ha bestaat uit terstond uitgifbaar aanbod (ca. 87% van de restcapaciteit), waarvan:
 - 68,3 ha vrije kavels (62% van de restcapaciteit)
 - 27,1 ha inmiddels verkocht of in optie (24,9% van de restcapaciteit). Dit wil zeggen dat ze planologisch tot het harde planaanbod behoren, maar markttechnisch mogelijk niet meer beschikbaar zijn.
- Ca. 14,5 ha bestaat uit niet-terstond uitgifbaar aanbod (ca. 13,1% van de restcapaciteit), dit betreft voornamelijk de kavels (8,4 ha netto) van het beoogde planinitiatief.

In de regio Zaanstad-Waterland zijn er twee bedrijventerreinen die nog beschikken over een relatief grote hoeveelheid restcapaciteit. De restcapaciteit concentreert zich op de bedrijventerreinen Baanstee Noord (Purmerend) en HoogTij (Zaanstad). Het bedrijventerrein HoogTij bestaat uit een deel gereserveerd voor kadegebonden bedrijven en een deel voor niet kadegebonden bedrijven. Deze terreinen zijn weergegeven in tabel 2.

Een overzicht van het totale planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied is weergegeven in bijlage 6.

Op basis van de bedrijventerrein typologie is een groot deel van het planaanbod kwalitatief niet geschikt voor het type bedrijvigheid dat wordt beoogd in het plangebied.

Op basis van een verdiepende analyse naar de bedrijventer-reintypologie van het planaanbod kan worden geconcludeerd dat:

- Het huidige Baanstee Noord dat nu in uitgifte is, is een gesegmenteerd, functioneel gemengd bedrijventer-rein, waar op delen tot en met milieucategorie 4 mogelijk is. Dit biedt niet de hoogwaardige uitstraling die in het plangebied wordt gerealiseerd.
- Baanstee Noord is het enige bedrijventerrein in het oostelijk deel van de regio Zaanstreek-Waterland c.q. de regio Waterland. In dit deel van de regio zijn geen alternatieven voor bedrijven.
- De kadegebonden kavels op HoogTij gereserveerd zijn voor watergebonden bedrijven.
- HoogTij ruimte biedt aan bedrijven uit de hogere milieucategorieën tot en met milieucategorie 5.1
- De focus voor HoogTij ligt op Offshore en Agri&Food industrie.

Motivatie locatie-afweging

Hoewel formeel niet noodzakelijk (aangezien de ontwikkelocatie vanuit de begripsbepaling ten aanzien van de Ladder gezien moet worden als 'bestaand stedelijk gebied') is uit zorgvuldigheid gemotiveerd waarom niet elders in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

- In de regio Zaanstad-Waterland is er alleen aanbod op HoogTij in Zaanstad en Baanstee Noord in Purmerend. De overige gemeenten hebben geen aanbod.
- Er mag gezien de recente uitgaven en de werkgelegenheidsstructuur en werkgelegenheids-groei in Zaanstreek-Waterland veel vraag worden verwacht naar hoogwaardige kavels.
- Baanstee Noord biedt op delen van het terrein een hoogwaardig kwalitatief aanbod. De uitgifte verloopt echter veel sneller dan op basis van modellen of langjarig

historische uitgaven verwacht mag worden. De huidige kavels op Baanstee Noord zullen binnen 1-2 jaar uitgegeven zijn.

- Het aanbod op HoogTij richt zich vooral op watergebonden bedrijven en bedrijven uit de hogere milieucategorieën. Voor het zeer hoogwaardige segment is geen tot zeer beperkt ruimte.

Leegstand

Vanuit de ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd of de planologische toevoeging leidt tot onaanvaardbare leegstand.

Voor het bepalen van de leegstand zijn gegevens uit de Plabeka Atlas over 2020 gehanteerd, die gebruik maakt van de nationale leegstandmonitor van CBS. Ook is gekeken naar het actuele aanbod dat te vinden is op Funda in Business (opgenomen in bijlage 6). Uit de nationale leegstandmonitor blijkt:

- In 2020 bedroeg de leegstand op werklocaties in de regio Zaanstad-Waterland ca. 78.740 m², verspreid over 355 verblijfsobjecten. Dit is slechts ca. 1,1% van de netto uitgegeven omvang van de werklocaties in Zaanstad-Waterland.

Het aanbod in Funda in Business (6-8-2021) laat het volgende beeld zien:

- 82 panden met een totale oppervlakte van 11,3 ha. Dit is 1,6% van het totale areaal uitgegeven bedrijventerreinen.
- Het overgrote deel van het aanbod is het reguliere segment en kleinschalige units.
- Er zijn 6 panden in het moderne/hogewaardige segment met een totale oppervlakte van 1,1 ha. Dit aanbod is gelegen in de gemeenten Wormerland en Zaanstad.

De huidige leegstand ligt ver onder frictieniveau van 5% - 6% die 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden. Deze beperkte leegstand in Zaanstreek-Waterland duidt op een tekort op de markt.

Confrontatie vraag-aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het hoogwaardig aanbod in het hart van Baanstee Noord voorziet in een actuele behoefte:

- Op basis van modelramingen en het historisch langjarig gemiddelde kan de kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de regio Zaanstad-Waterland worden geraamd op 65 t/m 98 ha tot en met 2040.
- De praktijk laat echter voor de korte termijn een veel hogere vraag zien. Zowel in Zaanstad als Purmerend heeft tussen 2016-2020 twee keer de geraamde uitgifte plaatsgevonden.
- Het totale harde planaanbod in de regio Zaanstreek-Waterland per 1-1-2021 bedraagt 111,7 ha. Dit is inclusief het plangebied (8,4 ha netto). Er is derhalve geen sprake van een toename van het totale bedrijventerrein-areaal in de regio als gevolg van de ontwikkeling van het initiatief.
- Op Baanstee Noord is van de 31,5 ha direct uitgeefbaar bedrijventerrein inmiddels voor 19,5 ha een voorlopige koopovereenkomst getekend en is 7,5 ha in optie. Aan vrije kavels resteert nog 4,6 ha. De gemeente Purmerend verwacht binnen 1-2 jaar geen aanbod meer te hebben.
- Het werkelijke actuele direct uitgeefbare planaanbod is daarmee 59,3 ha, waarvan 47,2 ha in de gemeente Zaanstad.
- Het harde nog uitgeefbare planaanbod is onvoldoende om te voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2040.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de regio optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw hard planaanbod.
- Het aanbod op HoogTij in Zaandam betreft regionaal georiënteerd aanbod, maar dit aanbod bedient vooral een andere markt: grote kavels voor watergebonden bedrijven, food industrie, industrie uit de hogere milieu categorie, logistiek. Dit aanbod voorziet niet in de vraag naar hoogwaardige kavels.
- Ook kwalitatief is er derhalve een tekort aan kavels in het hoogwaardige segment.

Tabel 3 Planaanbod, vergelijkbare kavels (bron: Baanstee Noord, peildatum: 28-7-2021)

Gemeente	Terrein	Omvang (ha)	Kavelnr.	Status	Afweging
Purmerend	Baanstee Noord	0,60	5b	Terstond uitgeefbaar	Intensief – concurrerend aanbod. Maar minder hoogwaardig qua kwaliteit.
Purmerend	Baanstee Noord	1,50	12b	Terstond uitgeefbaar	Intensief – concurrerend aanbod. Maar minder hoogwaardig qua kwaliteit.
Purmerend	Baanstee Noord	0,69	9c	Terstond uitgeefbaar	Intensief – concurrerend aanbod. Maar minder hoogwaardig qua kwaliteit.
Purmerend	Baanstee Noord	0,60	11g	Terstond uitgeefbaar	Intensief – concurrerend aanbod. Maar minder hoogwaardig qua kwaliteit.
Purmerend	Baanstee Noord	0,74	11d	Terstond uitgeefbaar	Intensief – concurrerend aanbod. Maar minder hoogwaardig qua kwaliteit.
Purmerend	Baanstee Noord	0,39	11c	Terstond uitgeefbaar	Intensief – concurrerend aanbod. Maar minder hoogwaardig qua kwaliteit.
Zaandam	HoogTij	47,2	-	Uitgeefbaar	Zware industrie, logistiek, niet geschikt voor hoogwaardige vraag

Bijlage 2 - Trends en ontwikkelingen

B2.1 Marktdynamiek en corona

- Voor de uitbraak van COVID-19 was het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland al een aantal jaren groeiende. In 2019 zwakte deze licht af, maar met circa 3,4 miljoen m² bleef er sprake van een relatief hoge opname. Tegelijkertijd nam het aanbodvolume licht af naar 4,06 miljoen m².
- In de regionale opvanggemeenten Purmerend en Zaanstad is de dynamiek vooral afkomstig van de handel, automotive, lichte industrie en zakelijke en consumentendiensten in Purmerend en de watergebonden bedrijven in Zaanstad.
- Corona heeft niet geleid tot een daling van de werkgelegenheid in Zaanstad-Waterland. Het aantal banen steeg van 2019 op 2020 kwamen er ruim 1.000 banen bij.²
- De belangstelling voor bedrijfskavels is niet afgenomen als gevolg van corona. In 2020 is er op Baansteede Noord 1,5 ha verkocht en is er voor 19,5 ha aan voorlopige koopovereenkomsten gesloten. Daarnaast is er 7,5 ha in optie genomen. In Zaanstad werd 1,7 ha uitgegeven in 2020.
- Voor 2021 verwachten Centraal Plan Bureau, De Nederlandse Bank en de banken een sterk herstel van de economie. Alle ramingen gaan uit van een groei van het BNP van meer dan 3,0% in 2021 en 2022. ING en DNB ramen ook voor 2023 een groei van 1,6 tot 1,9%. Ook het aantal gewerkte uren zal weer gaan toenemen. In diverse sectoren is er inmiddels sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Deze groei verwachtingen liggen fors hoger dan de verwachtingen die ten grondslag liggen aan de modelberekeningen voor de behoefte aan bedrijventerreinen.

B2.2 Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een op de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Zaanstad-Waterland ligt dit aandeel iets lager (< 7%). Maar de afgelopen jaren is sprake geweest van groei in dit aandeel³.
- In Purmerend ligt het aandeel bedrijven op bedrijventerreinen al een geruim aantal jaren op 13% - 14% en is daarmee significant hoger dan landelijk.
- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Zaanstad-Waterland ligt dit aandeel lager dan het landelijk gemiddelde. Het regionale aandeel van banen op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren afgenomen met 3% (LISA, 2019).
- In Purmerend ligt het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid rond 25%. Daarmee wat lager dan landelijk.
- De economische betekenis van bedrijventerreinen ligt ook in de motorfunctie van veel bedrijven naar andere sectoren, zowel in toeleverende als afname-zin (stuwende werkgelegenheid en multiplier werking).

B2.3 Hoogwaardige bedrijvigheid

- De Nederlandse economie is in arbeidsplaatsen gezien aan het verdienstelijken. De dienstensector groeit sterker in werkgelegenheid dan andere sectoren. Vooral de zakelijke dienstverlening en ICT groeien hard.
- Voor de economie van de regio Zaanstreek-Waterland geldt nog sterker dan landelijk dat het belang van de zakelijke dienstverlening en overige diensten in de economie groeit.

- Bedrijven uit de dienstverlening stellen andere eisen aan bedrijfshuisvesting dan bedrijven uit de industrie en logistiek. Er wordt vooral veel waarde gehecht aan een hoogwaardige, representatieve uitstraling.
- De vraag naar moderne, hoogwaardige bedrijfskavels is toegenomen de afgelopen jaren.

² Stichting LISA (2020)

³ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

Bijlage 3 - Beleidskaders

B3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De provincie werkt actief aan de balans tussen economische groei en leefbaarheid, waarbij voor geheel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd voor het omgaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Vijf bewegingen

In de omgevingsvisie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, is leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten, als motor voor het vitaal houden van de hun omliggende regio.
4. Nieuwe energie, benutten van de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector staat centraal.

Ingezet wordt op een duurzame en vernieuwende economie. Belangrijk uitgangspunt is dat economische ontwikkelingen qua aard, omvang en vorm aansluiten bij de regio of plek.

De activiteiten zijn bij voorkeur vernieuwend, circulair en schoon en dragen bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

Uitgangspunt is ook wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren en te concentreren. Kernbegrippen daarbij zijn transformeren, bundelen en verdichten. Op bestaande goed renderende en goed gelegen bedrijventerreinen wordt gezocht naar mogelijkheden voor verdichting bijvoorbeeld in de vorm van stapeling.

Bij het ontwikkelen van bedrijven en werkgelegenheid wordt ingezet op het versterken van de centrumsteden.

Omgevingsverordening NH2020 (2020)

De provincie Noord-Holland heeft 22 oktober 2020 de omgevingsverordening vastgesteld.

Ten aanzien van de ontwikkelingen van bedrijventerreinen is opgenomen:

- De ladder voor duurzame verstedelijking is uitgangspunt. Locaties voor bedrijventerreinen worden bij voorkeur gevonden in bestaand stedelijk gebied;
- Regionale afstemming in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking staat centraal;
- De verantwoordelijkheid en afwegingsruimte ligt bij de regio.

Daarnaast is er expliciet aandacht voor detailhandel op bedrijventerreinen, waarbij het uitgangspunt is detailhandel er zoveel als mogelijk te beperken.

B3.2 Regionaal beleid

De regionale afstemming over de programmering van bedrijventerreinen en kantoren vindt regionaal plaats in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren Metropoolregio Amsterdam (PLABEKA). Aan de afstemming en afspraken ligt ten grondslag de nota 'Ruimte voor werken in de MRA van Morgen 2017-2030, Excellente werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (2017)'.

Geconstateerd wordt, dat de regionale afspraken over werklocaties in de praktijk hun meerwaarde laten zien. De samenwerking zal de komende jaren dan ook worden voortgezet. De marktvrage en de kwaliteit van het vestigingsklimaat zijn leidend in de strategie. De programmering ligt niet helemaal vast, maar is wendbaar en flexibel (adaptive strategie).

Programmering

Regionaal is overeengekomen door te gaan met het bewaken van de planvoorraden van bedrijventerreinen en kantoren om overaanbod te beperken en te voorkomen. Er is meer ruimte voor kwalitatief deelregionaal maatwerk om in te kunnen spelen op doelgroepen, clusters en sectoren die juist voor de eigen deelregio belangrijk zijn. Met de deelregionale differentiatie zal (nog) beter op de behoeften vanuit de markt kunnen worden ingespeeld.

Transformatie

Zowel voor kantoren (ca. 1 mln. m²) als voor bedrijventerreinen (ruim 500 ha) zijn er flinke transformatieambities. De huidige wijze van kennisdeling binnen de regio hierover wordt gecontinueerd. Het PHB heeft hierbij een rol. Deelregio's waar de leegstand het toelaat, kunnen via transformatie werken aan vernieuwing van de voorraad via een meter-voor-meter-regeling, waarbij een getransformeerde meter (ter plaatse of elders) elders mag worden teruggebouwd. Als gevolg van de transformatie van bedrijventerreinen wordt een uitplaatsingsvraag verwacht, met name vanuit Amsterdam.

Deelregio's die met specifieke problemen kampen – bijvoorbeeld leegstand vastgoed van het Rijk of een gebrek aan marktvrage naar andere functies – worden uitgenodigd hun ambities in Plabeka-kader te delen om tot een gezamenlijke aanpak te komen.

Herstructurering

Herstructurering van bedrijventerreinen blijft een belangrijk aandachtspunt, maar van de opgave is inmiddels 70% uitgevoerd. De MRA zal de resterende opgave actualiseren en zich beraden op de daarbij passende organisatie en instrumenten.

Voor de regio Zaanstreek- Waterland zijn de volgende punten opgenomen:

Economisch profiel: kracht en kansen

- Bijdrage woningbouwopgave MRA
- Historie van functiemenging wonen/industrie
- Traditioneel sterke agro-industrie;
- Nautische industrie
- Uitvalsbasis voor stadsverzorgende diensten en bouw t.b.v. Amsterdam.
- Recente groei bouw, zorg
- Startups creatieve sector

Kwalitatieve toekomstige ruimtevrage bedrijven

- Industrie; clustering met logistiek
- Diensten op gemengde locaties
- Ontwikkeling OV knooppunten

Opgaven

- herstructurering

Opgemerkt wordt dat de regio de laatste jaren in trek is bij bedrijven van elders om zich er te vestigen. Er wordt dan ook terdege rekening mee gehouden dat de werkelijke vraag de modelramingen zal overtreffen.

B3.3 Lokaal beleid

Structuurvisie Purmerend 2005-2040 (2006)

Purmerend is inwonertal fors gegroeid in de laatste decennia. Hierdoor is een scheve woon-werkbalans ontstaan. De beroepsbevolking is veel groter dan de werkgelegenheid. Purmerend streeft naar een meer evenwichtige woon-werkbalans, door het aanbieden van meer werk in de eigen gemeente, zodat meer inwoners ook in de eigen gemeente kunnen werken. Een aantal verouderde bedrijfslocaties, zoals het Wagenweggebied, zullen worden getransformeerd waarbij bedrijven ruimte maken voor andere functies. Beide bewegingen vragen het aanbieden van voldoende passende ruimte voor ondernemingen.

De behoefte aan bedrijfslocaties wordt, inclusief vervangingsvraag, geschat op 80 ha netto uitgeefbaar, waar naar verwachting 4.000 extra arbeidsplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van Baanste Noord heeft in deze ontwikkeling een belangrijke functie. Onder meer, omdat het terrein een van de laatste mogelijkheden is om binnen de gemeentegrens bedrijventerrein te ontwikkelen.

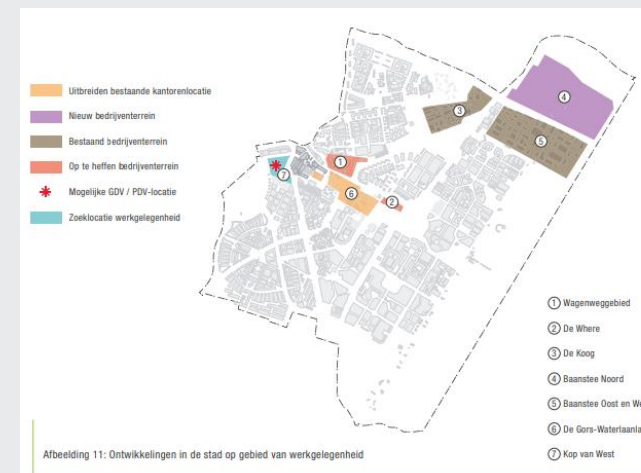
Visie Purmerend 2040 (2017)

In de agenda 'Purmerend 2040' verkent de gemeente de stappen die genomen moeten worden om de stad voor te bereiden op de toekomst, zoals ten aanzien van woningbouwlocaties, verkeersafwikkeling en duurzaamheid.

Ten aanzien van bedrijventerreinen is voorzien:

- Bedrijventerrein Wagenweg: transformatie naar wonen, evenals een geleidelijke overgang naar wonen van bedrijventerrein De Koog.
- Bedrijvenpark Baanste-Noord komt steeds meer in trek als vestigingsplaats voor regionale bedrijven met een groeiambitie. Purmerend heeft als ambitie om de aantrekkelijkheid van de Baanste-Noord verder te versterken door flexibiliteit in vestigingsvoorwaarden en door

verbetering van de vestigingsklimaat te faciliteren (bereikbaarheid, stimuleren van spin-off, stads promotie).



Figuur 4 Ontwikkelingen in de stad op het gebied van werkgelegenheid, bron: Structuurvisie Purmerend 2005-2040

Bijlage 4 - Vraagaming op basis van historische uitgifte

B4.1 Vraagruiming op basis van historische uitgifte

Een gangbare methode om de ruimtevraag te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in de regio Zaanstreek – Waterland in de periode 2006-2020, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2040 (zie figuur 6).

In tabel 4 is dit uitgesplitst per gemeente:

- In de regio Zaanstreek- Waterland is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de laatste 15 jaar 4,6 ha netto. De meeste uitgiftes (in omvang) hebben plaatsgevonden in de gemeenten Zaanstad (53%). Gevolgd door de gemeente Purmerend (21%).
- De laatste 5 jaar hebben alleen de gemeenten Purmerend en Zaanstad bedrijfskavels uitgegeven.

- Indien de jaarlijkse gemiddelde uitgifte voor wordt doorgetrokken naar 2030, is de verwachte kwantitatieve vraag voor Zaanstreek- Waterland voor de periode 2021 – 2040 ca. 92 ha netto.
- In de gemeente Purmerend is in de periode 2016 – 2020 totaal ca. 14,7 ha netto bedrijventerrein uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 1,1 ha netto.
- Gelet op de uitgifte van de laatste 5 jaar (gemiddeld 2,9 ha per jaar) is de verwachting dat ook de komende jaren meerdere hectaren per jaar zullen worden uitgegeven.
- Zowel Purmerend (Bedrijventerrein De Koog en Bedrijventerrein Waterweg) als de gemeente Zaanstad hebben plannen om bestaande bedrijventerreinen te transformeren. Dit zal waarschijnlijk leiden tot een aanvullende vervangingsvraag naar bedrijfskavels.

- Uitgaande van een zorgvuldig en efficiënt ruimtevraag is de verwachte vraag naar bedrijventerreinen in Zaanstreek - Waterland ca. 90 ha t/m 2040.

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

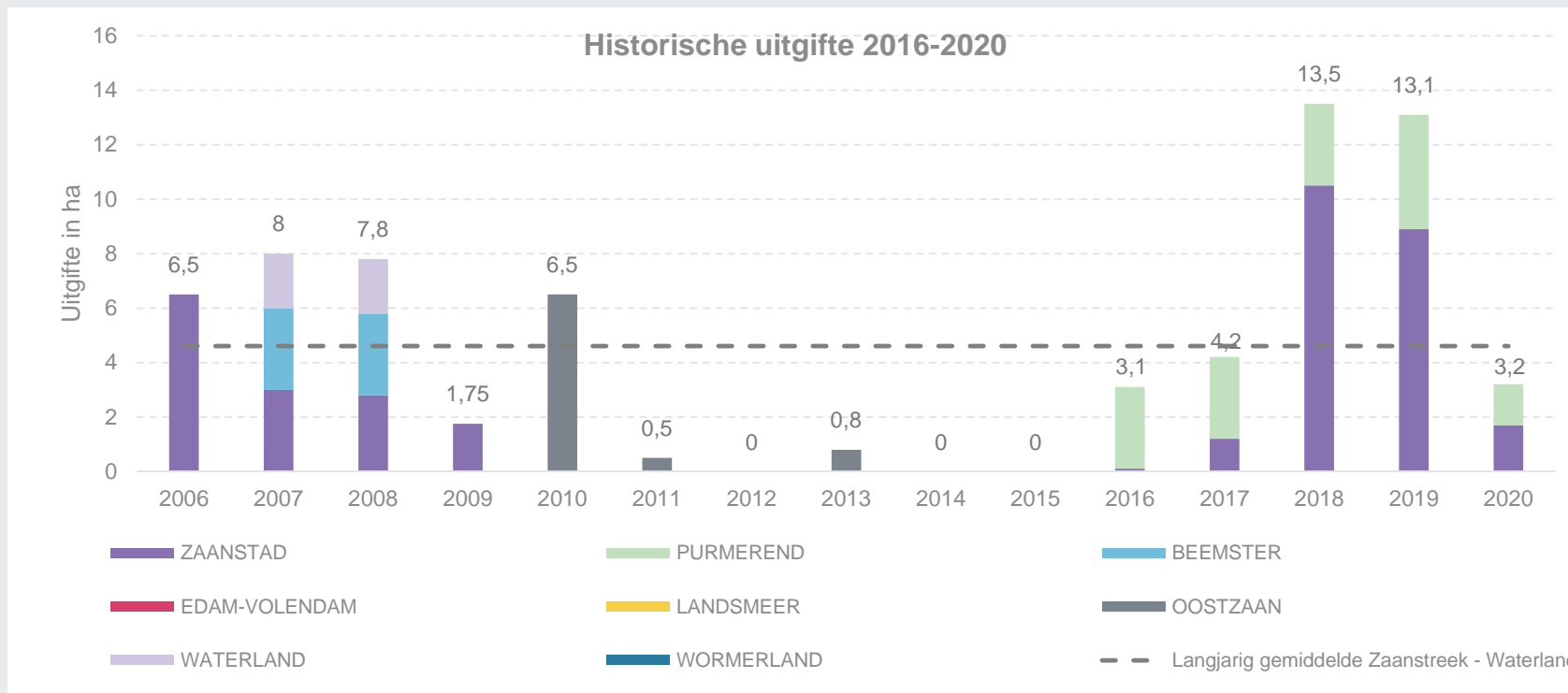
De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2006-2020), bevat zowel perioden van laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2040. Eventuele economische effecten op de korte termijn zullen relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2040. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte fors lager uitvallen. Gelet op de vele opties die op Baanste Noord (ondanks de coronacrisis) zijn genomen, is dit scenario niet waarschijnlijk.

Tabel 4: uitgifte bedrijventerrein in ha netto 2011 – 2020 regio Zaanstreek – Waterland

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	Aandeel
Beemster	0	3,0	3,0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,0	8,7%
Edam – Volendam *)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0%
Landsmeer *)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0%
Oostzaan	0	0	0	0	6.5	0,5	0	0,8	0	0	0	0	0	0	0	7,8	11,3%
Purmerend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,0	3,0	3,0	4,2	1,5	14,7	21,3%
Waterland	0	2,0	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,0	5,8%
Wormerland *)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0%
Zaanstad	6.5	3,0	2.8	1.75	0	0	0	0	0	0	0,1	1,2	10,5	8,9	1,7	36,5	52,9%
Zaanstreek – Waterland	6.5	8,0	7.8	1.75	6.5	0,5	0	0,8	0	0	3,1	4,2	13,5	13,1	3,2	69,0	100,0%

*) de gemeenten Edam-Volendam, Landsmeer en Wormermeer hadden geen uitgiftes tussen 2006 en 2020

Bron: Atlas Plabeka, 2021, IBIS 2012 - 2021



Figuur 5: Historische uitgifte (ha) Zaanstreek-Waterland 2006-2020,

Bron: Atlas Plabeka, 2021, IBIS 2012 - 2021

Bijlage 5 - Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

B5.1 Bedrijventerreinraming MRA, 2019

In 2019 heeft Bureau Buiten in opdracht van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) een vraagraming naar bedrijventerreinen en kantoren opgesteld. Daarbij is ook de vraag geraamd voor de regio Zaanstreek-Waterland.

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsbehoefte voor de periode 2017 tot 2040 wordt geraamd op basis van de volgende formule:

$$\text{Ruimtebehoefte 2040} = \text{Werkgelegenheid} * \text{Locatievoorkeur} * \text{Terreinquotiënt}$$

De formule kent de volgende parameters:

- Werkgelegenheid: Ontwikkeling aantal banen t/m 2040
- Locatievoorkeur: Percentage ontwikkeling aantal banen t/m 2040 op bedrijventerreinen
- Terreinquotiënt: Ruimtegebruik per baan (m²) op bedrijventerreinen.

De basis voor het voorspellen van de uitbreidingsvraag is de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling voor de periode 2017-2040. Hiervoor zijn scenario's gehanteerd die door het PBL en CPB in 2015 zijn opgesteld. Deze zijn vervolgens aan de hand van de werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2017 verfijnd naar deelregio (de werkgelegenheidsontwikkeling in de regio Zaanstreek-Waterland is iets minder sterk dan in de overige gemeenten van MRA).

Voor elke deelregio binnen MRA heeft Bureau Buiten drie scenario's doorgerekend, zo ook voor Zaanstreek – Waterland:

- Scenario laag: gaat uitgaat van een krimp van de werkgelegenheid met 3.500 fulltime banen of 0,2% per jaar;
- 0-scenario: gaat uit van een banengroei van 4.800 banen of +0,2% per jaar;

- Scenario hoog: gaat uit van een banengroei met 10.700 banen of +0,4% per jaar.

Ter controle heeft Bureau Buiten een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd die uitgaat van extra werkgelegenheidsgroei van +0,5% per jaar. Met name voor Purmerend en Zaanstad wordt deze van toepassing gevonden.

Ook de parameters locatievoorkeur en terreinquotiënt zijn toegesneden op de regio Zaanstreek-Waterland. Zo heeft de regio Zaanstreek- Waterland (30%) naar verhouding meer bedrijventerreinbanen dan gemiddeld in de MRA (23%).

De verwachting is dat het aandeel banen op bedrijventerreinen wat zal krimpen en dat in 2040 nog 28% van de banen zich op een bedrijventerreinen bevindt.

De terreinquotiënten zijn per sector berekend. De gemiddelde terreinquotiënt voor Zaanstreek-Waterland is 217 m² per fulltime baan. Verwacht wordt dat de terreinquotiënten toenemen in industrie en nutsbedrijven, bouw, groothandel en vervoer en opslag toenemen (allen +0,3%/jaar) door o.a. robotisering/automatisering.

Bureau Buiten raamt de uitbreidingsvraag voor Zaanstreek – Waterland tot 2040 in het 0-scenario en het hoge scenario op 11 tot 38 ha netto.

Vervangingsvraag

In de komende jaren zal een aantal oudere bedrijventerreinen worden getransformeerd naar andere functies. Door deze transformaties ontstaat er vervangingsvraag als gevolg van het verplaatsen van bedrijven. In totaal betreft het in de regio Zaanstreek-Waterland 41 ha netto aan vervangingsvraag.

Overloop uit Amsterdam

De economie in de regio Amsterdam is hard gegroeid de afgelopen jaren. Dit leidt tot een grote uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. De regio Amsterdam heeft echter ruimtegebrek. Ook andere functies, met name wonen, leggen een claim op de ruimte. Hierdoor kan Amsterdam niet alle ruimte-vraag accommoderen. Bedrijven zoeken daarom ruimte in aangrenzende deelregio's.

Verwacht wordt dat 16% van de vraag naar bedrijfskavels in de regio Amsterdam overloopt naar de regio Zaanstad-Waterland. In het 0-scenario betekent dit een extra vraag van 24

Tabel 5 Raming ruimtevraag naar bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland 2017-2040, bron: Bureau Buiten 2019, in opdracht van MRA

	2017	Scenario Laag: 2017-2040	0-scenario Hoog: 2017-2040	Scenario hoog: 2017-2040
Ontwikkeling banen		-3.500	+4.800	+10.700
% werkgelegenheid op bedrijventerrein	30%	28%	28%	28%
Terreinquotiënt (m ² per baan)	217	> 217	> 217	> 217
Uitbreidingsvraag in ha	n.v.t.	0	11	38
Vervangingsvraag		41	41	41
Overloop uit Amsterdam		-	24	38
Totale vraag in ha		41	76	117

ha netto en in het hoge groeiscenario een extra vraag van 38 ha netto.

De totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen voor de regio Zaanstreek-Waterland komt hiermee op 76 ha tot 117 ha netto voor de periode 2017-2040. Dit komt neer op gemiddeld 3,2 ha tot 4,9 ha per jaar.

Wanneer de werkelijke uitgiften over de periode 2001 – 2020 worden uitgezet en doorgetrokken voor de drie ramingen, dan ontstaat er een logische en redelijke bandbreedte voor de uitgifte van bedrijventerreinen tussen 2021 en 2040.

Kwalitatieve vraag

De bedrijven die ruimte vragen op bedrijventerrein hebben verschillende eisen. De logistiek vraagt om goed bereikbare grootschalige kavels waarop opslaghallen en crossdocks kunnen worden neergezet. Veel productiebedrijven uit de hogere milieucategorieën hebben voldoende aan een productiehul met een meer utilitaire uitstraling. Dat geldt ook voor sommige groothandels. Bedrijven uit zakelijke dienstverlening, R&D, ICT of consumentendiensten vragen juist een meer hoogwaardige uitstraling omdat zij vaak klanten ontvangen.

Er zijn verschillende type ruimtevragers die zich bij voorkeur niet laten mengen, omdat zij vragen om verschillende werkmilieus.

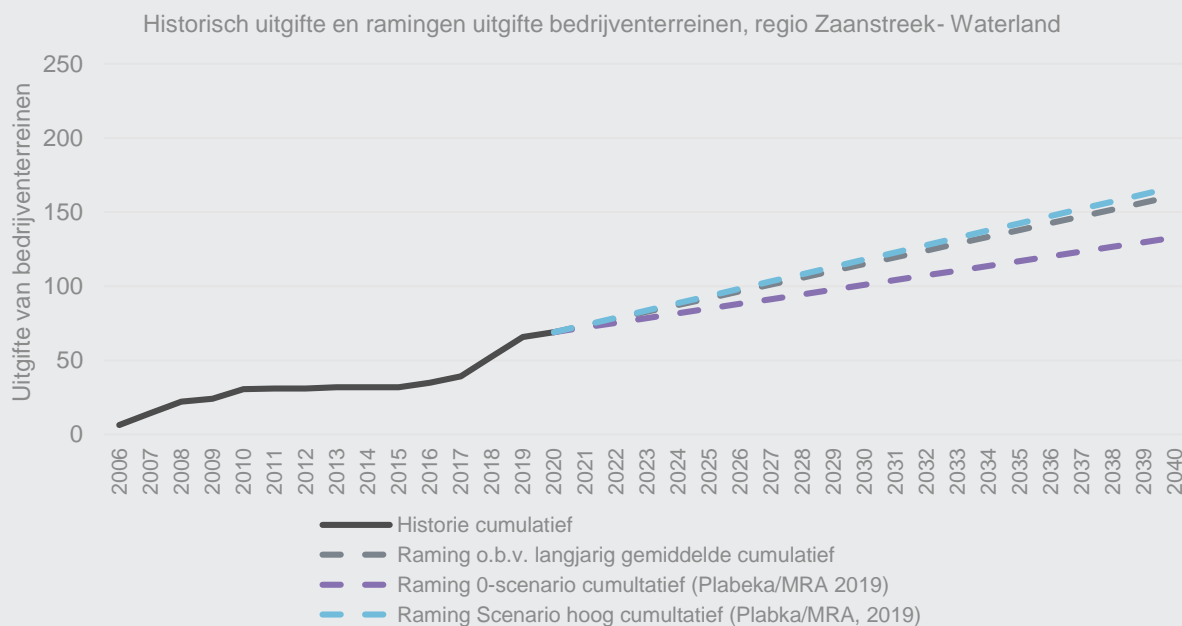
De recente uitgifte van kavels op Baanste Noord geeft een indicatie van de toekomstige vraag naar bedrijfskavels. Het bedrijventerrein is vooral in trek voor bedrijven in de automotive, bouw, groothandel, lichte productiebedrijven uit de foodindustrie, kunststofindustrie en lichte metaalindustrie.

De MRA heeft haar vraagramingen niet verdeelt naar de verschillende werkmilieus. Om toch een indicatie te kunnen geven is de productiestructuur en ontwikkeling van de economie van de regio Zaanstreek-Waterland gezien.

In arbeidsplaatsen zijn de zakelijke diensten, zorg, handel en industrie (incl. nuts) de grote sectoren in de regionale economie. In vergelijking tot de Nederlandse productiestructuur is de regio Zaanstreek-Waterland vooral sterk in bouwnijverheid, zakelijke diensten en financiële diensten. De zorg, handel, onderwijs en vervoer en opslag zijn gemiddeld vertegenwoordigd in de werkgelegenheidsstructuur.

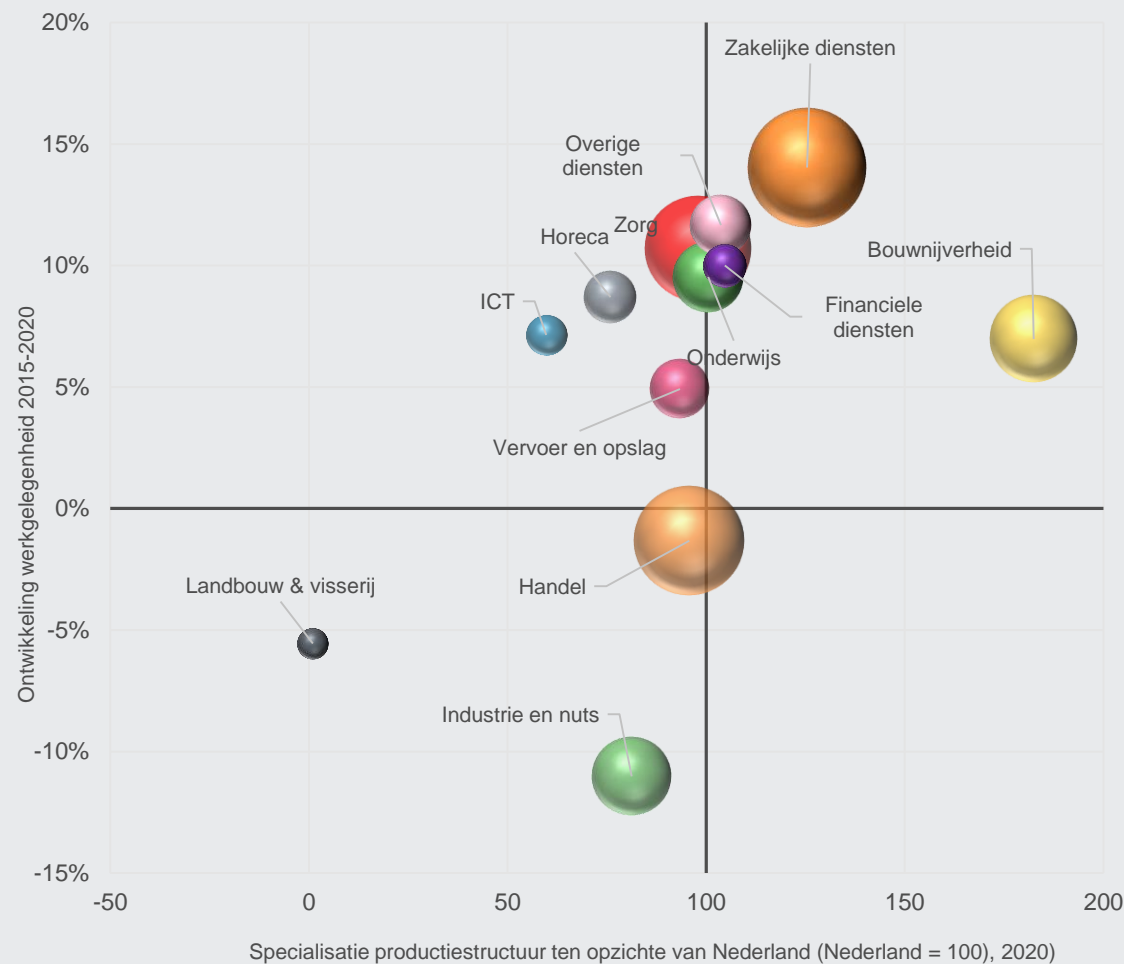
Naar groei van de werkgelegenheid over de periode 2015-2020 dan groeit de zakelijke dienstverlening het hardst in werkgelegenheid. Maar ook de zorg, overige diensten, onderwijs, ICT en financiële diensten zijn sterk gegroeid de laatste jaren. De sectoren bouw en vervoer en opslag laten eveneens een positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid zien. De handel is redelijk stabiel gebleven. De industrie en landbouw en visserij zijn de enige sectoren met een afname van het aantal banen.

Te verwachten is, dat de ruimtevraag in lijn is met de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Dat betekent dat de vraag naar meer lichte en hoogwaardige kavels in de regio Zaanstreek-Waterland een relatief groot deel uitmaakt van de totale vraag naar kavels.



Figuur 6 Historische uitgifte en ramingen (cumulatief), 2001 – 2040, bron: IBIS 2002-2021, Bureau Buiten, Actualisatie ramingen MRA 2019, bewerking BRO

Maar tevens dat de vraag naar specifieke werkmilieus, zoals deze op Baansteer Noord wordt gecreëerd. Immers, bedrijven hechten aan een passende uitstraling, type bedrijfsvastgoed en gebruik van de openbare ruimte, die overeenkomt met hun eigen activiteiten.



Figuur 7 Specialisatiegraad werkgelegenheidsstructuur 2020 en ontwikkeling banen 2015-2020 regio Zaanstreek-Waterland
bron: LISA/Provincie Noord-Holland, bewerking BRO

Bijlage 6 - Planaanbod regio Zaanstreek - Waterland

B6.1 Planaanbod regio Zaanstreek-Waterland, 1-1-2021

Zaanstreek-Waterland

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal Zaanstreek-Waterland	1.138,0	851,2	720,7	130,5	38,1	74,1	9,5

Gemeente Beemster

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	10,9	5,0	5,0	0	0	0	0
Bamestraweg	4,4	2,0	2,0	0	0	0	0
Insulindeweg	6,5	3	3,0	0	0	0	0

Gemeente Edam-Volendam

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	95,0	70,4	64,4	6,0	0	0	6
Julianaweg	30,0	28,0	28,0	0	0	0	0
Oosthuizen	12,3	5,0	5,0	0	0	0	0
Oosthuizerweg	41,3	28,0	28,0	0	0	0	0
Oosthuizerweg uitbreiding	8,0	6,0	0,0	6	0	0	6
Slobbeland	3,4	3,4	3,4	0	0	0	0

Gemeente Landsmeer

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	4,1	3,3	3,3	0	0	0	0
Bedrijvenpark Noordeinde	1,3	1,3	1,3	0	0	0	0
Scheepsbouwerweg	2,8	2,0	2,0	0	0	0	0

Gemeente Oostzaan

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	28,5	19,0	19,0	0	0	0	0
Bombrak	8,5	7,0	7,0	0	0	0	0
Coentunnelweg-west/Kolkweg-noord	13,4	7,0	7,0	0	0	0	0
Skoon	6,6	5,0	5,0	0	0	0	0

Gemeente Purmerend

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	193,8	154,8	102,4	46,2	0	0	0
De Baanstee Noord	61,1	65,8	13,4	46,2	0	0	0
De Baanstee Oost	50,6	32,0	32,0	0	0	0	0
De Baanstee West	46,2	31,0	31,0	0	0	0	0
De Koog	35,9	26,0	26,0	0	0	0	0

Gemeente Waterland

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	8,6	5,6	4,4	1,2	0	0	0
De Dollard/Het Schouw	2,3	2,0	2,0	0	0	0	0
Hellingweg	1,9	0,2	0,2	0	0	0	0
IJpendam-zuid	3	2,0	2,0	0	0	0	0
Katwoude	1,4	1,4	0,2	1,2	0	0	0

Gemeente Wormerland

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	47,3	22,0	22,0	0	0	0	0
Bruijnvisweg	8,8	5,0	5,0	0	0	0	0
Eenhoorn	10,5	6,0	6,0	0	0	0	0
Westerveer	28,0	11,0	11,0	0	0	0	0

Gemeente Zaanstad

	Bruto	Netto	Uitgegeven	Restcapaciteit	Transformatie-opgave	Terstond	Niet terstond
Totaal	749,8	571,1	501,7	69,4	38,1	69,4	3,5
Achtersluispolder (kadegebonden)	42,9	33,0	33,0	0	0	0	0
Achtersluispolder (niet kadegebonden)	78,5	63,5	63,5	0	20,0	0	0
Aris van Broekweg	3,1	2,0	2,0	0	2	0	0
Assendelft Noord	34,8	25,0	25,0	0	0	0	0
Blooksven/Smitsven	1,0	1,0	0,7	0,3	0	0	0
Bonar floors	7,0	5,0	3,0	2	0	0	2
Diederik sonoyweg	6,8	6,0	6,0	0	0	0	0
Hembrugterrein (kadegebonden)	6,0	2,3	2,3	0	0	0	0
Hoogtij (kadegebonden)	27,9	27,8	10,9	16,9	0	16,9	0
Hoogtij (niet kadegebonden)	133,5	97,5	48,8	48,7	0	48,7	0
Houthavenkade	2,7	2,0	2,0	0	2,7	0	0
Kogerveld noord	5,4	4,0	4,0	0	0	0	0
Krommenie Oost incl, Noordervaardijk	9,5	7,0	7,0	0	4	0	0
Loders Croklaan	6,0	5,0	5,0	0	0	0	0
Molletjesveer	50	37,0	37,0	0	0	0	0
Multifunctiestrook Saendelft	7,7	4,0	2,5	1,5	0	0	1,5
Noorddijk	8,4	2,0	2,0	0	3	0	0
Noorderveld	58,6	46,0	46,0	0	0	0	0
Oud Zaandijk	2,6	2,0	2,0	0	1,4	0	0
Overtuinen	7,1	5,0	5,0	0	5	0	0
Stationsstraat Koog	5,0	4,0	4,0	0	0	0	0
Tate & Lyle	13,4	9,0	9,0	0	0	0	0
Verkade	8,6	8,0	8,0	0	0	0	0
Westerspoor (kadegebonden)	5,3	4,0	4,0	0	0	0	0
Westerspoor (niet kadegebonden)	147,8	107,0	107,0	0	0	0	0
Zuiderhout (kadegebonden)	11,6	11,0	11,0	0	0	0	0
Zuiderhout (niet kadegebonden)	58,6	51,0	51,0	0	0	0	0

B6.2 Kwalitatief aanbod

Baanstee Noord, Purmerend

Bedrijventerrein Baanstee Noord is gesegmenteerd in vier zones.

Zone D is bedoeld voor grootschalige kavels. Deze zijn inmiddels deels ingevuld met een zonnepanelenpark.

Zone C is bedoeld voor reguliere, meer ruimte extensieve bedrijven met een gemiddelde uitstraling.

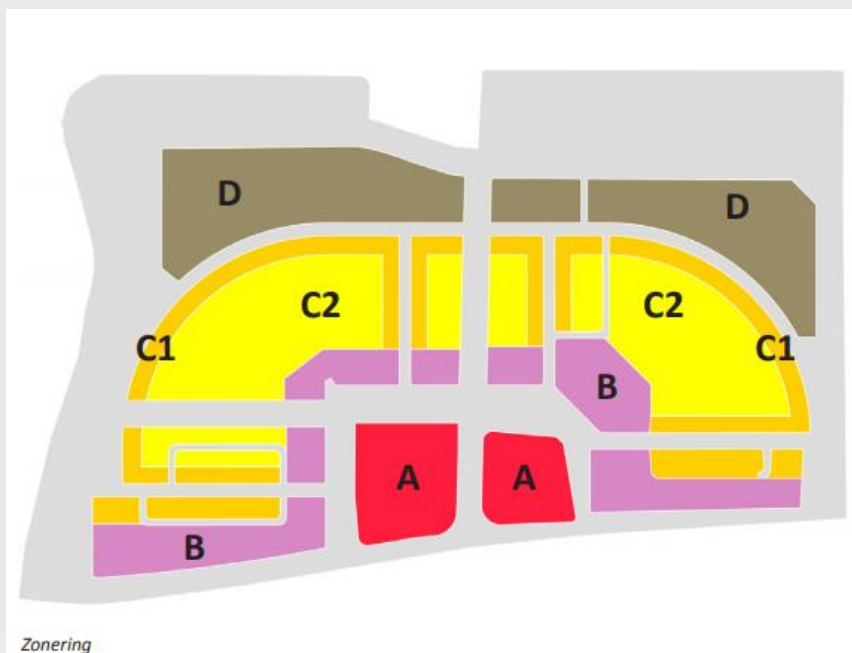
Zone B is voor intensieve bedrijven met een bovengemiddelde uitstraling.

Zone A, het plangebied, is gereserveerd voor intensieve bedrijven met een hoogwaardige uitstraling.

In juli 2021 zijn de zones D en C vrijwel volledig uitgegeven of in optie. Alleen in zone B zijn nog enkele kavels uitgeefbaar.

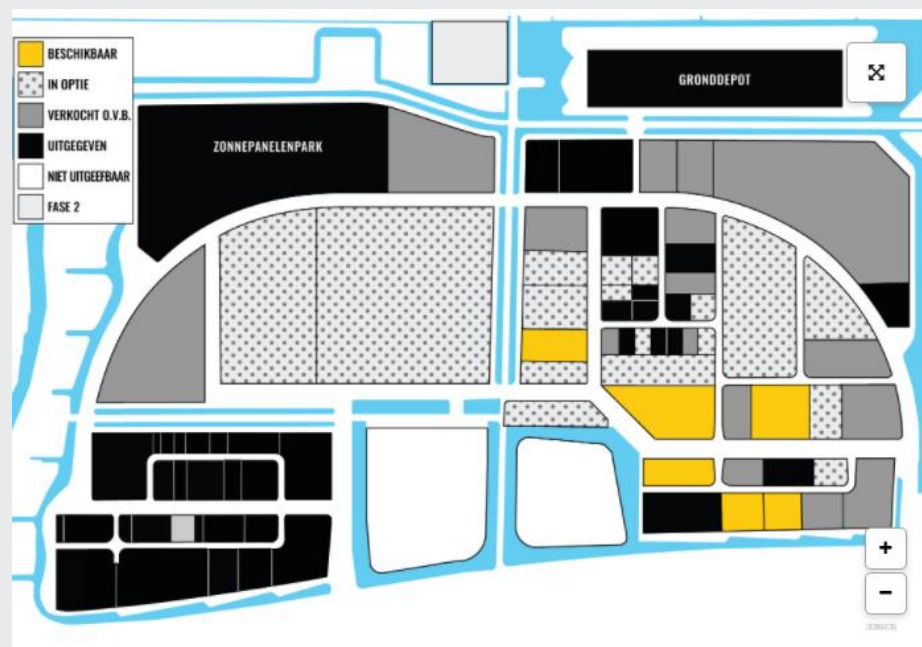
HoogTij, Zaanstad

Bedrijventerrein HoogTij bestaat voor een groot deel uit watergebonden kavels. Deze zijn voor een belangrijk deel uitgegeven. De niet kadegebonden kavels zijn nog niet uitgegeven. Er is geen verkavelingsplan beschikbaar. Het profiel van het bedrijventerrein is gericht op bedrijven uit de hogere milieucategorieën waaronder BEVI-inrichtingen en logistiek (afbeelding op volgende pagina).



• Zone A: hoogwaardig-intensief, • Zone B: intensief, • Zone C1: normaal, • Zone C2: normaal, • Zone D: grootschalig

Figuur 8 Zones bedrijventerrein Baanstee Noord, profielenboek 2019



Figuur 9 Stand van zaken uitgiftes Baanstee Noord, juli 2021, <https://baansteenoord.com/>



Figuur 10 bedrijventerrein Hoogtij, <https://hoogtij.zaanstad.nl/beschikbare-kavels>

B6.3 Actueel aanbod Funda in business, augustus 2021

Aantal bedrijfsruimten						
Gemeente	Basic/ gedateerd	Regulier	Modern	Units	Watergebonden/ Zwaar	Totaal
Beemster				2		2
Edam-Volendam	14	1		0		15
Landsmeer		2		0		2
Oostzaan		2		3		5
Purmerend	1	7		9		17
Waterland	1			1		2
Wormerland	1		1	0		2
Zaanstad	2	13	5	15	2	37
Regio Zaanstad-Waterland	19	25	6	30	2	82

Oppervlak bedrijfsruimten in m²						
Gemeente	Basic/ gedateerd	Regulier	Modern	Unit	Watergebonden/ Zwaar	Totaal
Beemster				340		340
Edam-Volendam	12.609	480		-		13.089
Landsmeer		1.218		-		1.218
Oostzaan		4.880		938		5.818
Purmerend	2.789	9.023		10.536		22.348
Waterland	806			1.870		2.676
Wormerland	4.860		3.800	-		8.660
Zaanstad	696	21.771	7.350	3.161	26.237	59.215
Regio Zaanstad-Waterland	21.760	37.372	11.150	16.845	26.237	113.364

Bron: Funda in Business, augustus 2021

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01