

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2016

BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOREN



WERKLO



INHOUD

5 | Inleiding

6 | Managementsamenvatting

8 | 1 Kantoren

8 | 1.1 Bestaande kantoren: gebruik en leegstand

11 | 1.2 Plancapaciteit

12 | 2 Bedrijventerreinen en zeehaventerreinen

12 | 2.1 Uitgifte

14 | 2.2 Aanbod bedrijventerreinen

18 | 2.3 Aanbod Zeehaventerreinen

19 | 2.4 Analyse bestaande voorraad

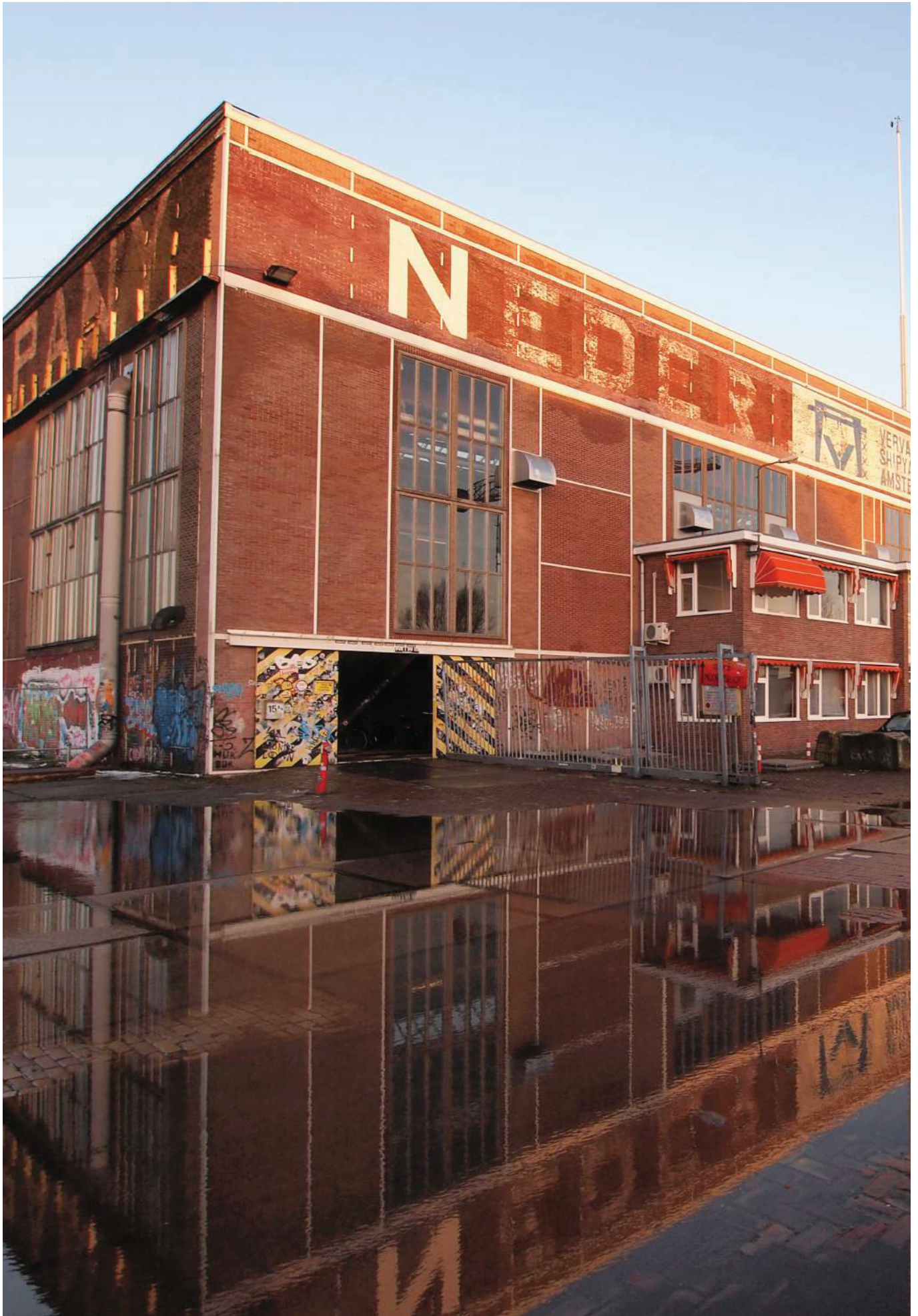
24 | 3 Werkgelegenheid en gebruik van werklocaties

24 | 3.1 Ontwikkeling 2005 - 2015

26 | 3.2 Werkgelegenheid per locatietype

28 | 3.3 Werkgelegenheid en vestigingsgedrag specifieke sectoren

34 | Bijlagen



INLEIDING



Voor u ligt de Monitor Werklocaties Noord-Holland 2016. Deze monitor biedt inzicht in de ontwikkelingen van het afgelopen jaar op de markt voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de provincie Noord-Holland. Daarnaast geeft de monitor informatie over de werkgelegenheidsontwikkeling op werklocaties en daarbuiten, met aandacht voor de ontwikkeling in de sterke Noord-Hollandse sectoren. Deze editie heeft als peildatum 1-1-2016 en beschrijft de ontwikkelingen in het jaar 2015.

De monitorresultaten zijn grotendeels gebaseerd op de gegevens over werklocaties die alle Noord-Hollandse gemeenten in het voorjaar van 2016 via een internetapplicatie van de provincie Noord-Holland hebben aangeleverd. Daarnaast worden externe databronnen gebruikt, zoals het arbeidsplaatsenregister LISA en de marktinformatie van Kantorenmonitor B.V. Aan de gegevens in de monitor werklocaties Noord-Holland 2016 kunnen geen rechten ontleend worden. De Provincie Noord-Holland doet haar best om de consistentie en betrouwbaarheid van de verzamelde gegevens te verbeteren. De gegevens zijn gebaseerd op de opgave van gemeenten en geven niet het provinciale beleid weer.

DEELREGIO'S NOORD-HOLLAND NOORD EN NOORD-HOLLAND ZUID

De Monitor Werklocaties hanteert een onderscheid tussen deelregio's in Noord-Holland Noord (Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar, West-Friesland) en deelregio's in Noord-Holland Zuid (Amsterdam, Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland, Zuid-Kennemerland). Een overzicht van gemeenten per deelregio vindt u in de bijlage.

ANDERE MONITORS, BELEID EN GEGEVENSBRONNEN

De Monitor Noord-Holland verschijnt naast andere publicaties zoals de Monitor Plabeka (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren) die de ontwikkelingen in de Metropoolregio Amsterdam (Noord-Holland Zuid plus Almere/Lelystad) analyseert. De resultaten tussen beide publicaties zijn onderling afgestemd.

De beleidsdocumenten van het provinciale bedrijventerreinenbeleid en de databestanden waarop voorliggende rapportage is gebaseerd zijn te vinden op de website http://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Economie_Werk/Bedrijventerreinen_Kantoren.

LEESWIJZER

De monitor is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de situatie en ontwikkelingen op de kantorenmarkt;
- Hoofdstuk 2 analyseert de ontwikkelingen op de markt voor bedrijven- en zeehaventerreinen;
- Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de werkgelegenheidsontwikkeling.

MANAGEMENTSAMENVATTING

De Monitor Werklocaties Noord-Holland biedt inzicht in de markt voor bedrijventerreinen en kantoren¹ in de provincie Noord-Holland. Ook brengt de monitor de werkgelegenheidsontwikkeling in beeld, waarbij ook aandacht uitgaat naar de Noord-Hollandse clusters agribusiness, logistiek, maakindustrie, creatieve industrie, en financiële en zakelijke diensten. Deze editie van de monitor beschrijft de ontwikkelingen in het jaar 2015 en de situatie per 1-1-2016, tenzij anders vermeld.

KANTOREN

De provincie Noord-Holland kent 121 formele kantoorlocaties, met een totale kantorenvorraad van ca. 6,7 mln. m² BVO². Hiervan zijn 105 kantoorlocaties (totale voorraad 6,3 mln. m²) gelegen in Noord-Holland Zuid, en het overige deel in Noord-Holland Noord. Nog eens 6,15 mln. m² is gelegen buiten formele kantoorlocaties in Noord-Holland Zuid; in Noord-Holland Noord is de voorraad buiten kantoorlocaties onbekend.

Amsterdam kent van alle Noord-Hollandse deelregio's de grootste kantorenvorraad (3,9 mln. m² op kantoorlocaties en 3,3 mln. op overige locaties), gevolgd door Amstelland-Meerlanden (1,9 mln. m² op kantoorlocaties en 0,7 mln. op overige locaties). In Noord-Holland Noord kent de Regio Alkmaar met 0,3 mln. m² verreweg de grootste voorraad op kantoorlocaties.

Van de totale Noord-Hollandse voorraad op kantoorlocaties staat 18,2% (1,2 mln. m²) leeg; waarbij de procentuele leegstand in Noord-Holland Noord met 20,4% iets hoger ligt dan in Noord-Holland Zuid (18,1%). Onderling verschillen de deelregio's sterk; zo kennen Zaanstreek-Waterland (11,4%) en Amsterdam (16,1%) relatief weinig leegstand op kantoorlocaties, terwijl Cooi- en Vechtstreek met 27,3% ruim boven het provinciaal gemiddelde uitkomt. Ook op locatieniveau zijn de verschillen groot; van de vijf grootste kantoorlocaties in Noord-Holland staat op Amstel III 28% leeg, en op de Zuidas maar 8%.

De totale plancapaciteit op kantoorlocaties bedraagt ruim 1,62 mln. m² per 1-1-2016; ca. 133.000 m² minder dan een jaar ervoor. De afname van de plancapaciteit is met name toe te schrijven aan de deelregio's Alkmaar (-55.500 m²) en Amstelland-Meerlanden (-39.000 m²). De Zuidas kent van alle Noord-Hollandse kantoorlocaties met afstand grootste plancapaciteit (475.000 m² tot aan 2030). In Noord-Holland Noord zijn de planlocaties kleiner; hier voert de NUON locatie met 37.000 m² de top-vijf aan.

BEDRIJVEN- EN ZEEHAVENTERREINEN

De uitgifte op bedrijventerreinen in Noord-Holland in 2015 bedraagt 27,5 ha en op zeehaventerreinen 2,7 ha. Het grootste deel van de uitgifte landt in Noord-Holland Zuid (16,8 op bedrijven- en 2,7 op zeehaventerreinen). De uitgifte (30,2 ha op bedrijven- en zeehaventerreinen samen) ligt iets onder het niveau van 2014 (34 ha) en ruim onder het gemiddelde van de jaren 2008-2015 (46 ha). De Regio Alkmaar (6,1 ha in 2015 vs. 3,2 ha gemiddeld) en Amstelland-Meerlanden (11,5 in 2015 vs. 5,8 ha gemiddeld) vormen hierop uitzonderingen.

Modern-gemengde bedrijventerreinen kennen van alle segmenten met 11,4 ha de hoogste uitgifte in 2015, gevolgd door transport en distributieterreinen (8,3 ha).

Per 1-1-2016 is in de provincie Noord-Holland nog 1.328 ha aan bedrijventerreinen gepland waarvan 576 ha in Noord-Holland Noord en 752 ha in Noord-Holland Zuid. Van de totale planvoorraad is 636 ha (48%) terstond uitgiftebaar. In Noord-Holland Noord ligt de planvoorraad per 1-1-2016 4 ha lager dan een jaar eerder, terwijl deze in Noord-Holland Zuid met 20 ha is afgenomen.

Het aanbod op zeehaventerreinen concentreert zich in het Noordzeekanaalgebied en heeft per 1-1-2016 een omvang van 335 netto ha, waarvan 270 ha in de Haven van Amsterdam. Het grootste gedeelte van het planaanbod is kadegebonden (231 van de 335 ha).

Van de totale voorraad aan bedrijventerreinen (per 1-1-2016: 8.248 bruto ha uitgegeven) is 18% (1.496 ha) door gemeenten aangemerkt als verouderd. Hierbij valt op dat Noord-Holland Zuid relatief meer verouderde terreinen kent (21% van de totale voorraad) dan Noord-Holland Noord (12%). Van de zeehaventerreinen is slechts 7% (250 ha) verouderd.

Een groot deel van de verouderde terreinen wordt aangepakt met herstructureringsprojecten; op 106 van de 158 verouderde terreinen is herstructurering voorzien of al in uitvoering. In Noord-Holland Noord zijn de projecten veelal van de lichtere categorie; facelifts beslaan hier 87% van het herstructureringsgebied. In Noord-Holland Zuid wordt daarentegen vaak ingezet op zwaardere vormen van herstructurering; hier valt 91% het herstructureringsoppervlakte in de categorieën revitalisering en herprofilering. Ook valt op dat in Noord-Holland Noord maar 4% van de plannen al in uitvoering is, versus 44% in Zuid.

WERKGELEGENHEID

De werkgelegenheid in de provincie Noord-Holland is tussen 2014 en 2015 gestegen met +1,3%, tot een totaal van 1.458.000 banen³. Deze ontwikkeling is duidelijk positiever dan in 2013-2014, toen de groei +0,4% bedroeg. De groei in 2014-2015 is bijna volledig aan Amsterdam toe te schrijven; het aantal banen steeg hier met 21.000 (+3,7%). In de overige regio's schommelde de ontwikkeling tussen de -1,1% (Gooi- en Vechtstreek) en +0,2% (Amstelland-Meerlanden). Ook langjarig verschillen de deelregio's onderling sterk; Amsterdam en West-Friesland kennen sinds 2010 een groei van +9,1% resp. +5,2%, terwijl het aantal banen in de regio's IJmond (-5,6%) en Gooi en Vechtstreek (-5,3%) sinds 2010 substantieel is afgenomen.

In 2015 kent Noord-Holland 232.500 banen op formele kantoorlocaties; +2,7% meer dan in 2014. Ook in de eerdere jaren 2010-2014 steeg de werkgelegenheid op kantoorlocaties, zij het minder hard dan in 2014-2015. Op bedrijven- en zeehaventerreinen is een omgekeerde tendens zichtbaar; hier daalde het totaal aantal banen in het afgelopen jaar juist met -0,8% tot 306.000 banen. Ook in de jaren 2010-2014 nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen af. Tot slot zijn 920.300 banen in 2015 gelegen buiten de formele werklocaties; 1,6% méér dan in 2014. Sinds 2010 is de werkgelegenheid op overige locaties in Noord-Holland met 5% gestegen.

Naast de locatietypen is het vestigingsgedrag van enkele bedrijfssectoren geanalyseerd.

De agribusiness (64.200 banen) is bovengemiddeld vertegenwoordigd in Noord-Holland Noord (bijna 27.000 banen), en dan met name in de deelregio's West-Friesland (15% van het totaal aantal banen) en Kop van Noord-Holland (12%). De werkgelegenheid in de agribusiness is vaak gelegen buiten kantoorlocaties, bedrijventerreinen en zeehaventerreinen, behalve in Zaanstreek Waterland en Amstelland Meerlanden.

De creatieve industrie (89.000 banen) is sterk vertegenwoordigd in Gooi en Vechtstreek (12.500 banen, 12% van de totale werkgelegenheid) en in Amsterdam (53.000 banen, 9% van de totale werkgelegenheid). Banen in deze sector zijn veelal buiten formele werklocaties gelegen, met uitzondering van Gooi- en Vechtstreek, waar veel werkgelegenheid is geconcentreerd op het Mediapark. Amsterdam (55.300 banen) en Amstelland Meerlanden (12.800 banen) kennen een concentratie van financiële en zakelijke diensten (98.000 banen in heel Noord-Holland). In deze twee deelregio's is de sector meer geconcentreerd op kantoorlocaties (35% in Amsterdam om 41% in Amstelland Meerlanden) dan in de andere deelregio's, waar de sector vooral buiten de werklocaties is gevestigd.

De logistiek (53.300 banen in 2015) is geografisch sterk geconcentreerd in Amstelland-Meerlanden (ca. 25.000 banen, 47% van het provincietotaal), gevolgd door Amsterdam (ca. 10.700 banen). De concentratie van de logistieke sector in Amstelland-Meerlanden laat zich met name verklaren door de aanwezigheid van Schiphol. De werkgelegenheid in deze sector slaat voor meer dan de helft op bedrijven- en zeehaventerreinen neer.

Ook de maakindustrie is sterk geconcentreerd op bedrijven- en zeehaventerreinen. De werkgelegenheid (85.900 banen) is geconcentreerd in Noord-Holland Zuid, en dan met name in de regio IJmond. Mede dankzij de aanwezigheid van TATA-Steel en andere industrie rond het Noordzeekanaalgebied is de maakindustrie hier goed voor 21% van aanzienlijk deel uit van de totale werkgelegenheid.

³ Totaal van zowel fulltime als parttime banen.

KANTOREN

Dit hoofdstuk beschrijft de situatie en ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de Provincie Noord-Holland. In paragraaf 1.1 komen gebruik en leegstand van bestaande kantoren aan bod (bron: Kantorenmonitor B.V.), in paragraaf 1.2 de plancapaciteit op kantoorlocaties (bron: inventarisatie onder Noord-Hollandse gemeenten).

Onder “Kantoorlocaties” worden locaties verstaan met (overwegend) kantoorgebouwen op aaneengesloten kavels, en met een totale voorraad van minimaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak⁴ (gerealiseerd c.q. te realiseren). Locaties kleiner dan 2.000 m² BVO gelden niet als formele kantoorlocaties en worden in deze monitor aangeduid als “overige locaties”. Enkel in Noord-Holland Zuid is informatie over de kantorenvorraad op overige locaties beschikbaar. Een nadere uitleg over de gebruikte begrippen is inbegrepen in de bijlage.

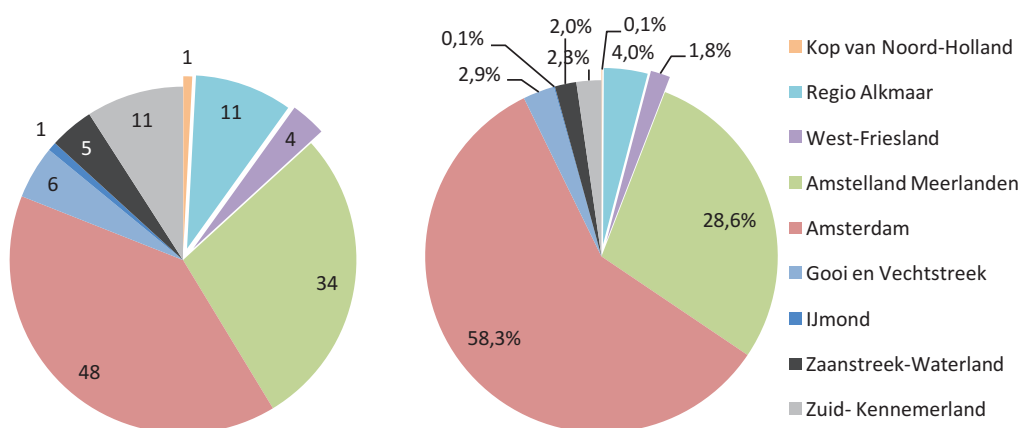
1.1 BESTAANDE KANTOREN: GEBRUIK EN LEEGSTAND

Kantoorlocaties

De provincie Noord-Holland telt in totaal 121 formele kantoorlocaties (incl. planlocaties), waarvan veruit de meeste (105) zich bevinden in Noord-Holland Zuid. Er zijn 48 kantoorlocaties in Amsterdam en 34 in de deelregio Amstelland-Meerlanden (zie figuur 1.1, diagram links).

De totale voorraad op kantoorlocaties in de provincie Noord-Holland is voor ruim 58% in de gemeente Amsterdam gesitueerd en voor bijna 29% in Amstelland-Meerlanden. Ongeveer 6% van de totale kantorenvorraad op kantoorlocaties is te vinden in Noord-Holland Noord (figuur 1.1, diagram rechts).

Figuur 1.1 Verdeling kantoorlocaties over deelregio's: aantal kantorenlocaties (links) en aandeel kantorenvorraad op kantoorlocaties van deelregio in provincietotaal (rechts; in m² BVO) per 1-1-2016



Figuur 1.2 laat de bestaande kantorenvorraad per deelregio zien op kantoorlocaties (voor alle deelregio's) en op overige locaties (enkel in Noord-Holland Zuid). Per 1-1-2016 bedraagt de totale kantorenvorraad in Noord-Holland⁵ ca. 12,8 mln. m², waarvan 12,4 mln. in Noord-Holland Zuid. Van deze 12,4 mln. m² is iets meer dan de helft (50,5% oftewel 6,3 mln. m²) gevestigd op formele kantoorlocaties, en het overige deel op overige locaties.

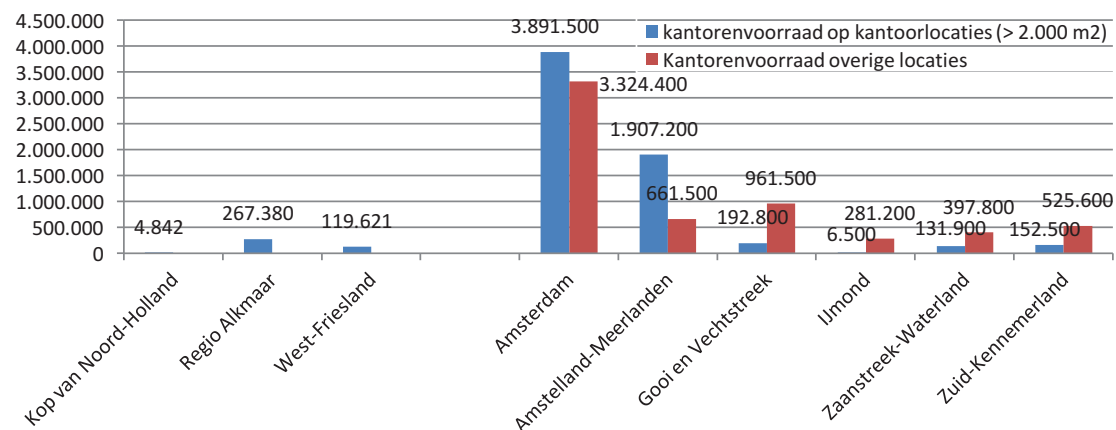
⁴ Waar in de rest van het hoofdstuk m² genoemd worden, gaat het om bruto vloeroppervlak (bvo).

⁵ Excl. kantorenvorraad op overige locaties in Noord-Holland Noord

In 2015 is de Noord-Hollandse kantorenvorraad met ca. 0,3 mln. m² gedaald. Het hoge aantal getransformeerde kantoormeters in 2015 (ca. 0,34 mln. m² in Noord-Holland Zuid) ligt hieraan ten grondslag.

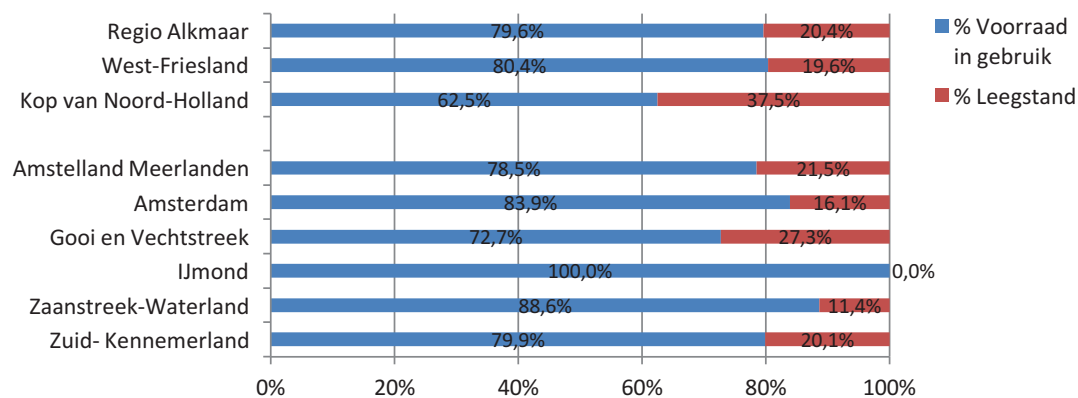
Amsterdam kent van alle deelregio's de grootste kantorenvorraad (3,9 mln. m² op kantoorlocaties en 3,3 mln. op overige locaties), gevolgd door de deelregio Amstelland-Meerlanden (1,9 mln. m² op kantoorlocaties en 0,7 mln. op overige locaties). In Noord-Holland Noord kent de deelregio Alkmaar met 0,3 mln. m² verreweg de grootste voorraad op kantoorlocaties. In Gooi- en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland is een groot deel van de kantorenvorraad juist buiten formele kantoorlocaties te vinden.

Figuur 1.2 Kantorenvorraad naar deelregio op kantoorlocaties en overige kantoren, in m² per 1-1-2016



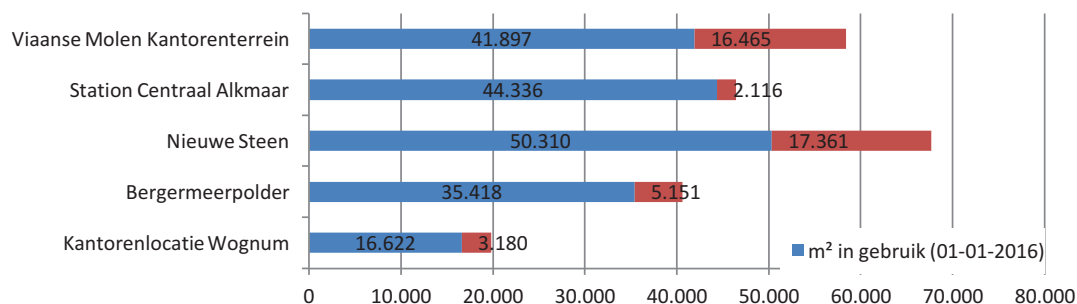
Figuur 1.3 brengt de leegstand op kantoorlocaties per deelregio in beeld. Per 1-1-2016 staat 18,2% (1,2 mln. m²) van de voorraad op Noord-Hollandse kantoorlocaties leeg; in Noord-Holland Noord ligt de leegstand hier met 20,4% net boven. In Zaanstreek-Waterland (11,4%) en Amsterdam (16,1%) staan relatief weinig kantoren op kantoorlocaties leeg, in Gooi- en Vechtstreek (27,3%) juist relatief veel.

Figuur 1.3 Leegstandspercentages op kantoorlocaties per deelregio in Noord-Holland, per 1-1-2016



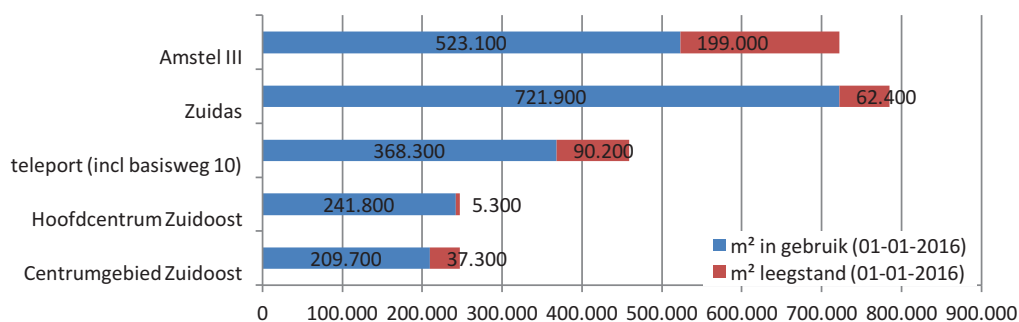
De figuren 1.4 en 1.5 tonen de voorraad en leegstand op de vijf grootste kantoorlocaties in Noord-Holland Noord en Zuid per 1-1-2016. Op de vijf grootste locaties in Noord-Holland Noord staat gemiddeld 19% van de totale voorraad leeg, met uitschieters op de Viaanse Molen (Alkmaar, 28%) en de Nieuwe Steen (Hoorn, 26%).

Figuur 1.4 Kantoren in gebruik en leegstand op kantoorlocaties (> 2.000 m²), Noord-Holland Noord, per 1-1-2016



De vijf grootste locaties in Noord-Holland Zuid kennen met 16% gemiddeld een lager leegstandspercentage dan de grootste locaties van Noord-Holland Noord, al wisselt ook hier het beeld per locatie sterk. Terwijl op Amstel III (Amsterdam) 28% leegstaat, is op Hoofdcentrum Zuidoost (Amsterdam) slechts 2% van de totale voorraad niet in gebruik. Ook op de Zuidas is het leegstandspercentage met 8% relatief laag.

Figuur 1.5 Kantoren in gebruik en leegstand op kantoorlocaties (> 2.000m²), in Noord-Holland Zuid per 1-1-2016



1.2 PLANCAPACITEIT

De plancapaciteit op kantoorlocaties in de provincie Noord-Holland bedraagt ruim 1,6 mln. m², grotendeels gesitueerd in Amsterdam (1.023.000 m²) en Amstelland Meerlanden (332.000 m²). Als alle in plannen vastgelegde faseringen gerealiseerd zouden worden, zou in de periode tot 2020 nog ruim 1 miljoen m² nieuwe kantoren aan de kantorenvorraad worden toegevoegd. Enkel in Amsterdam is het merendeel van de realisatie op de middellange termijn in de plannen opgenomen: bijna 515.000 m² kantoor staat gepland voor 2021-2030. Dit komt mede doordat een deel van de harde plannen⁶ van Amsterdam is gefaseerd.

Tabel 1.1 Plancapaciteit kantoren, naar deelregio en tijdvak, in m² (peildatum 1-1-2016)

	Totaal	Tot 2020	2020-2030	2030-2040
Kop van Noord-Holland	0	0	0	0
Regio Alkmaar	69.500	69.500	0	0
West-Friesland	13.000	11.000	2.000	0
Amsterdam	1.023.073	508.429	514.644	0
Amstelland-Meerlanden	332.400	282.400	50.000	0
Gooi en Vechtstreek	99.950	99.950	0	0
IJmond	0	0	0	0
Zaanstreek-Waterland	43.000	43.000	0	0
Zuid-Kennemerland	43.000	13.000	30.000	0
Totaal	1.623.923	1.027.279	596.644	0

Per 1-1-2016 ligt de plancapaciteit voor kantoren in Noord-Holland 133.000 m² lager dan een jaar eerder. De deelregio's Alkmaar (-55.500 m²) en Amstelland-Meerlanden (-39.000 m²) kenden in 2015 de grootste planreductie. Ook in de jaren 2011-2014 heeft, met name in Noord-Holland Zuid, veel planreductie plaatsgevonden in het kader van de regionale afspraken uit de 'Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040'.

Tabel 1.2 laat voor Noord-Holland Noord en Zuid de vijf kantoorlocaties met de grootste plancapaciteit zien. Van alle locaties kent de Zuidas in Amsterdam de grootste plancapaciteit, met 475.000 m² tot en met 2030.

Tabel 1.2 Plancapaciteit kantoren op kantorenlocaties, naar planlocatie en tijdvak, in m² (peildatum 1-1-2016)

Noord-Holland Noord	Gemeente	tot 2020	2020-2030	2030-2040	totaal
NUON locatie	Alkmaar	37.000	0	0	37.000
Station Centraal Alkmaar	Alkmaar	25.000	0	0	25.000
Kantorenlocatie Wognum	Medemblik	8.000	0	0	8.000
Connexion	Alkmaar	7.500	0	0	7.500
Maelsonstraat	Hoorn	3.000	2.000	0	5.000
Noord-Holland Zuid	Gemeente	tot 2020	2020-2030	2030-2040	totaal
Zuidas	Amsterdam	200.000	275.000	0	475.000
Minervahaven	Amsterdam	62.125	53.444	0	115.569
Schiphol Elzenhof	Haarlemmermeer	50.000	50.000	0	100.000
Beukenhorst Zuid	Haarlemmermeer	95.000	0	0	95.000
Arenapark	Hilversum	95.000	0	0	95.000

BEDRIJVENTERREINEN EN ZEEHAVENTERREINEN

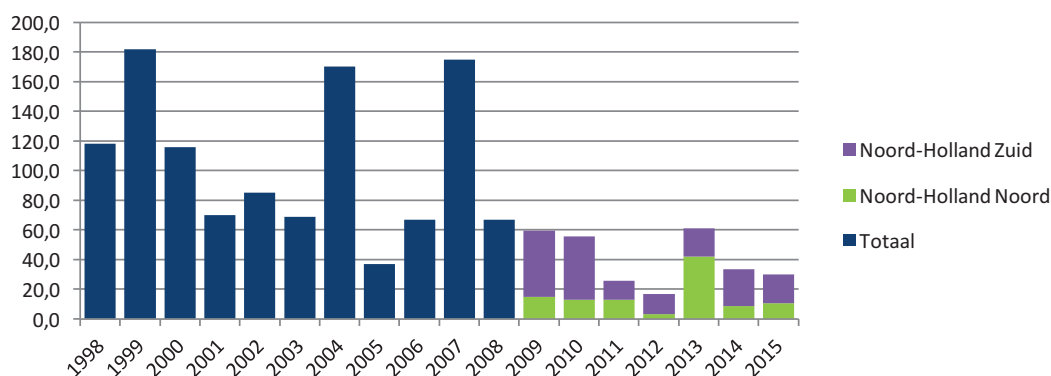
Dit hoofdstuk behandelt de ontwikkelingen op de Noord-Hollandse markt voor bedrijven- en zeehaventerreinen, te beginnen met de uitgiften van bedrijfskavels in 2015 (paragraaf 2.1). In paragraaf 2.2 en 2.3 komen de planvoorraden van bedrijven- en zeehaventerrein aan bod, waarna paragraaf 2.4 inzoomt op veroudering, herstructurering, functiemenging en transformatie op bestaande terreinen.

2.1 UITGIFTE

In heel Noord-Holland is in 2015 netto 27,5 ha aan kavels op bedrijventerreinen uitgegeven, en 2,7 ha op zeehaventerreinen (figuur en tabel 2.1). Hiermee ligt de uitgifte in 2015 onder het niveau van 2014 (34 ha op bedrijven- en zeehaventerreinen samen) en onder het gemiddelde in jaren 2008-2015 (46 ha).

Uitzonderingen zijn de deelregio's Alkmaar en Amstelland-Meerlanden, waar in 2015 meer is uitgegeven dan gemiddeld jaarlijks sinds 2008 (zie tabel 2.1)

Figuur 2.1 Uitgiften bedrijven- en zeehaventerreinen 1998-2015 (netto ha), Noord-Holland Noord en zuid

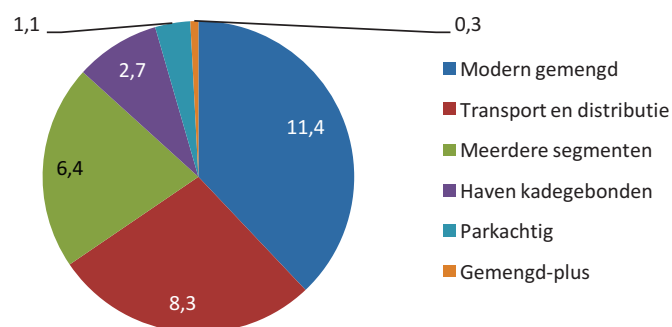


Van de totale uitgifte in 2015 van 30,2 ha op bedrijven- en zeehaventerreinen is het grootste deel (19,5) in Noord-Holland Zuid geland, net als in de meeste eerdere jaren sinds 2008. De gemiddelde uitgifte 2008-2015 bedraagt in Noord-Holland Zuid ca. 22 ha, versus 17 ha in Noord-Holland Noord.

Tabel 2.1 Uitgiften bedrijven- en zeehaventerreinen (in ha) 2014 en gemiddelde 2008-2015

	Bedrijventerrein		Zeehaventerrein	
	Uitgifte 2015	Gemiddelde 2008-2015	Uitgifte 2015	Gemiddelde 2008-2015
Kop van Noord-Holland	3,6	10,2	0,0	0,1
Regio Alkmaar	6,1	3,2	0,0	0,0
West-Friesland	1,0	3,2	0,0	0,0
Totaal Noord-Holland Noord	10,7	16,5	0,0	0,1
Amstelland-Meerlanden	11,5	5,8	0,0	0,0
Amsterdam	5,3	9,2	0,0	8,8
Gooi en Vechtstreek	0,0	0,8	0,0	0,0
IJmond	0,0	0,3	2,7	1,4
Zaanstreek-Waterland	0,0	2,2	0,0	0,0
Zuid-Kennemerland	0,0	0,9	0,0	0,0
Totaal Noord-Holland Zuid	16,8	19,2	2,7	10,2
Totaal Noord-Holland	27,5	35,7	2,7	10,3

Figuur 2.2 laat zien hoe de uitgifte op bedrijven- en zeehaventerreinen is verdeeld over de segmenten die de monitor onderscheidt (zie onderstaande kadertekst voor een korte toelichting). De totale uitgifte in Noord-Holland van 30,1 ha landt voor een belangrijk gedeelte op modern gemengde bedrijventerreinen (11,4 ha), transport- en distributierreinen (8,3 ha) en terreinen met meerdere segmenten (6,4 ha, waarvan 6 ha op Greenpark Aalsmeer, een 'modern-gemengd transport- en distributierrein'). De uitgifte op zeehaventerreinen vindt in 2015 geheel plaats op kadegebonden terreinen.

Figuur 2.2 Uitgiften bedrijven- en haventerreinen (netto ha) in Noord-Holland in 2015 naar segment

Segmenten bedrijven- en haventerrein

Bedrijven- en haventerreinen worden ingedeeld in verschillende segmenten, gebaseerd op verschillen in doelgroepen, ligging, milieucategorie, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid. Deze monitor onderscheidt de volgende segmenten:

- Modern gemengde terreinen
- Gemengd-plus terreinen
- Binnenstedelijke terreinen
- Parkachtige terreinen
- Transport en distributierreinen

Voor zeehaventerreinen bestaat een onderverdeling in:

- Kadegebonden terreinen
- Havengerelateerde terreinen

Zie de definitielijst in de bijlage voor een beschrijving van elk segment.

2.2 AANBOD BEDRIJVENTERREINEN

Het aanbod aan bedrijventerreinen bestaat uit uitgifbare kavels op bestaande terreinen en de plancapaciteit voor nieuwe terreinen. Het aanbod is onderverdeeld in terstond en niet terstond uitgifbaar (zie ook de definitielijst in de bijlage).

1.328 ha totaal aanbod bedrijventerrein, waarvan 636 ha terstond

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen bedraagt per 1-1-2016 1.328 ha voor de gehele provincie, waarvan 576 ha in Noord-Holland Noord en 752 ha in Noord-Holland Zuid. Van de totale planvoorraad is ca. 636 ha terstond uitgifbaar (48%) en ca. 691 ha niet terstond (zie tabel 2.2).

Tabel 2.2 Overzicht aanbod bedrijventerreinen (netto ha) naar deelregio per 1-1-2016

	Totaal aanbod	Waarvan terstond uitgifbaar	Waarvan niet terstond uitgifbaar
Kop van Noord-Holland	199,6	94,1	105,5
Regio Alkmaar	194,1	73,5	120,6
West-Friesland	182,0	61,0	121,0
Totaal Noord-Holland Noord	575,6	228,5	347,1
Amstelland Meerlanden	372,5	199,4	173,1
Amsterdam	156,6	110,0	46,6
Gooi en Vechtstreek	13,2	11,2	2,0
IJmond	4,1	2,8	1,3
Zaanstreek-Waterland	163,7	70,1	93,6
Zuid- Kennemerland	41,8	14,3	27,5
Totaal Noord-Holland Zuid	751,9	407,8	344,1
Totaal Noord-Holland	1.327,6	636,4	691,2

In vergelijking met een jaar eerder is de totale plancapaciteit in Noord-Holland ongeveer 25 ha afgenomen, waarvan 20 ha in Noord-Holland Zuid.

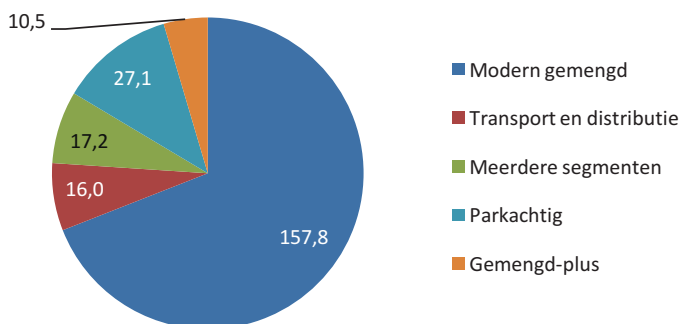
TERSTOND UITGEEFBAAR AANBOD BEDRIJVENTERREIN – NOORD-HOLLAND NOORD

Het terstond uitgifbaar aanbod in Noord-Holland Noord bestaat voor bijna driekwart uit modern gemengd terrein (158 ha), gevolgd door 27 ha aanbod op parkachtige terreinen.

Van de deelregio's in Noord-Holland Noord kent de Kop van Noord-Holland het grootste areaal terstond uitgifbaar aanbod (94 ha), gevolgd door de Regio Alkmaar met 74 ha. Noord-Holland Noord kent per 1-1-2016 met 229 ha een groter oppervlakte aan terstond uitgifbaar aanbod dan per 1-1-2015, toen 194 ha als terstond uitgifbaar was aangemerkt. De groei van het terstond uitgifbaar areaal is voor een groot deel te localiseren op twee terreinen: Zevenhuis (Hoorn) en het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein in Anna Paulowna..

Tabel 2.3 laat de vijf terreinen zien met het grootste terstond uitgifbare aanbod in Noord-Holland Noord. Op Zevenhuis in de gemeente Hoorn is per 1-1-2016 29 ha terstond uitgifbaar, het grootste areaal van alle terreinen in Noord-Holland Noord. Ook Breekland (18 ha), Boekelermeer Zuid Fase II (17 ha) en Robbenplaat (17 ha) kennen nog een groot terstond uitgifbaar aanbod.

Figuur 2.3 Terstond uitgifbaar aanbod bedrijventerrein per segment in Noord-Holland Noord (netto ha, exclusief zeehaventerreinen), per 1-1-2016



Tabel 2.3 Terreinen met grootste areaal terstond uitgifbaar aanbod (netto ha, exclusief zeehaventerreinen) per 1-1-2016, Noord-Holland Noord

Terrein	Gemeente	Deelregio	Segment	ha
Zevenhuis	Hoorn	West-Friesland	Modern gemengd	29
Breekland	Langedijk	Regio Alkmaar	Modern gemengd	18
Boekelermeer Zuid fase II	Alkmaar	Regio Alkmaar	Modern gemengd	17
Regionaal bedrijvenpark Robbenplaat	Hollands Kroon	Kop van Noord-Holland	Parkachtig	17
Agriport A7	Hollands Kroon	Kop van Noord-Holland	Transport en distributie	16
Overig				131
Totaal Noord-Holland Noord				229

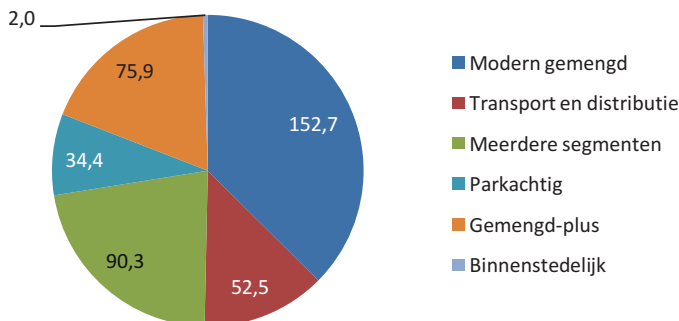
TERSTOND UITGEEFBAAR AANBOD BEDRIJVENTERREIN – NOORD-HOLLAND ZUID

Ook in Noord-Holland Zuid valt het grootste gedeelte (153 ha, 37%) van het terstond uitgifbare aanbod in het segment ‘modern gemengd’ (zie figuur 2.4). Daarnaast hebben de segmenten gemengd-plus (76 ha, 19%) en transport en distributierreinen (53 ha, 13%) een aanzienlijk aandeel in het terstond uitgifbaar aanbod.

Amstelland-Meerlanden is in Noord-Holland Zuid de deelregio met de grootste terstond uitgifbare voorraad aan bedrijventerreinen (199 ha), gevolgd door Amsterdam (108 ha). In beide deelregio's is het areaal terstond uitgifbaar bedrijventerrein licht afgenomen (Amstelland-Meerlanden was 219 ha terstond uitgifbaar per 1-1-2015, in Amsterdam 125 ha). In Zaanstreek-Waterland is nog 70 ha aan bedrijventerrein terstond uitgifbaar, terwijl de overige deelregio's een beperkt terstond uitgifbaar aanbod kennen.

Drie van de vijf terreinen met het grootste terstond uitgifbare aanbod liggen in de deelregio Amstelland-Meerlanden: De Liede in Haarlemmermeer, De Loeten in Amstelveen, en Green Park Aalsmeer. De Baanste Noord in Purmerend (Zaanstreek-Waterland) heeft van alle terreinen in Noord-Holland Zuid het grootste oppervlakte terstond uitgifbare grond (45 ha).

Figuur 2.4 Terstond uitgifbaar aanbod per segment in Noord-Holland Zuid (netto ha), excl. zeehaventerreinen, per 1-1-2016



Tabel 2.4 Terreinen met grootste areaal terstond uitgifbaar aanbod (ha netto, excl. zeehaventerreinen) per 1-1-2016, Noord-Holland Zuid

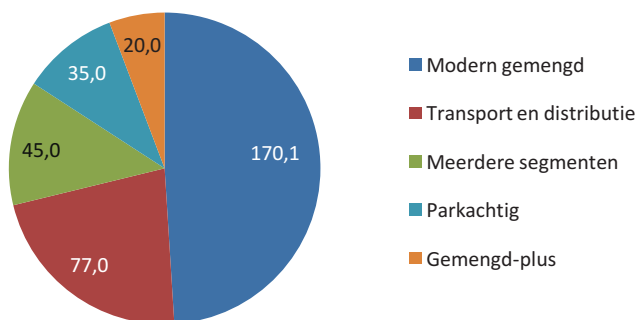
Terrein	Gemeente	Deelregio	Segment	ha
De Baanste Noord	Purmerend	Zaanstreek-Waterland	Modern gemengd	45
De Liede (nieuw)	Haarlemmermeer	Amstelland Meerlanden	Gemengd-plus	38
De Loeten	Amstelveen	Amstelland Meerlanden	Modern gemengd	30
Green Park Aalsmeer	Aalsmeer	Amstelland Meerlanden	Transport en distributie & Modern gemengd	28
Atlaspark West (gemengd)	Amsterdam	Amsterdam	Gemengd-plus	28
Overig				237
Totaal Noord-Holland Zuid				406

NIET TERSTOND UITGEEFBAAR AANBOD BEDRIJVENTERREIN – NOORD-HOLLAND NOORD

Van het totale aanbod aan bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord van 576 ha is 347 ha (60%) niet terstond uitgifbaar per 1-1-2016. Modern-gemengd is met 170 ha het segment met het grootste areaal aan niet terstond uitgifbaar terrein, gevolgd door transport en distributie (77 ha) en parkachtig (45 ha).

Het niet terstond uitgifbare areaal is min of meer gelijk verdeeld over de drie deelregio's, variërend van 106 ha in de Kop van Noord-Holland tot 121 ha in West-Friesland. Noord-Holland Noord kent enkele bedrijventerreinen met een vrij groot aanbod aan niet terstond uitgifbaar terrein, waaronder Distriport Noord-Holland (69 ha), Boekelermeer Zuid Fase II (59 ha) en De Vaandel (58 ha).

Figuur 2.5 Niet terstond uitgifbaar aanbod per segment, Noord-Holland Noord (netto ha), 1-1-2016



Tabel 2.5 Terreinen met het grootste areaal niet terstond uitgifbare gronden (netto ha, exclusief zeehaventerreinen) per 1-1-2016, Noord-Holland Noord

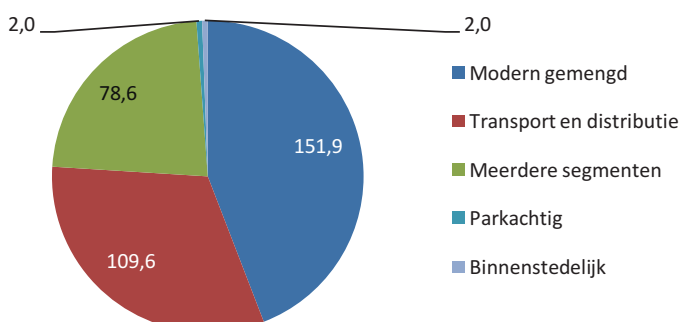
Terrein	Gemeente	Deelregio	Segment	ha
Distriport Noord-Holland	Koggenland	West-Friesland	Transport en distributie	69
Boekelermeer Zuid fase II	Alkmaar	Regio Alkmaar	Modern gemengd	59
De Vaandel	Heerhugowaard	Regio Alkmaar	Modern gemengd	58
Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein	Hollands Kroon	Kop van Noord-Holland	Transport en distributie, Haven kadegebonden & Haven havengerelateerd	45
Schepenwijk 2	Enkhuizen	Westfriesland	Modern gemengd	20
Overig				96
Totaal Noord-Holland Noord				347

NIET TERSTOND UITGEEFBAAR AANBOD – NOORD-HOLLAND ZUID

In Noord-Holland Zuid beschikken met name Amstelland-Meerlanden (173 ha) en Zaanstreek-Waterland (94 ha) over relatief grote hoeveelheden niet terstond uitgifbaar bedrijventerrein. De overige deelregio's kennen een kleinere plancapaciteit aan niet terstond uitgifbaar terrein. Het niet terstond uitgifbare aanbod bestaat voor het grootste deel uit modern-gemengde terreinen (152 ha) en transport en distributieterreinen (110 ha).

De grootste terreinen met niet terstond uitgifbaar aanbod in Noord-Holland Zuid zijn Schiphol Trade Park (77 ha) en bedrijventerrein Amstelveen Zuid (45 ha), beiden gelegen in de deelregio Amstelland-Meerlanden (zie tabel 2.6). In dezelfde deelregio kent ook Green Park Aalsmeer een aanzienlijke hoeveelheid niet terstond uitgifbaar areaal (30 ha). De twee andere terreinen in de top vijf – Hoogtij en De Baansteer Noord – liggen beide in de deelregio Zaanstreek-Waterland.

Figuur 2.6 Niet terstond uitgifbaar aanbod per segment in Noord-Holland Zuid (in netto ha) per 1-1-2016



Tabel 2.6 Terreinen met het grootste areaal niet terstond uitgifbare gronden (netto ha, exclusief zeehaventerreinen) per 1-1-2016, Noord-Holland Zuid

Terrein	Gemeente	Deelregio	Segment	ha
Schiphol Trade Park	Haarlemmermeer	Amstelland Meerlanden	Transport en distributie	77
Amstelveen Zuid (N201)	Amstelveen	Amstelland Meerlanden	Modern gemengd	45
Hoogtij	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland	Modern gemengd, Gemengd-plus	39
De Baanste Noord	Purmerend	Zaanstreek-Waterland	Modern gemengd	34
Green Park Aalsmeer	Aalsmeer	Amstelland Meerlanden	Transport en distributie, Modern gemengd	30
Overig				120
Totaal Noord-Holland Zuid				344

STRATEGISCHE RESERVES

Naast terstond en niet terstond uitgifbare plancapaciteit bestaan er ook nog 'strategische reserves', die niet tot de plancapaciteit worden gerekend. Het betreft hier planologische reserveringen voor de lange termijn die enkel worden ontwikkeld als de marktomstandigheden hier aanleiding voor bieden. Per 1-1-2016 kent enkel Noord-Holland Noord nog twee strategische reserves met een totaal van 63 ha: Robbenplaat Zuid-Zuid Reserve in de gemeente Hollands Kroon en Het Zevenhuis (fase 2) in Hoorn.

Tabel 2.7 Strategische reserves per 1-1-2016 (netto ha)

Bedrijventerrein	gemeente	segment	aantal ha
Robbenplaat Zuid-Zuid reserve	Hollands Kroon	Parkachtig	40
Het Zevenhuis (fase 2)	Hoorn	Gemengd-plus	23

HARDHEID VAN DE PLANNEN

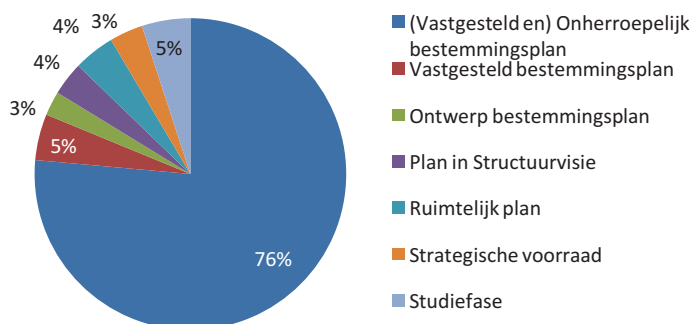
Figuur 2.7 en 2.8 laten zien hoe de plancapaciteit in Noord-Holland Noord en Zuid is verdeeld over de verschillende planfasen. Zowel in Noord-Holland Noord (76%) als in Noord-Holland Zuid (77%) is het merendeel van het te ontwikkelen areaal aan bedrijventerreinen vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen.

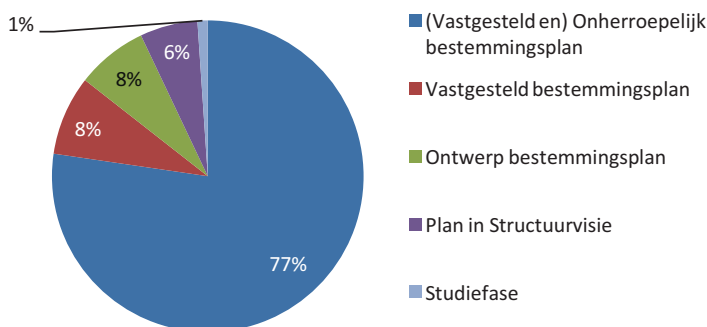
Hardheid van plannen

Naast 'terstond' en 'niet terstond' wordt er voor de plancapaciteit vaak het onderscheid gemaakt tussen 'harde' en 'zachte' plannen. Hiermee wordt de (on)omkeerbaarheid van het plan aangegeven.

Een zacht plan verkeert nog in de beginfase en kent minder planologisch-juridische verplichtingen dan een hard plan. Harde plannen zijn namelijk vastgelegd en/of vastgesteld in een (onherroepelijk) bestemmingsplan. Ook zijn voor een hard plan vaak al investeringen gedaan en verplichtingen aangegaan tussen gemeente, ontwikkelaars en toekomstige afnemers.

De definitielijst in de bijlage bevat een nadere toelichting op de verschillende planfasen.

Figuur 2.7 Hardheid plannen Noord-Holland Noord per 1-1-2016, % verdeling totale areaal

Figuur 2.8 Hardheid plannen Noord-Holland Zuid per 1-1-2016, % verdeling totale areaal

2.3 AANBOD ZEEHAVENTERREINEN

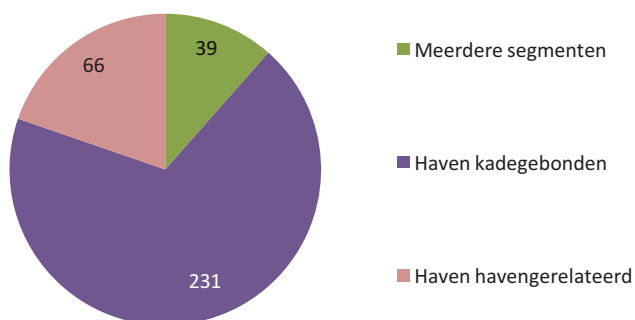
De zeehaventerreinen in Noord-Holland concentreren zich in het Noordzeekanaalgebied en de Kop van Noord-Holland (Den Helder). De grootste terreinen liggen in Amsterdam (Westpoort) en IJmuiden (o.a. Tata-steel).

Het beschikbare planaanbod aan zeehaventerreinen heeft per 1-1-2016 een omvang van 335 netto ha, waarvan een groot gedeelte is gelegen in de Haven van Amsterdam (270 ha). Kleinere hoeveelheden aan planvoorraden zijn gelegen in Zaanstad (28 ha) en IJmond (38 ha). Het grootste gedeelte van de planvoorraad aan zeehaventerreinen is terstond uitgifbaar (zie tabel 2.8).

Tabel 2.8 Aanbod zeehaventerreinen (netto ha) per deelregio per 1-1-2016

	Totale aanbod	waarvan terstond	waarvan niet-terstond
Noord-Holland Noord	0	0	0
Amsterdam	270	245	25
IJmond	38	38	0
Zaanstreek-Waterland	28	28	0
Noord-Holland Zuid	335	310	25
Totaal Provincie	335	310	25

Figuur 2.9 toont de verdeling van het totale planaanbod aan zeehaventerreinen over segmenten. Het grootste gedeelte van het planaanbod is kadegebonden (231 van de 335 ha); 71 ha is havengerelateerd planaanbod. Een klein deel van het aanbod (39 ha) is gelegen op een terrein met meerdere segmenten (bv. een combinatie van een kadegebonden zeehaven met een gemengd-plus bedrijventerreinen).

Figuur 2.9 Totaal aanbod zeehaventerreinen naar segment (netto ha) per 1-1-2016

Tabel 2.9 laat de vijf terreinen met de grootste oppervlakten terstond uitgifbare kavels zien. De Afrikahaven kent veruit het grootste terstond uitgifbare aanbod (88 ha). Daarnaast staan er nog drie Amsterdamse zeehaventerreinen in de top-5. In Zaanstad is op Hoogtij nog 28 ha kadegebonden terrein terstond uitgifbaar.

Tabel 2.9 Vijf grootste zeehaventerreinen met terstond aanbod (netto ha) per 1-1-2016

Terrein	Gemeente	Aantal ha
Afrikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	88
Amerikahaven Noordoost (havengerelateerd)	Amsterdam	31
Hoogtij (kadegebonden)	Zaanstad	28
Amerikahaven Noordoost (kadegebonden)	Amsterdam	26
Atlaspark West (havengerelateerd)	Amsterdam	19
Overig terstond aanbod		118
Totaal		310

2.4 ANALYSE BESTAANDE VOORRAAD BEDRIJVENTERREINEN

Naast een analyse van het planaanbod bevat de monitor Werklocaties ook een analyse van de bestaande voorraad aan bedrijven- en zeehaventerreinen. Hierbij komen achtereenvolgens de mate van veroudering op terreinen, herstructurering, parkmanagement, en verkleuring c.q. transformatie aan bod.

VEROUDERING BEDRIJVENTERREINEN

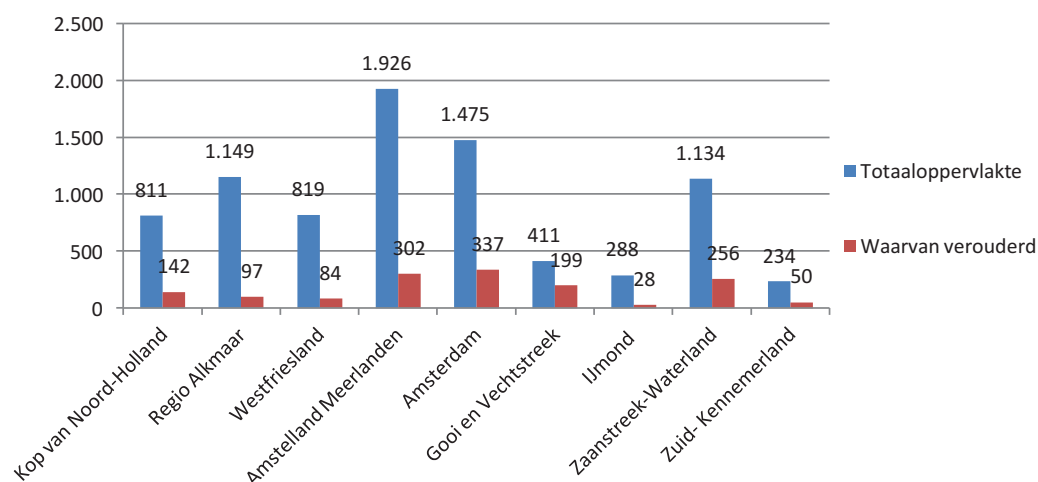
Figuur 2.10 laat per regio het totale en het verouderde oppervlakte aan bedrijventerrein zien⁷ (zie onderstaande kadertekst voor een toelichting). Opvallend is dat een aanzienlijk deel van de totale hoeveelheid bedrijventerrein (per 1-1-2016: 8.248 bruto ha) verouderd is: 18%, oftewel 1.496 ha. In Noord-Holland Zuid is het verouderde oppervlakte (1.173 ha, 21% van het totale bruto oppervlakte) zowel absoluut als relatief groter dan in Noord-Holland Noord (323 ha, 12%). De percentages verouderde oppervlakte lopen uiteen van 8% in de Regio Alkmaar tot 48% in Gooi en Vechtstreek.

Vormen van veroudering van bedrijven- en zeehaventerreinen

Als bedrijventerreinen of zeehaventerreinen verouderen, verliezen zij hun aantrekkelijkheid voor het bedrijfsleven en hun functionaliteit. Er bestaan verschillende typen veroudering (die uiteraard ook tegelijkertijd kunnen spelen):

- **technische veroudering:** de infrastructuur en openbare ruimten functioneren niet goed meer;
- **economische veroudering:** er is relatief veel leegstand en incurant vastgoed;
- **ruimtelijke veroudering:** Het terrein is onderhavig aan verrommeling, de beeldkwaliteit van het terrein en veiligheid op het terrein zijn een probleem.

Om de vitaliteit van terreinen te behouden grijpen overheden en private partijen in, door te investeren in het versterken van de economische functie van het terrein (herstructurering), of door transformatie naar een andere functie te faciliteren. Ook kan parkmanagement veroudering helpen voorkomen.

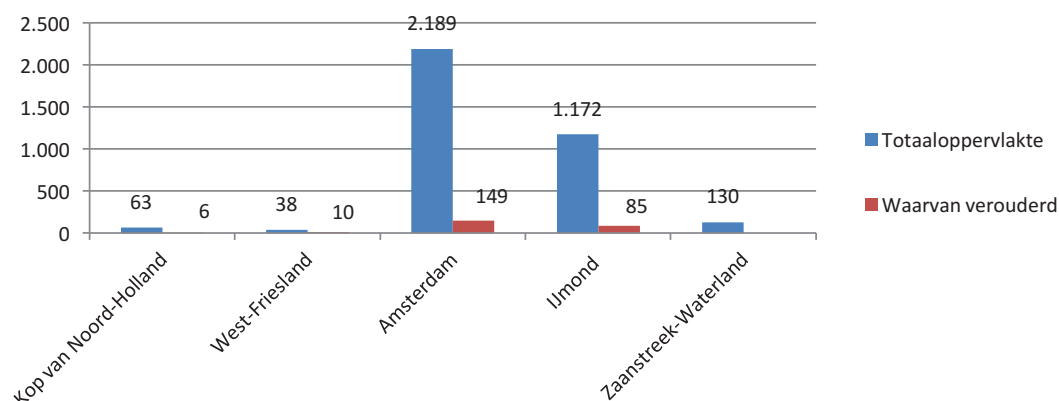
Figuur 2.10 Veroudering op bedrijventerreinen: totale en verouderde oppervlakte (bruto ha) per 1-1-2016

⁷ Overigens wordt veroudering door gemeenten vastgesteld; mogelijk hanteren gemeenten dus verschillende beoordelingscriteria.

VEROUDERING ZEEHAVENTERREINEN

Veroudering speelt op zeehaventerreinen veel minder een rol dan op bedrijventerreinen. In 2015 was slechts 7% van de zeehaventerreinen (250 ha) verouderd, waarvan het merendeel (149 ha) in Amsterdam (figuur 2.11).

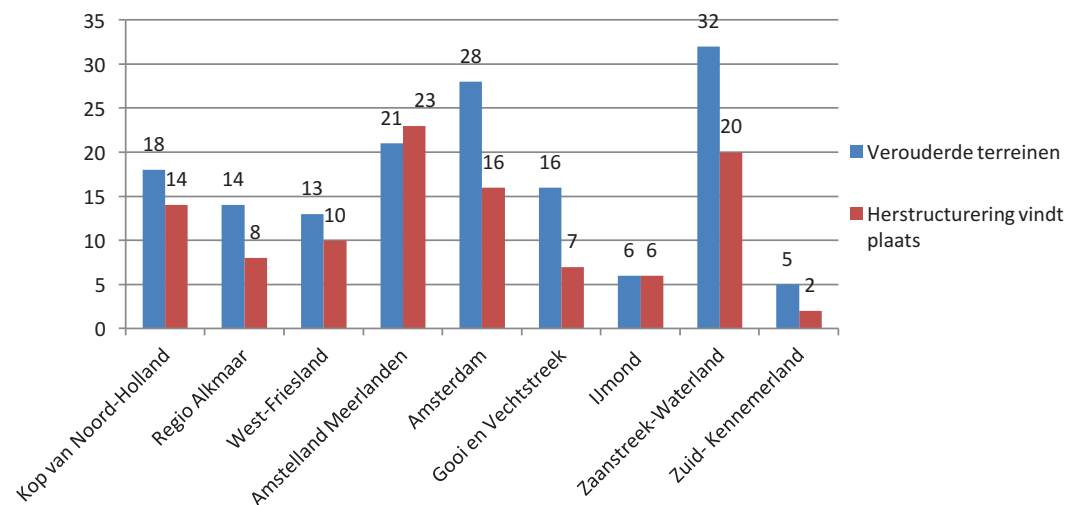
Figuur 2.11 Veroudering zeehaventerreinen: totale en verouderde oppervlakte (bruto ha) per 1-1-2016



HERSTRUCTURERING BEDRIJVEN- EN HAVENTERREINEN

Om veroudering van terreinen tegen te gaan en de economische vitaliteit te vergroten, zetten publieke en private partijen in op herstructurering (zie ook onderstaande kadertekst). Figuur 2.12 laat het aantal bedrijven- en haventerreinen zien waar herstructurering plaatsvindt, afgezet tegen het aantal verouderde terreinen. Op 106 van de 152 verouderde terreinen zijn herstructureringsplannen gemaakt of in uitvoering⁸.

Figuur 2.12 Aantal verouderde terreinen en terreinen waarop sprake is van herstructurering per 1-1-2016



Provinciaal herstructureringsprogramma en uitvoering

De Provincie Noord-Holland voert sinds september 2009 een actieve rol in herstructurering. Het Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP) beschrijft hoe de provincie haar doelen op het gebied van herstructurering wil bereiken. Het PHP is een uitvloeisel van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat IPO en VNG in 2009 met het Rijk hebben gesloten. In 2014 is het PHP vernieuwd en is een programma van 2014 – 2017 opgesteld.

Een belangrijk herstructureringsinstrument van de provincie is de subsidieregeling HIRB (Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). Het huidige HIRB programma betreft de periode 2014-2017, en in het nieuwe coalitieakkoord van 2015 zijn middelen vrijgemaakt voor het verlengen van de HIRB-regeling tot en met 2019. Binnen de huidige HIRB-regeling kunnen gemeenten subsidie aanvragen voor:

- 1 **fysieke maatregelen op bedrijventerreinen** en het verbeteren van het aanzicht van bedrijfspanden;
- 2 **procesmaatregelen** t.b.v. **herstructurering** en begeleiding bij het opzetten van **parkmanagement** en het nemen van duurzaamheidsmaatregelen (HIRB 2016);
- 3 **procesmaatregelen** ter voorkoming van overaanbod van bedrijventerreinen.

⁸ Alle planfasen van herstructurering (studiefase, planfase, voorbereiding, uitvoering) zijn meegenomen in deze grafiek

AARD HERSTRUCTURERING

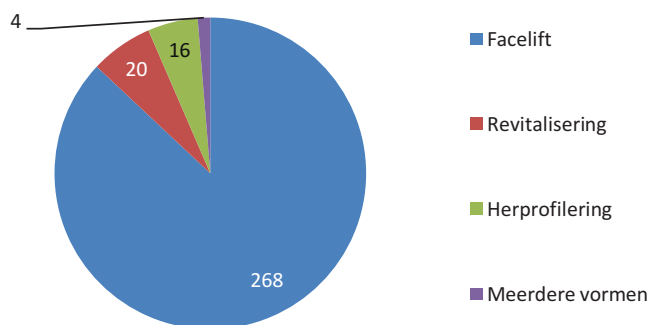
In de provincie Noord-Holland is per 1-1-2016 op 1.368 ha bedrijven- en zeehaventerreinen herstructurering voorzien of reeds in uitvoering, waarvan op 308 in Noord-Holland Noord (figuur 2.13). Facelifts, de lichtste vorm van herstructurering, beslaan met 268 ha 87% van het totale te herstructureren areaal. Op een veel kleiner deel van het herstructureringsareaal vindt (zware) revitalisering (6%) en herprofilering (5%) plaats.

Typen herstructurering

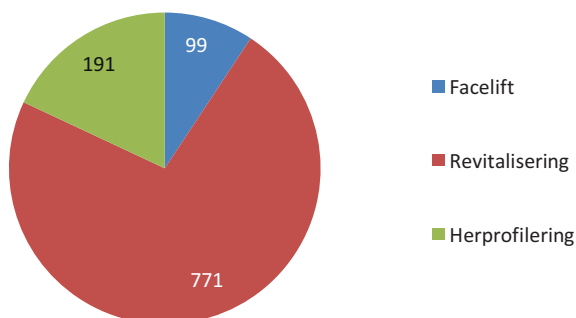
- **Facelift:** doel van een facelift is de veroudering van de fysieke ruimte aan te pakken. Daarbij gaat het om ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals de entree tot het terrein, straatverlichting en openbaar groen. Een facelift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag.
- **Revitalisering:** forse integrale verbetering van het terrein, waarbij naast ingrepen gericht op de uitstraling van het terrein (facelift) eveneens aandacht is voor het vernieuwen van de bestaande ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en het oplossen van knelpunten zoals parkeerproblematiek, uitbreidingsruimte van bedrijven e.d.
- **Zware revitalisering:** Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.
- **Herprofilering:** bij herprofilering wordt het bedrijventerrein grondig aangepakt (met bijvoorbeeld bedrijfsuitplaatsingen) waardoor het terrein in een ander (hoger) segment gesitueerd kan worden. De kosten voor dit type ingrepen zijn doorgaans hoog.

De herstructurering in Noord-Holland Zuid (figuur 2.14) verschilt wezenlijk van die in Noord-Holland Noord. Niet alleen is het totale herstructureringsgebied veel groter (1.061 ha), ook worden veel vaker zwaardere vormen van herstructurering ingezet, zoals (zware) revitalisering en herprofilering. Revitalisering vindt plaats op 73% van het totale areaal, versus 6% in Noord-Holland Noord. De zwaarste vorm van herstructurering – herprofilering – wordt voor 191 ha (18%) voorzien of uitgevoerd. De lichtste vorm van herstructurering, de facelift, is in Noord-Holland Zuid juist niet frequent (9%, oftewel 99 ha).

Figuur 2.13 Aard herstructurering in plan of uitvoering, bedrijven- en zeehaventerreinen Noord-Holland Noord (bruto ha) per 1-1-2016



Figuur 2.14 Aard herstructurering in plan of uitvoering, bedrijven- en zeehaventerreinen Noord-Holland Zuid (bruto ha) per 1-1-2016

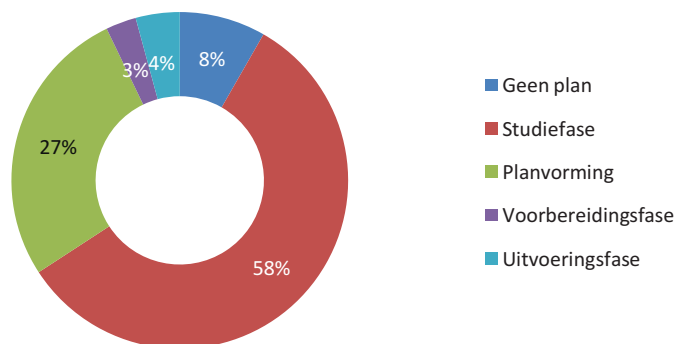


VOORTGANG HERSTRUCTURERING

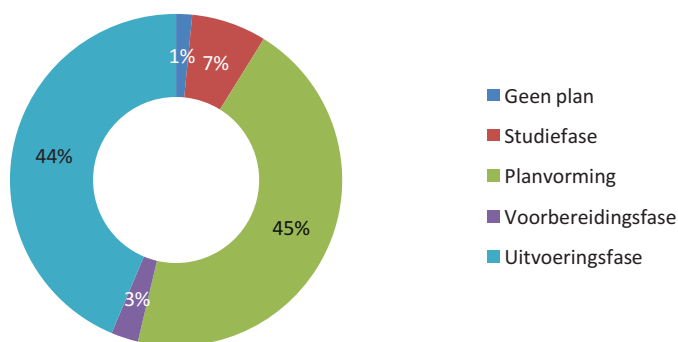
Niet alleen kent Noord-Holland Zuid zwaardere vormen van herstructurering dan Noord-Holland Noord, ook zijn de plannen voor herstructurering in Zuid gemiddeld genomen verder gevorderd.

In Noord-Holland Noord zit bijna 60% van het te herstructureren oppervlakte bedrijventerrein nog in de studiefase en ruim een kwart in de fase van planvorming. Slechts op 4% van het te herstructureren areaal zijn projecten in uitvoering. Daarentegen bevindt zich in Noord-Holland Zuid (figuur 2.16) een veel kleiner deel van het areaal in de studiefase (7%) en een veel groter deel in de planvorming (45%). Het areaal waarop herstructureringsprojecten al in uitvoering zijn, bedraagt 44% van het totale herstructureringsgebied.

Figuur 2.15 Herstructurering: % van areaal naar planfase, Noord-Holland Noord per 1-1-2016



Figuur 2.16 Herstructurering: % van areaal naar planfase, Noord-Holland Zuid per 1-1-2016

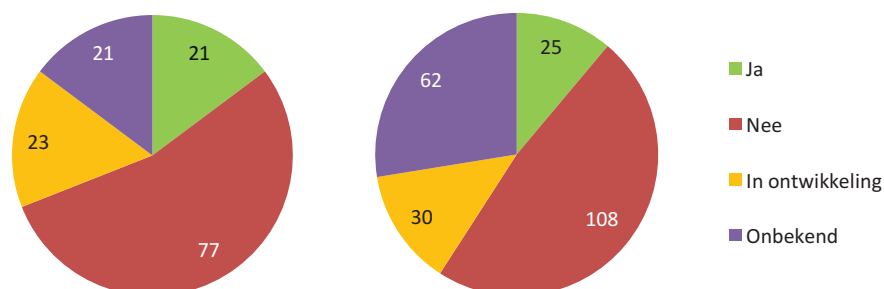


PARKMANAGEMENT

Een van de maatregelen om de kwaliteit en levensduur van een terrein te kunnen borgen is het instellen van parkmanagement. Zowel in Noord-Holland Noord (figuur 2.17) als in Zuid (figuur 2.18) kennen de meeste bedrijventerreinen – voor zover bekend – geen parkmanagement. In Noord-Holland Noord kent 15% van de terreinen parkmanagement, en is dit op 16% in ontwikkeling. In Noord-Holland Zuid verschilt het beeld niet wezenlijk; hier is op 11% van de terreinen parkmanagement aanwezig, en op 13% in ontwikkeling.

Figuur 2.17 (links) Aantal terreinen met parkmanagement, Noord-Holland Noord, incl. zeehaventerreinen

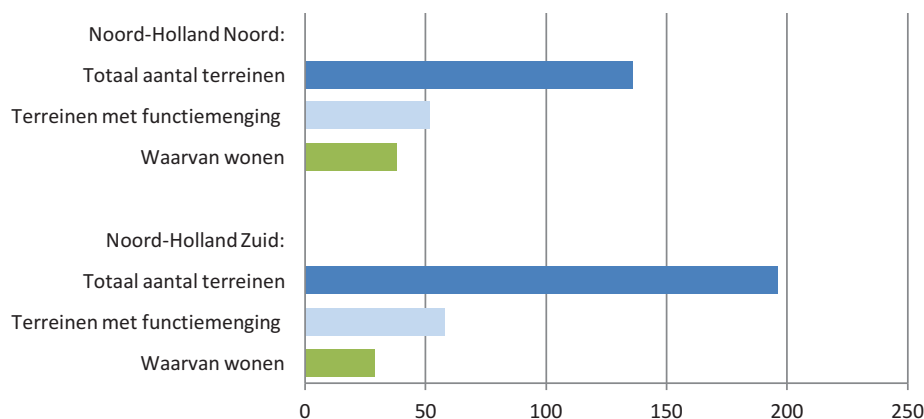
Figuur 2.18 (rechts) Aantal terreinen met parkmanagement, Noord-Holland Zuid, incl. zeehaventerreinen (1-1-2016)



VERKLEURING EN TRANSFORMATIE OP BEDRIJVENTERREINEN

Met name de verouderde en binnenstedelijke bedrijventerreinen hebben te maken met verkleuring naar andere functies als wonen, perifere en grootschalige detailhandel, en leisure. Figuur 2.19 laat zien dat zowel in Noord-Holland Noord (52 terreinen, 38% van het totaal aantal terreinen) als in Zuid (58 terreinen, 30%) functiemenging gepland is. Wonen is hierbij de meest voorkomende nieuwe functie. Zeehaventerreinen kennen nauwelijks verkleuring en zijn daarom ook niet in figuur 2.19 opgenomen.

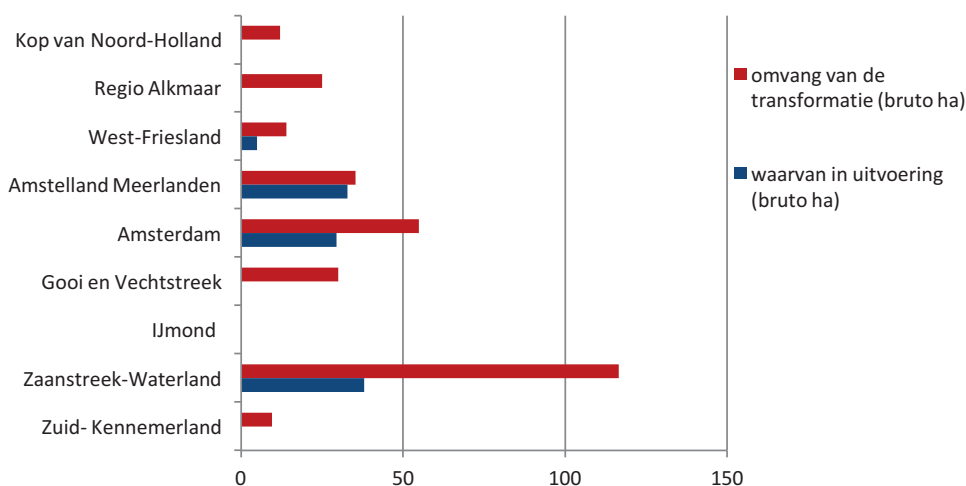
Figuur 2.19 Verkleuring / functiemenging bedrijventerreinen (aantal terreinen, excl. zeehaventerreinen) 1-1-2016



Eén stap verder dan verkleuring is transformatie, waarbij een bedrijventerrein geheel van functie verandert. Vooral voor verouderde binnenstedelijke terreinen in regio's met een hoge stedelijke druk is transformatie een haalbaar alternatief voor herstructurering. In totaal bestaan er voor 52 Noord-Hollandse bedrijventerreinen transformatieplannen.

Figuur 2.20 laat zien dat in Zaanstreek-Waterland de meeste transformatie van bedrijventerrein gepland c.q. in uitvoering is (117 ha; 38 ha in uitvoering). Ook in Amstelland Meerlanden (33 ha in uitvoering) en Amsterdam (30 ha in uitvoering) worden aanzienlijke hoeveelheden bedrijventerrein getransformeerd. Behalve in West-Friesland (5 ha) is in de overige deelregio's geen van de geplande transformatieprojecten al in uitvoering.

Figuur 2.20 Transformatie bedrijventerreinen: plannen en uitvoering (excl. zeehaventerreinen) per 1-1-2016



WERKGELEGENHEID EN GEBRUIK VAN WERKLOCATIES

Hoofdstuk 3 analyseert de werkgelegenheidsontwikkeling in Noord-Holland. Paragraaf 3.1 beschrijft de ontwikkeling op deelregionaal niveau, waarna paragraaf 3.2 op de ontwikkeling naar type werklocaties (kantoorlocaties, bedrijven- en zeehaventerreinen, overige locaties) beschrijft. In paragraaf 3.3 gaan we tot slot in op de werkgelegenheidsontwikkeling en het vestigingsgedrag van vijf sterke sectoren in Noord-Holland: agribusiness, de creatieve sector, financiële en zakelijke dienstverlening, logistiek en de maakindustrie.

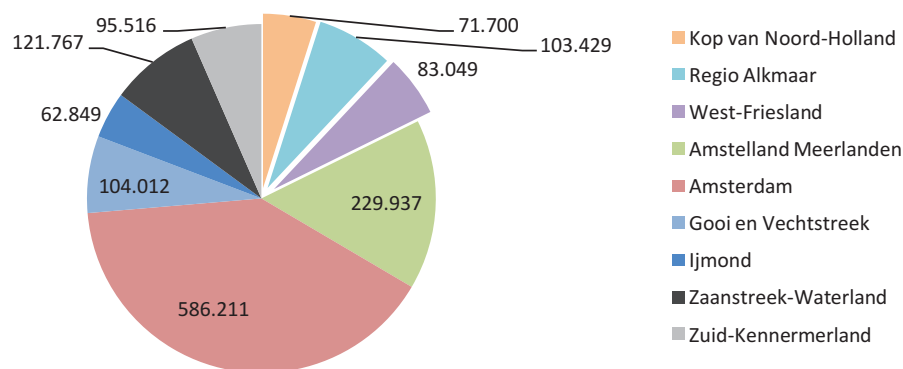
De gegevens over werkgelegenheidsontwikkeling zijn afkomstig uit LISA, een jaarlijkse enquête onder bedrijven en instellingen. Het peiljaar is 2015, de feitelijke peildatum kan per gemeente/deelregio licht verschillen.

3.1 ONTWIKKELING 2005-2015

Werkgelegenheid 2015

De provincie Noord-Holland kent in 2015 ca. 1.458.000 banen, waarvan 258.000 in Noord-Holland Noord en 1.200.000 in Zuid. De deelregio met de meeste werkgelegenheid is Amsterdam, waar 586.000 banen (40% van het provincietotaal) is gesitueerd. Na Amsterdam heeft Amstelland-Meerlanden het grootste aandeel in de provinciale werkgelegenheid: 230.000 banen oftewel 16% van het totaal in Noord-Holland (zie ook figuur 3.1).

Figuur 3.1 Werkgelegenheid (fulltime en parttime banen) 2015, naar deelregio

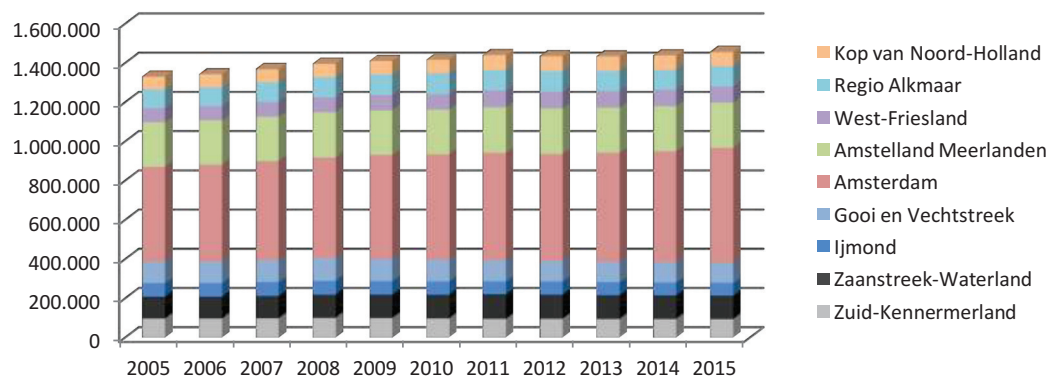


9 Totaal van zowel fulltime als parttime banen.

Werkgelegenheidsontwikkeling sinds 2005

Het aantal banen in Noord-Holland is tussen 2014 en 2015 met ruim 18.000 (+1,3%) toegenomen (zie figuur 3.2). De ontwikkeling is daarmee duidelijk positiever dan in 2013-2014 (+0,4%) en 2012-2013 (-0,1%). Wel kende in het afgelopen jaar alleen Amsterdam een sterke toename van het aantal banen (+21.000 ofwel 3,7%). In de overige regio's blijft de werkgelegenheid ongeveer op peil.

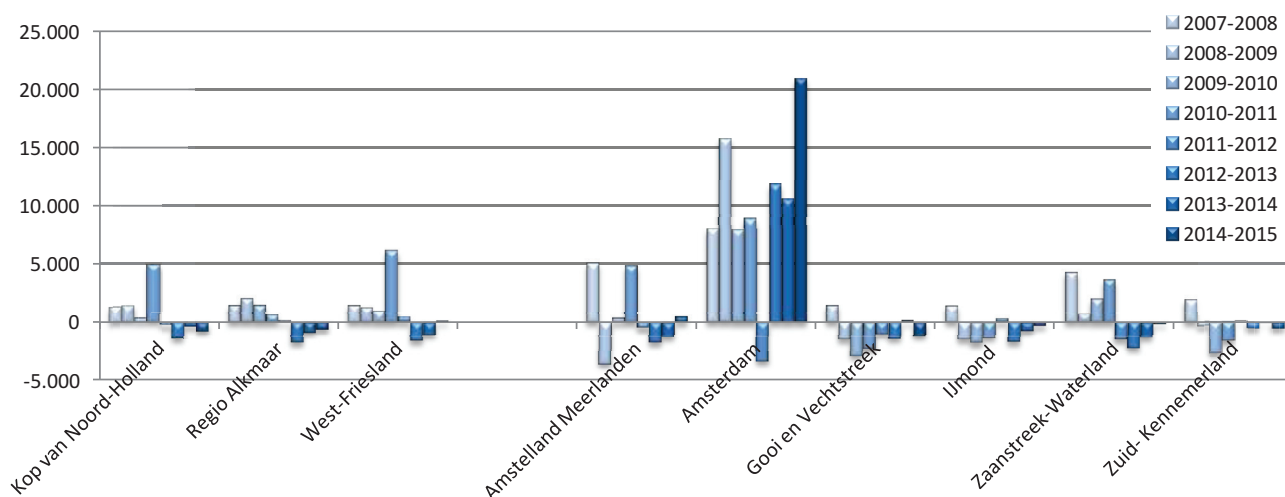
Figuur 3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid Noord-Holland 2005-2015, naar deelregio



Tabel 3.1 Banen naar deelregio, 2005-2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kop van Noord-Holland	66.763	65.915	66.326	67.678	69.147	69.548	74.495	74.194	72.764	72.438	71.700
Regio Alkmaar	94.889	97.429	100.859	102.343	104.439	105.912	106.543	106.691	104.893	104.037	103.429
West-Friesland	72.168	72.161	75.175	76.687	78.000	78.968	85.115	85.587	83.978	82.907	83.049
Amstelland Meerlanden	224.860	224.306	226.286	231.348	227.714	228.086	232.957	232.454	230.694	229.430	229.937
Amsterdam	484.725	494.194	505.864	513.852	529.556	537.455	546.325	542.939	554.732	565.270	586.211
Gooi en Vechtstreek	110.582	111.386	112.709	114.190	112.639	19.784	107.505	106.485	105.040	105.186	104.012
IJmond	65.944	66.477	68.415	69.869	68.364	66.555	65.228	65.521	63.796	63.123	62.849
Zaanstreek-Waterland	114.383	113.970	116.229	120.501	121.215	123.266	126.937	125.431	123.197	121.886	121.767
Zuid-Kennemerland	97.909	98.056	99.223	101.231	100.909	98.242	96.617	96.660	96.100	96.053	95.516
Totaal Noord-Holland	1.332.223	1.343.894	1.371.086	1.397.699	1.411.983	1.417.816	1.441.722	1.435.962	1.435.194	1.440.330	1.458.470

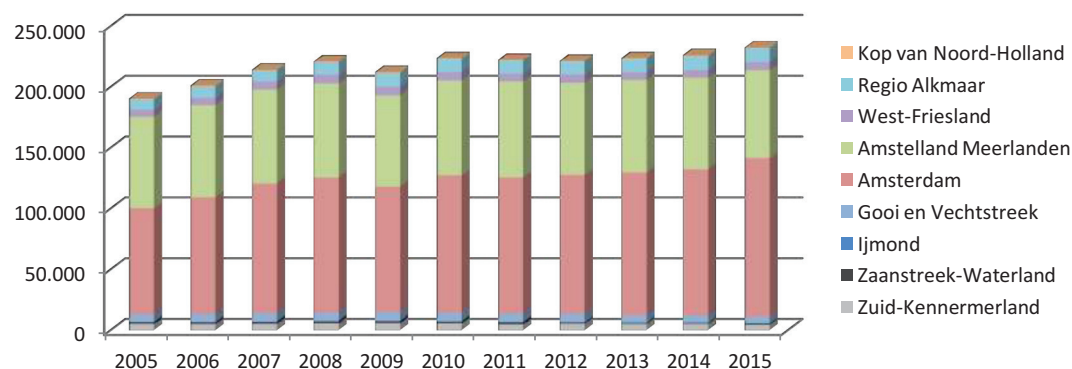
Figuur 3.3 laat de jaar-op-jaar ontwikkeling van de werkgelegenheid per deelregio zien tussen 2007 en 2015. In de deelregio Amsterdam was enkel tussen 2011 en 2012 sprake van een daling in de werkgelegenheid; in de overige jaargangen steeg het aantal banen met ca. 10.000 per jaar, met 2014-2015 als uitschieter. De regio's Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland kennen sinds 2008 jaarlijks een afname van het aantal banen. In Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden, en de deelregio's in Noord-Holland Noord verschilt het beeld per jaar, met veelal uitschieters omhoog in 2007-2008 en 2010-2011.

Figuur 3.3 Werkgelegenheidsontwikkeling jaar-op-jaar 2007-2015 per deelregio

3.2 WERKGELEGENHEID PER LOCATIETYPE

BANEN OP KANTOORLOCATIES

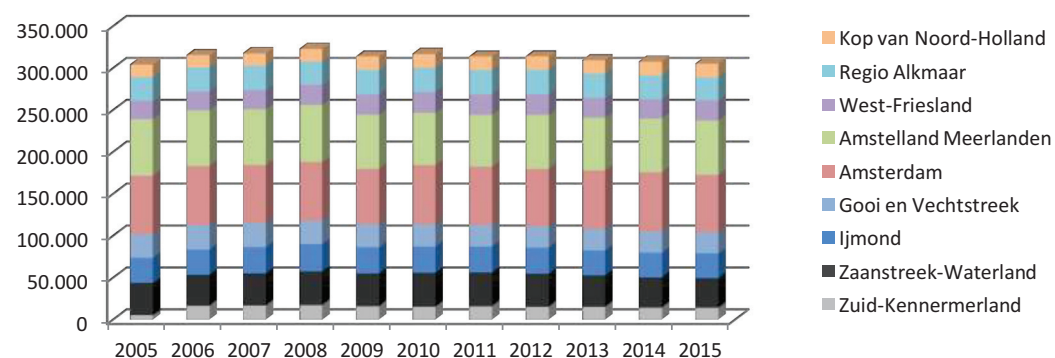
Het aantal banen op kantoorlocaties in Noord-Holland ligt in 2015 op 232.500; een toename van 6.100 banen oftewel +2,7% t.o.v. 2014. Ook tussen 2014 en 2013 nam het aantal banen op kantoorlocaties toe, met +1,2%.

Figuur 3.4 Werkgelegenheidsontwikkeling op kantoorlocaties 2005-2015, naar deelregio

Amsterdam is de deelregio met de meeste banen op kantoorlocaties in absolute zin (130.000, 56% van alle banen op kantoorlocaties in Noord-Holland), gevolgd door Amstelland-Meerlanden (72.500, 31% van het Noord-Hollandse totaal). Wel verschillen de twee deelregio's qua ontwikkeling; waar Amsterdam een constante groei kent sinds 2010 (+17.100 banen), is in Amstelland-Meerlanden het aantal banen op kantoorlocaties gedaald (-5.500 banen tussen 2010 en 2015).

BANEN OP BEDRIJVEN- EN ZEEHAVENTERREINEN

Het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen in Noord-Holland is tussen 2014 en 2015 juist licht gedaald (-0,8%) tot 306.000 banen. Ook in eerdere jaren daalde het aantal banen op bedrijventerreinen licht; sinds 2010 in totaal met -11.800 banen (-3,7%).

Figuur 3.5 Werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijven- en zeehaventerreinen 2005-2015, naar deelregio

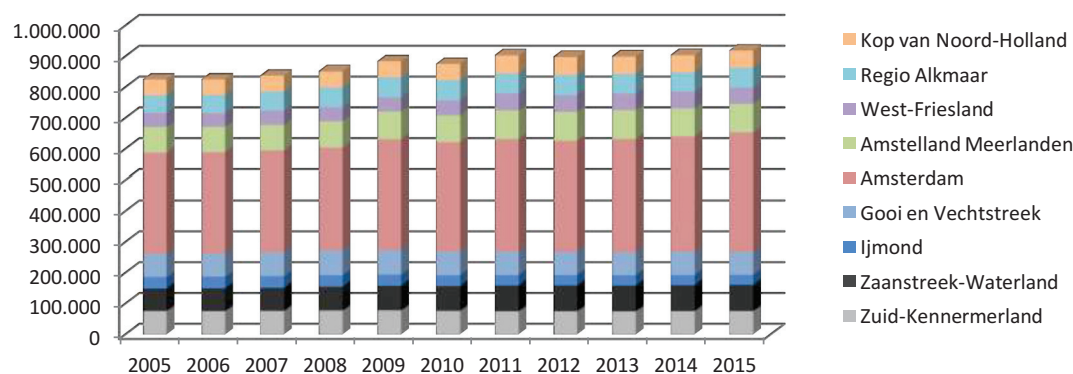
Van alle deelregio's kent enkel de Kop van Noord-Holland sinds 2010 nog een lichte toename van het aantal banen op bedrijventerreinen (+1.400). Alle andere regio's kennen een daling van het aantal banen op bedrijventerreinen in 2010-2015, variërend van -200 (West-Friesland) tot -4.900 (Zaanstreek-Waterland).

Overigens betekent de daling van het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen in de afgelopen jaren niet dat er minder bedrijvigheid op deze terreinen is. Door voortgaande optimalisering van productieprocessen neemt de inzet van arbeid af, terwijl de productiviteit in termen van toegevoegde waarde wel kan toenemen. De ruimteproductiviteit (toegevoegde waarde per ha) kan zo op peil blijven of zelfs stijgen.

BANEN OP OVERIGE LOCATIES

De meeste werkgelegenheid in de provincie Noord-Holland (920.300 banen) bevindt zich buiten formele werklocaties. Bovendien neemt het aantal banen op "overige locaties" sinds 2005 jaarlijks toe (afgezien van 2009-2010 en 2011-2012), zoals figuur 3.6 laat zien. Tussen 2010 en 2015 is het aantal banen op overige locaties met 5% gestegen.

Figuur 3.6 Werkgelegenheidsontwikkeling op overige locaties 2005-2015, naar deelregio

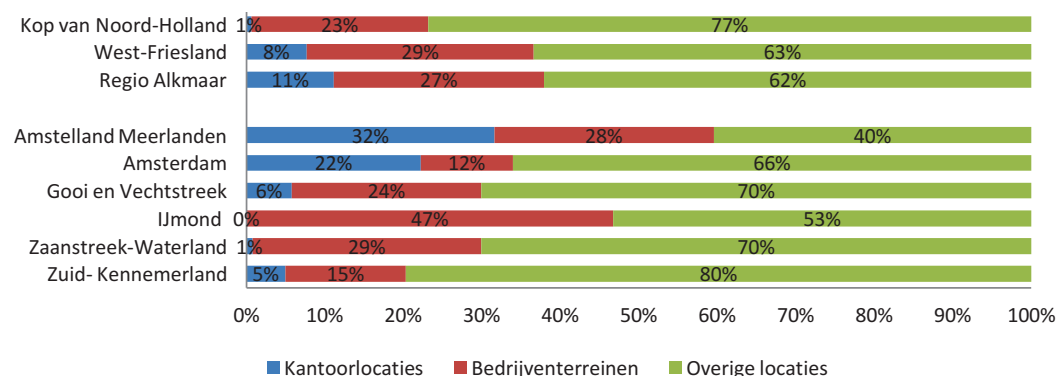


In West-Friesland (+10,4% banen op overige locaties sinds 2010) en Amsterdam (+9,4%) was de toename van het aantal banen op overige locaties procentueel gezien het sterkst. In de regio's Gooi en Vechtstreek (-4,7%) en IJmond (-4,7%) nam de werkgelegenheid op overige gebieden in deze periode af, maar hier daalde in dezelfde periode ook de totale werkgelegenheid. De toename van het aantal arbeidsplaatsen buiten formele werklocaties laat zich mede verklaren door de groeiende populariteit van binnenstedelijke locaties als vestigingsplaats voor bedrijven, en door het stijgende aandeel van (aan huis geregistreerde) ZZP'ers in de werkgelegenheid.

LOCATIETYPEVOORKEUR

Figuur 3.7 toont per deelregio de procentuele verdeling van de totale werkgelegenheid over de verschillende typen werklocaties. In bijna alle deelregio's is het aandeel van 'overige locaties' in de totale werkgelegenheid het grootst, maar er zijn ook duidelijke verschillen tussen de deelregio's zichtbaar. In de Kop van Noord-Holland, Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland is zelfs meer dan 70% van de banen buiten formele werklocaties te vinden, en in Amsterdam 66%. IJmond (53%) en Amstelland-Meerlanden (40%) kennen daarentegen relatief weinig banen buiten formele werklocaties. In IJmond is dit te verklaren door het relatief grote aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (47%), terwijl in Amstelland-Meerlanden 32% van de bedrijvigheid op kantoorlocaties te vinden is. Dit komt door de aanwezigheid van enkele grootschalige kantoorgebieden in de directe omgeving van de luchthaven Schiphol.

Figuur 3.7 Locatietypevoorkeur werkgelegenheid, per deelregio, 2015



3.3 WERKGELEGENHEID EN VESTIGINGSGEDRAG SPECIFIEKE SECTOREN

De Provincie Noord-Holland heeft een diverse economie, met daarbinnen enkele dynamische sectoren die van specifiek belang zijn voor de regionale economie. Om deze bedrijfssectoren ruimtelijk zo goed mogelijk te kunnen faciliteren, is inzicht in het vestigingsgedrag van juist deze sectoren van belang. Deze paragraaf behandelt daarom de werkgelegenheid en het locatietypevoorkeur van de volgende vijf sectoren:

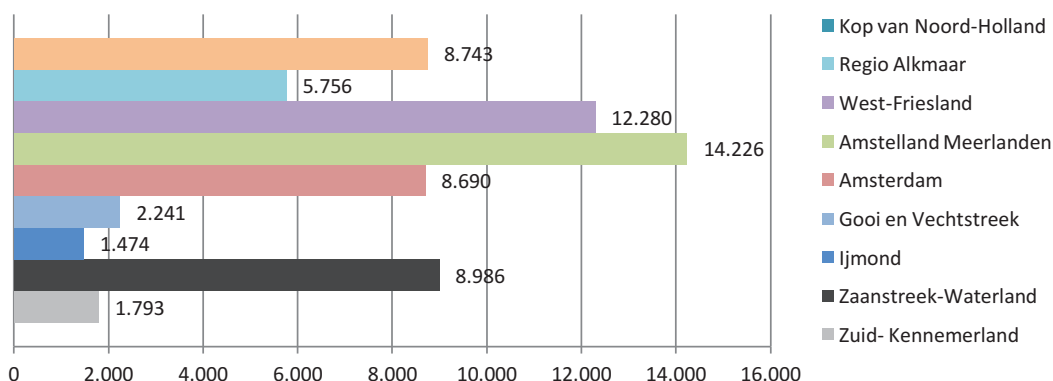
- Agribusiness
- Creatieve industrie
- Financiële & zakelijke dienstverlening
- Logistiek
- Maakindustrie

AGRIBUSINESS

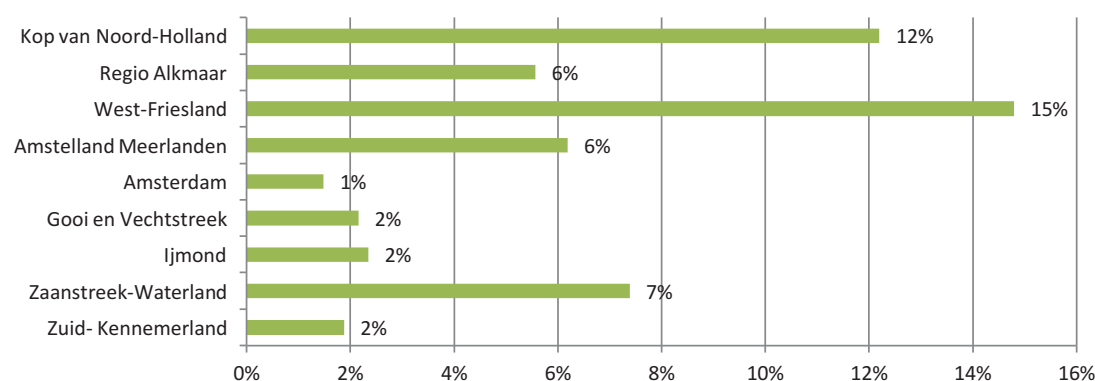
De agribusiness is een veelzijdige sector die onder meer bestaat uit land- en tuinbouw, zaadverdeling, agrarische groothandel, verwerkende industrie en R&D gericht op agro-toepassingen. In totaal kent de agribusiness-sector in Noord-Holland 64.200 banen, waarvan relatief veel (26.800) in Noord-Holland Noord.

In absolute zin kent de regio Amstelland-Meerlanden met 14.200 banen de meeste werkgelegenheid in de agribusiness, mede door de aanwezigheid van de Greenport Aalsmeer. West-Friesland heeft 12.300 banen, die met name te vinden zijn in de zaadverdeling en in de bollenteelt.

Figuur 3.8 Werkgelegenheid agribusiness 2015 naar deelregio

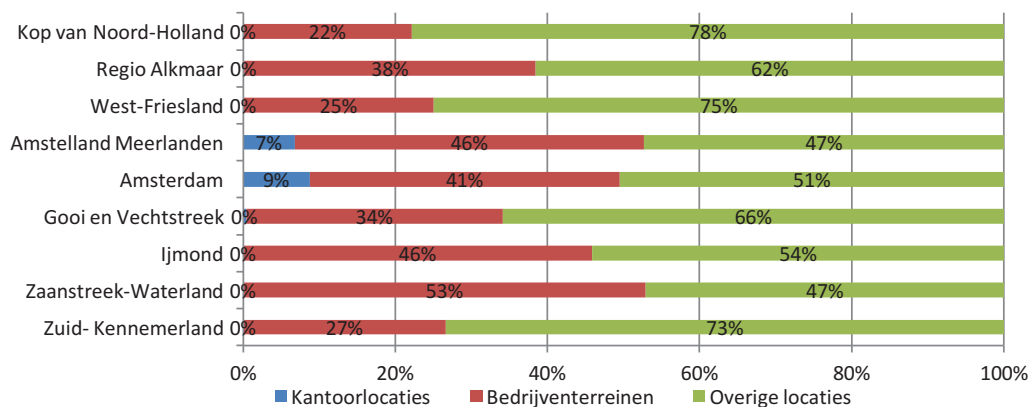


Figuur 3.9 Aandeel agribusiness in de totale werkgelegenheid naar deelregio (2015)



In West-Friesland (15%) en de Kop van Noord-Holland (12%) heeft de agribusiness het grootste aandeel in de werkgelegenheid (zie figuur 3.9). In heel Noord-Holland Noord komt het aandeel van de agribusiness in de totale werkgelegenheid hiermee op 10,4%. In Noord-Holland Zuid is dit aandeel 3,1%; hier is Zaanstreek-Waterland met 7% de deelregio met procentueel de meeste banen in de agribusiness.

Figuur 3.10 Locatietypevoorkeur agribusiness (2015) naar deelregio



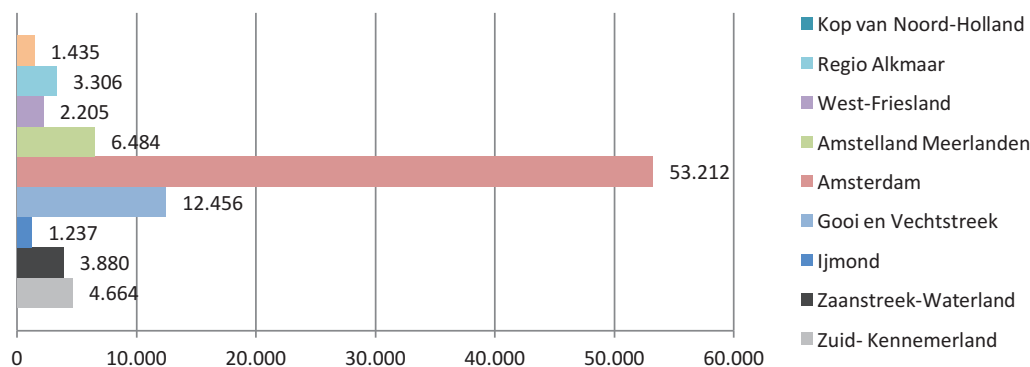
Logischerwijs is de agribusiness grotendeels niet op formele werklocaties gevestigd, maar in agrarische gebieden en glastuinbouwgebieden (zie ook figuur 3.10). Toch ligt in de agribusiness ook het aandeel banen op bedrijventerrein vrij hoog, hetgeen zich deels laat verklaren doordat de verwerkende industrie (groentesnijders, vleesverwerkers en distributiebedrijven) veelal op bedrijventerreinen is gevestigd.

CREATIEVE INDUSTRIE

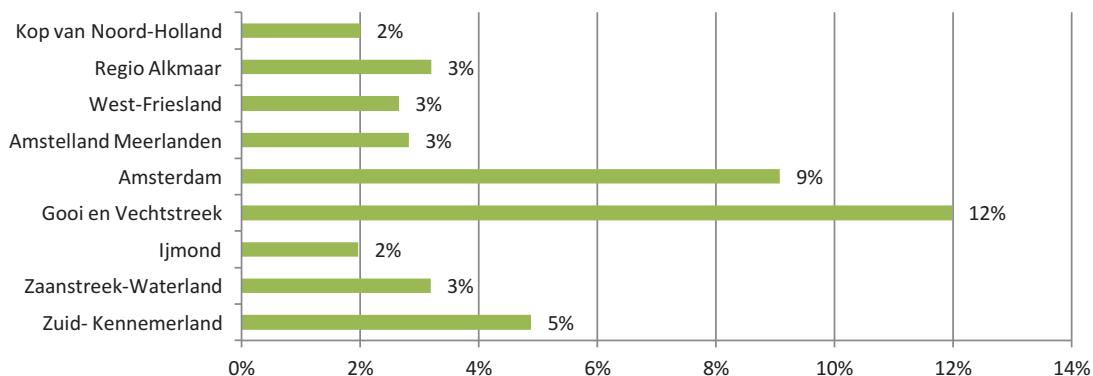
De creatieve industrie bestaat onder meer uit mediabedrijven (o.a. geschreven media, radio, televisie, fotografie en filmproductie), architectuur, reclame- en vormgevingsbureaus en kunsten (o.a. podiumkunsten, musea, expositieruimten). In Amsterdam zijn 53.000 van de 89.000 Noord-Hollandse banen in de creatieve industrie te vinden, in Gooi en Vechtstreek 12.500 (waarvan ca. 10.000 in de gemeente Hilversum).

Het belang van de creatieve industrie is voor de economie en arbeidsmarkt van de regio Gooi en Vechtstreek het grootst (12% van de totale werkgelegenheid), gevolgd door de deelregio Amsterdam (9%, zie figuur 3.12). Verder valt op dat de creatieve industrie in Noord-Holland Zuid een veel groter aandeel heeft in de totale werkgelegenheid (7%) dan in Noord-Holland Noord (3%).

Figuur 3.11 Werkgelegenheid creatieve industrie 2015 naar deelregio

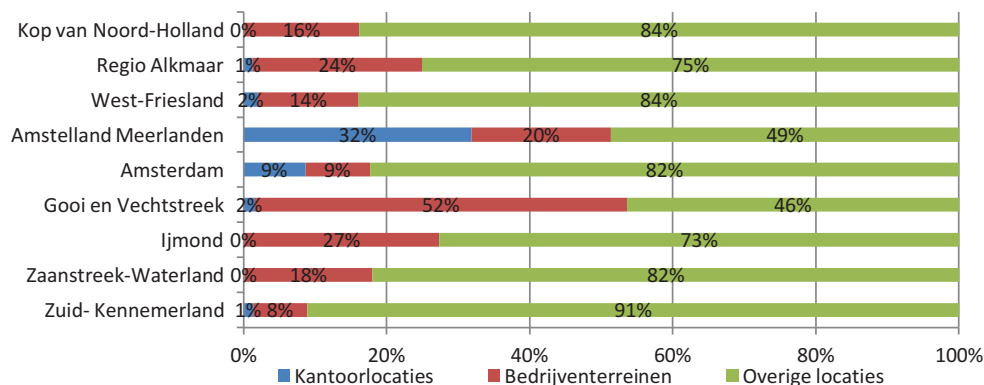


Figuur 3.12 Aandeel creatieve industrie in de totale werkgelegenheid naar deelregio (2015)



De creatieve industrie vestigt zich veelal buiten kantoorlocaties en bedrijventerreinen (figuur 3.13); in de meeste deelregio's ligt het percentage banen op overige locaties in de creatieve industrie boven de 70%. Amstelland-Meerlanden (32% op kantoorlocaties en 20% op bedrijventerreinen) en Gooi en Vechtstreek (52% op bedrijventerreinen) vormen hierop een uitzondering. In het geval van Amstelland-Meerlanden hangt dit samen met de algemene locatietypevoorkeur aldaar, terwijl voor Gooi en Vechtstreek een groot deel van de creatieve industrie op bedrijventerreinen in Hilversum (o.a. Mediapark) te vinden is.

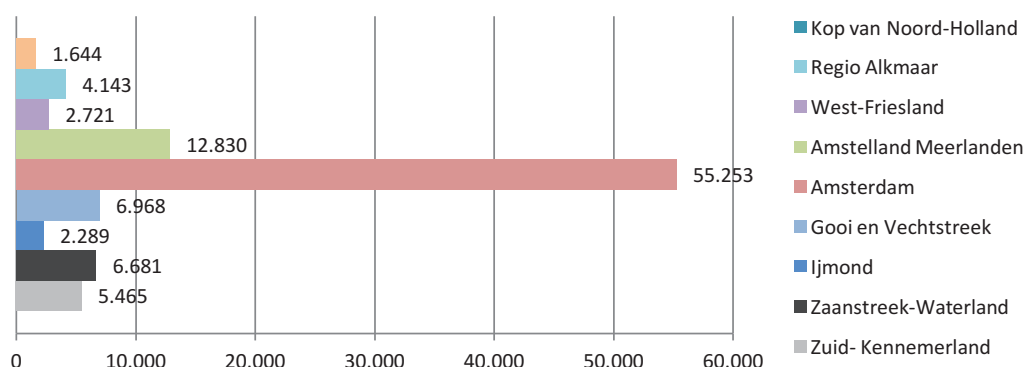
Figuur 3.13 Locatietypevoorkeur creatieve industrie (2015) naar deelregio



FINANCIËLE EN ZAKELIJKE DIENSTVERLENING

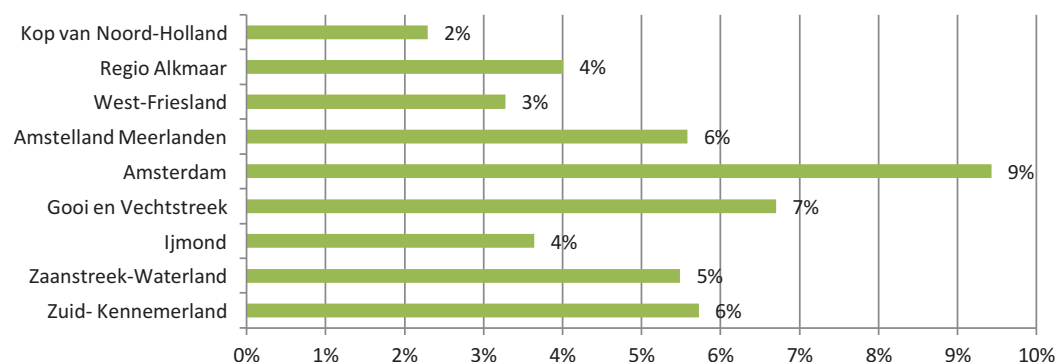
Ook de financiële en zakelijke dienstverlening is met bijna 98.000 banen in 2015 een belangrijke sector in Noord-Holland, en dan met name in de deelregio's Amsterdam (55.300 banen) en Amstelland-Meerlanden (12.800 banen), zoals figuur 3.14 laat zien.

Figuur 3.14 Werkgelegenheid financiële en zakelijke dienstverlening 2015 naar deelregio



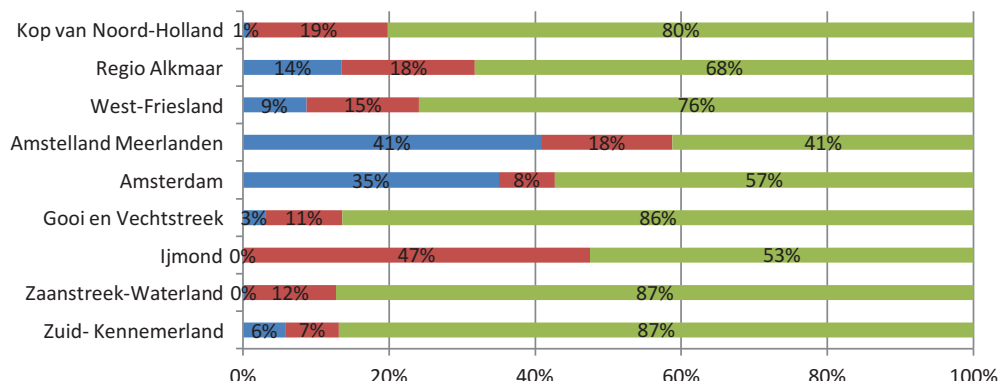
Kijkend naar het aandeel in de totale werkgelegenheid valt op dat in Amsterdam de financiële en zakelijke dienstverlening belangrijk is; 9% van de Amsterdamse werkgelegenheid is in deze sector te vinden. Onder andere op de Zuidas zijn veel banen in de financiële en zakelijke dienstverlening gevestigd. Met een aandeel van 7% in de werkgelegenheid is het belang van de sector in Noord-Holland Zuid groter dan in Noord (3%).

Figuur 3.15 Aandeel financiële en zakelijke dienstverlening in de totale werkgelegenheid naar deelregio (2015)



Met name in Amsterdam (35%) en Amstelland-Meerlanden (41%) landt de werkgelegenheid in de financiële en zakelijke dienstverlening vaak op kantoorlocaties, en dan met name in de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Haarlemmermeer. In de overige deelregio's zijn meer banen op overige locaties te vinden.

Figuur 3.16 Locatietypevoorkeur financiële en zakelijke dienstverlening (2015) naar deelregio

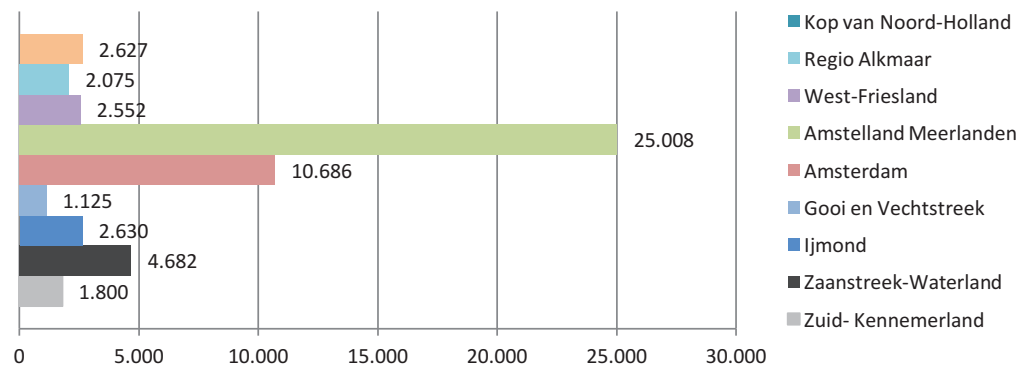


LOGISTIEK

De sector logistiek bestaat onder meer uit transport (over de weg, spoor, water en door de lucht), op- en overslag van goederen, postbezorging, verhuizing en transport door pijpleidingen. In vergelijking met de overige sectoren is de logistiek in Noord-Holland met ca. 53.300 banen iets kleiner. Verreweg de meeste banen in de logistiek zijn te vinden in de deelregio Amstelland-Meerlanden (ca. 25.000 banen, 47% van het provincietotaal), gevolgd door Amsterdam (ca. 10.700 banen). De concentratie van de logistieke sector in Amstelland-Meerlanden laat zich met name verklaren door de aanwezigheid van Schiphol, maar ook door de logistieke bedrijvigheid gerelateerd aan de Greenport Aalsmeer.

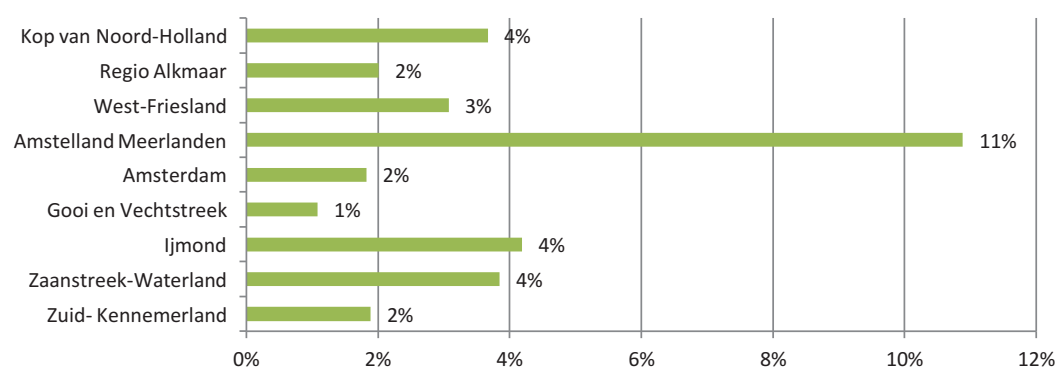
Ook kijkend naar aandeel in de totale werkgelegenheid valt het belang van de logistiek voor de deelregio Amstelland-Meerlanden op: hier is de sector goed voor 11% van het totaal aantal banen. In de overige regio's schommelt het aandeel tussen de 1% en 4%.

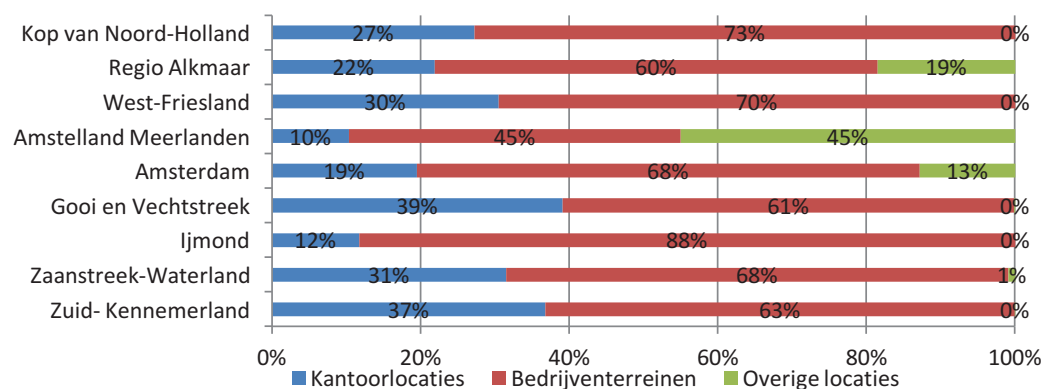
Figuur 3.17 Werkgelegenheid logistiek 2015 naar deelregio



De logistieke sector in Noord-Holland is veelal gevestigd op bedrijventerreinen (ca. 58% van alle banen), gevolgd door overige locaties (25%), zie figuur 3.19.

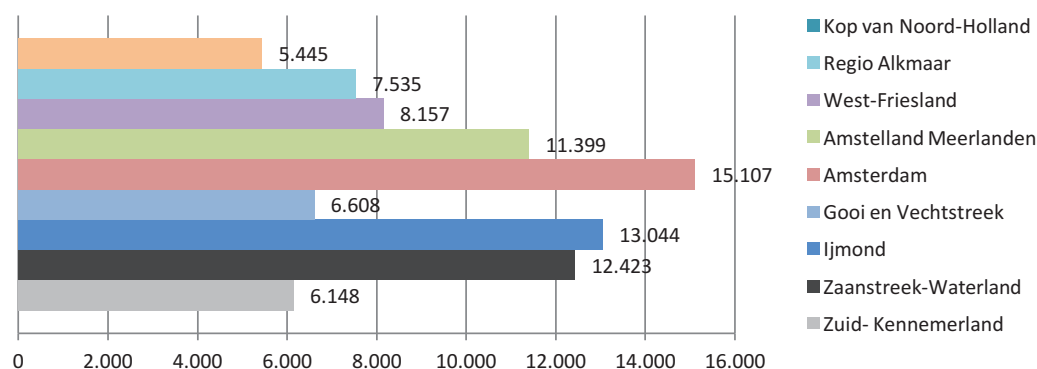
Figuur 3.18 Aandeel logistiek in de totale werkgelegenheid naar deelregio (2015)



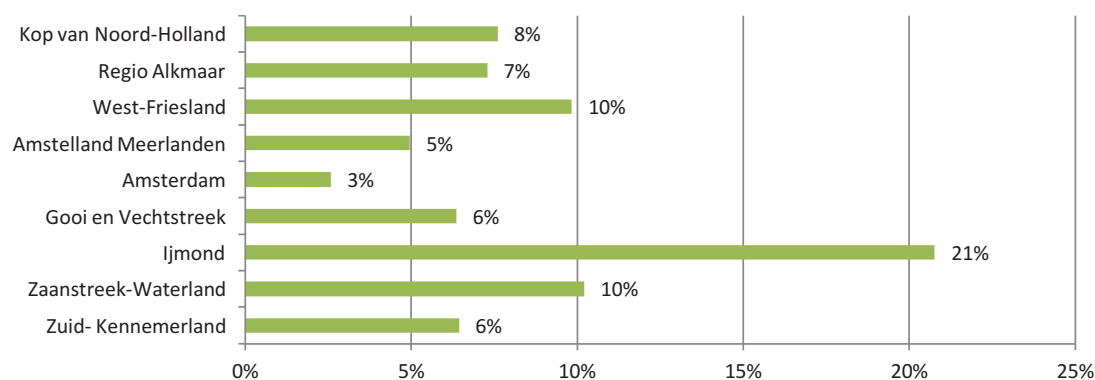
Figuur 3.19 Locatietypevoorkeur logistiek (2015) naar deelregio

MAAKINDUSTRIE

De maakindustrie is een veelzijdige sector die onder meer bestaat uit textiel-, hout- en metaalbewerking, chemische industrie, machine-industrie, en aan industrie verwante bedrijfstakken als industrieel ontwerp en recycling. In 2015 zijn er 85.900 personen werkzaam in de Noord-Hollandse maakindustrie, 6% van de totale werkgelegenheid in de provincie. Amsterdam kent in absolute zin de meeste banen in de sector, maar in IJmond, met TATA-Steel als belangrijke speler, ligt met 13.000 banen het zwaartepunt van de Noord-Hollandse maakindustrie (zie figuur 3.20).

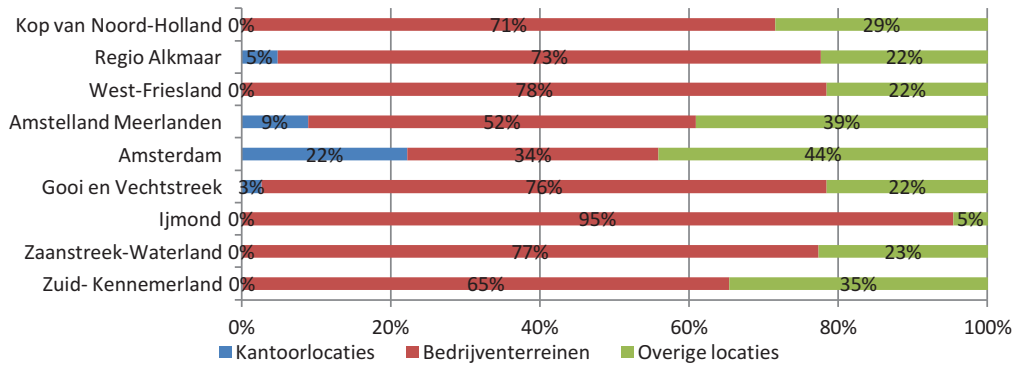
Figuur 3.20 Werkgelegenheid maakindustrie 2014 naar deelregio

Ook figuur 3.21 laat zien dat de maakindustrie voor de deelregio IJmond van groot belang is; de sector is hier goed voor 21% van alle banen. Ook in de deelregio's West-Friesland en Zaanstreek-Waterland ligt het aandeel van maakindustrie in de totale werkgelegenheid met 10% relatief hoog. In de overige regio's is 6% tot 8% van alle banen in de maakindustrie gevestigd, met uitzondering van Amsterdam (3%).

Figuur 3.21 Aandeel maakindustrie in de totale werkgelegenheid naar deelregio (2015)

Bijna 70% van de werkgelegenheid in de maakindustrie is gevestigd op bedrijventerreinen, en in IJmond zelfs 95%. Een kwart van de werkgelegenheid in de sector is te vinden buiten formele werklocaties; in Amsterdam is dit 44%.

Figuur 3.22 Locatietypevoorkeur maakindustrie (2015) naar deelregio



BIJLAGEN

- 1 COLOFON
- 2 BRONVERMELDING
- 3 DEFINITIES KANTOORLOCATIES
- 4 DEFINITIES BEDRIJVENTERREINEN
- 5 UITGIFTEN & PLANCAPACITEIT

1 COLOFON

Namens de Provincie Noord-Holland heeft Tom Lips het opstellen van de monitor begeleid. De online monitorapplicatie is opgesteld door V12 Online engineers. Een deel van de gebruikte data is verzameld en bewerkt door de afdeling Kennis en Beleidsevaluatie van de Provincie Noord-Holland.

De dataverzameling onder gemeenten en de inhoudelijke redactie van de Monitor Bedrijventerreinen Noord-Holland is in opdracht van de Provincie Noord-Holland uitgevoerd door Maarten Kruger, Miles Copping en Joost Hagens van Bureau BUITEN.

2 BRONVERMELDING

Voor deze publicatie is van de volgende externe bronnen gebruik gemaakt:

- Data bestand Kantorenmonitor BV
- LISA werkgelegenheidsregister (2015)
- Provinciaal Herstructureringsprogramma, update 2016
- Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka, editie 2014-2015

3 DEFINITIES KANTOORLOCATIES

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

Oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Kantorenlocatie

Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.

Voor kantoren bestemde percelen, waarop nog niet gebouwd is, tellen ook mee. De aaneengeslotenheid van percelen is van wezenlijk belang. Verspreid liggende kantoorpercelen in een buurt gelden bijvoorbeeld als verschillende locaties.

Kantoorruimte wordt gemeten in m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

De analyse beperkt zich tot de grotere kantoorlocaties waar minimaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak¹⁰ kantoorruimte staat of in de nabije toekomst te realiseren is. Wanneer in de rapportage de term 'kantoorlocaties' wordt gebruikt worden deze grotere locaties bedoeld.

Niet tot kantoren worden gerekend publieke en semi-publieke instellingen als ziekenhuizen en onderwijsinstellingen.

Kantoorruimte die deel uitmaakt van fabrieks- of bedrijfsgebouwen wordt toegerekend aan de hoofdfunctie bedrijfsgebouw.

Overige kantoren

Kantoren op locaties met een bestaande plus de te realiseren aaneengesloten kantoorvloeroppervlakte dat in principe kleiner dan 2.000 m² bvo is.

Kantorenvorraad

Het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in bestaande/zichtbare/fysieke kantoorgebouwen aanwezig is. Deze ruimte moet in gebruik, in aanbod of leegstaand zijn.

Kantoren in gebruik (voorraad in gebruik)

Het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in het verleden betrokken is, en op de peildatum (1 januari 2016) in gebruik is.

Kantoorquotiënt

Aantal m² bvo op een kantoorlocatie in gebruik (excl leegstand) / aantal arbeidsplaatsen op een kantoorlocatie.

¹⁰ Waar in de rest van het hoofdstuk hoeveelheden vierkante meters genoemd worden, gaat het om bruto vloeroppervlak (bvo).

Leegstand

Kantoren die op de peildatum niet in gebruik zijn. Leegstand wordt uitgerekend door de totale bestaande voorraad te verrekenen met bestaande voorraad in gebruik.

In de metingen van leegstand wordt gerekend inclusief voorverhuur. Dit houdt in dat als een kantoor wel verhuurd maar nog niet in gebruik is het wel tot de leegstand gerekend wordt.

Plancapaciteit

Voornemens van gemeenten, projectontwikkelaars en bouwmaatschappijen voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren.

Transformatie

Voornemens van gemeenten, projectontwikkelaars en bouwmaatschappijen voor de transformatie van bestaande kantoorruimte naar andere functies (wonen, horeca, bedrijfsverzamelgebouw).

4 DEFINITIES BEDRIJVENTERREINEN

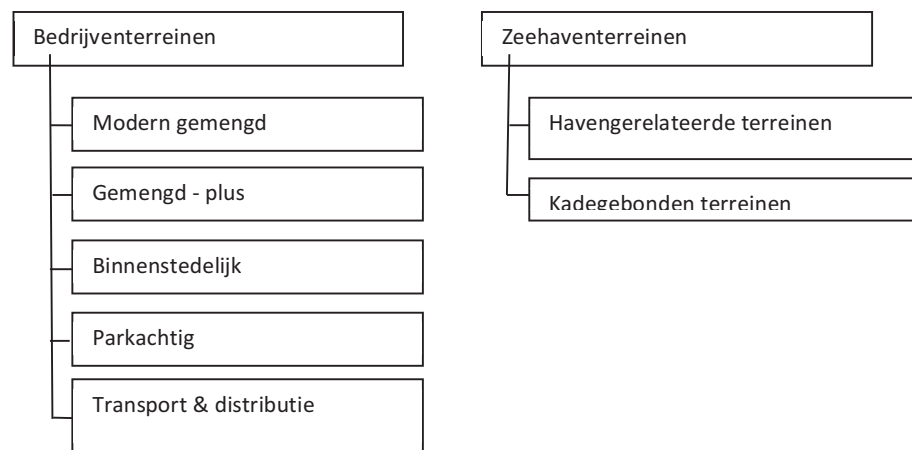
Bedrijventerrein/werklocatie

Een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.

De volgende terreinen vallen er niet onder:

- terrein voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- terrein voor waterwinning;
- terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- terrein voor afvalstort.

Bedrijventerreinen worden onderverdeeld in verschillende segmenten (zie onder voor definities van de segmenten). In onderstaand schema wordt de verdeling visueel duidelijk gemaakt.



Bruto oppervlakte bedrijventerrein

De totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Totaal oppervlakte werklocatie (in ha) binnen de bruto contour, inclusief binnen de bruto contour aanwezige andere functies.

Hard en zacht planaanbod/planfasen

Harde plannen betreffen terreinen waar een bestemmingsplan voor is vastgesteld. Alle andere terreinen zijn zachte plannen. Deze plannen zijn bijvoorbeeld in studie of maken deel uit van een structuurvisie of ruimtelijk plan. De volgende planfasen zijn te onderscheiden:

- **(Vastgesteld en) Onherroepelijk bestemmingsplan:** een vastgesteld bestemmingsplan voor een werklocatie, dat onherroepelijk is geworden;
- **Vastgesteld bestemmingsplan:** is een bestemmingsplan voor een werklocatie dat door de gemeenteraad is vastgesteld waartegen nog beroepsmogelijkheden openstaan of waartegen beroep is ingesteld;
- **Ontwerp bestemmingsplan:** is een ontwerp voor een bestemmingsplan voor een werklocatie dat door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd;

- **Plan in structuurvisie:** werklocatie opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie en waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure gestart is;
- **Ruimtelijk plan:** werklocatie niet opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie, maar waar wel een (master)plan voor is opgesteld en waarover bestuurlijk overleg plaatsvindt;
- **Studiefase:** locatie in studie.

Netto oppervlakte bedrijventerrein

De som van alle uitgeefbare of in erfpacht uitgeefbare kavels in hectares, zowel niet uitgegeven als uitgegeven kavels.

Onderscheid 'droge' bedrijventerrein/zeehaventerrein

- **Droog bedrijventerrein:** een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. De volgende terreinen vallen er niet onder: een zeehaventerrein, een economische zone, een kantorenlocatie, een terrein voor grondstoffenwinning, een terrein voor olie- en gaswinning, een terrein voor waterwinning, een terrein voor agrarische doeleinden, een terrein voor afvalstort.
- **Zeehaventerrein:** een werklocatie van minimaal 1 ha bruto waarvan een deel van de kavels een laad- en/of loskade heeft en langs diep vaarwater ligt dat toegankelijk is voor grote zeeschepen.

Segmenten

Het segment waarbinnen de locatie valt. Het betreft hier de segmenten zoals vastgesteld door de Noordvleugelpartijen.

Meerdere opties zijn mogelijk:

- **Transport & distributie:** terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport-, distributie- en groothandelsbedrijven. Denk aan bedrijven die activiteiten ontplooiën op het vlak van de spoorwegen, het wegvervoer en de binnenvaart. Hieronder vallen ook veem- en pakhuisbedrijven, expediteurs, cargadoors, bevrachters en andere tussenpersonen en reisbureaus waarbij het hier echter alleen gaat om die delen van de reisbureaus die de administratieve taken vervullen. Het gaat dus niet om de zogenaamde 'frontoffices' van de reisbureaus waar men een reis boekt.
- **Modern gemengd:** terreinen met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de terreinen die zijn getypeerd als hoogwaardig bedrijvenpark of distributiepark. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige ('modale') industrie. In een enkele situatie kan men nog (wat) zwaar milieuhinderlijke industrie of een (klein) aantal transport- en distributiebedrijven aantreffen. Kenmerkend voor deze terreinen is de aanwezigheid van bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie, textielindustrie, kledingindustrie, schoen- en lederwarenindustrie, hout- en meubelindustrie, papier- en papierwarenindustrie, bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie, metaalproductenindustrie, machine-industrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelen-industrie, instrumenten- en optische industrie, de bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven. In mindere mate kan ook gedacht worden aan groothandelsbedrijven en luchthavengebonden transport- en distributiebedrijven.
- **Parkachtig:** hoogwaardige bedrijvenparken die specifiek zijn bestemd voor bedrijven met hoogwaardige (productie- en of R&D-) activiteiten. Kenmerkend voor deze terreinen is de aanwezigheid van bedrijven uit de elektrotechnische industrie, instrumenten- en optische industrie en overige hoogwaardige industrie zoals muziekmiddelenindustrie en fotolaboratoria. Ook moet gedacht worden aan bedrijven uit de IT-industrie die zich specifiek richten op onderzoek en/of productie van IT-middelen. In enkele situaties kan er ook bedrijvigheid uit de voedingsmiddelenindustrie, kledingindustrie, schoen- en lederwarenindustrie, houten meubelindustrie, papier- en papierwarenindustrie, bouwmaterialen-, aardewerken glasindustrie, metaalproductenindustrie, machine-industrie, transportmiddelenindustrie, de bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven aangetroffen worden. Deze industrie mag echter niet beeldbepalend voor het terrein zijn.
- **Gemengd plus:** terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid is toegestaan (incl. milieuhinderlijke bedrijven). Het gaat hier om terreinen waar minimaal bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan. Voor het overgrote deel gaat het om zwaar milieuhinderlijke industrie. Dit geldt echter in minder sterke mate voor de gemeenten die over natte terreinen beschikken (vooral Amsterdam, Rotterdam, Delfzijl en Terneuzen). In een enkele situatie kan het hier ook gaan om 'modale industrie'. Vooral bedrijven met minder milieuvriendelijke activiteiten zullen vestiging op deze terreinen overwegen. Zeker indien afnemers of toeleveranciers (bijvoorbeeld recyclingbedrijven) zich hier al op bevinden.
- **Binnenstedelijk.** Terreinen gelegen in of nabij woonwijken. Vaak gekenmerkt door een kleinschaligere opzet en geschikt voor de lagere milieucategorieën (diensten en lichte industrie).
- **Kadegebonden zeehaventerreinen.** Het betreft hier terreinen die direct, zonder fysieke barrières, zijn gelegen aan een havenbekken of diep vaarwater en een kade of steiger hebben voor het laden en lossen van zeeschepen.
- **Havengerelateerd zeehaventerrein.** Het betreft hier terreinen, bestemd voor activiteiten die indirect gebruik maken van de haven voor de aan- en/of afvoer van goederen. Ze liggen op maximaal 2,5 kilometer van een havenbekken, zijn

aangesloten op het Rijkswegennet zonder dat het transport daarbij door woonwijken moet en hebben een mogelijkheid voor een aansluiting op het goederenspoornet.

Strategische reserve bedrijventerreinen

Planaanbod van bedrijventerreinen met een zeer zacht karakter, die pas ontwikkeld worden als er na realisatie van een planningsopgave nog sprake is van een tekort aan bedrijventerrein.

Terstond uitgeefbaar terrein gemeente/particulier

Aanbod van bouwrijpe gronden (in netto ha) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap dan wel een particuliere eigenaar, die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.

Niet terstond uitgeefbaar terrein gemeente/particulier

Aanbod van niet-bouwrijpe gronden (in netto ha) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap, dan wel een particuliere eigenaar, die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.

Veroudering

Vier processen kunnen van veroudering op bedrijventerreinen worden onderscheiden, namelijk:

- A Technische veroudering. Betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals gebrek aan (grootschalig) onderhoud, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel.
- B Economische veroudering. Is het afnemen van de bijdrage, die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en technologische veroudering van het bedrijfsomroerend goed doordat perceel en gebouw incourant zijn geworden.
- C Maatschappelijke veroudering. Betreft sociale veiligheid en andere aspecten van leefbaarheid, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden).
- D Ruimtelijke veroudering. Betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein en de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Hierbij speelt ook een eventueel conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties c.q. veranderde omgeving waardoor de locatie niet meer passend is voor de functie c.q. het type van bedrijventerrein. Bijvoorbeeld het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.

Verkleuring

De stapsgewijze vestiging van andere ruimtelijke functies dan bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Het gaat vaak om woningen, groot- en detailhandel, horeca en ruimte voor kunst- en cultuur.

Terreinquotiënt

Aantal arbeidsplaatsen op een bedrijventerrein/ omvang bedrijventerrein in netto ha in gebruik.

5 UITGIFTEN & PLANCAPACITEIT

Gemeente	Deelregio	Opmerkingen
Den Helder	Kop van Noord-Holland	
Hollands Kroon	Kop van Noord-Holland	
Schagen	Kop van Noord-Holland	
Texel	Kop van Noord-Holland	
Alkmaar	Regio Alkmaar	
Bergen (NH.)	Regio Alkmaar	
Castricum	Regio Alkmaar	
Heerhugowaard	Regio Alkmaar	
Heiloo	Regio Alkmaar	
Langedijk	Regio Alkmaar	
Drechterland	West-Friesland	
Enkhuizen	West-Friesland	
Hoorn	West-Friesland	
Koggenland	West-Friesland	
Medemblik	West-Friesland	
Opmeer	West-Friesland	
Stede Broec	West-Friesland	
Aalsmeer	Amstelland Meerlanden	
Amstelveen	Amstelland Meerlanden	
Diemen	Amstelland Meerlanden	
Haarlemmermeer	Amstelland Meerlanden	
Ouder-Amstel	Amstelland Meerlanden	
Uithoorn	Amstelland Meerlanden	
Amsterdam	Amsterdam	
Blaricum	Gooi en Vechtstreek	
Gooise Meren	Gooi en Vechtstreek	Per 1-1-2016 herindeling Bussum, Muiden, Naarden
Hilversum	Gooi en Vechtstreek	
Huizen	Gooi en Vechtstreek	
Laren	Gooi en Vechtstreek	
Weesp	Gooi en Vechtstreek	
Wijdmeren	Gooi en Vechtstreek	
Beverwijk	IJmond	
Heemskerk	IJmond	
Uitgeest	IJmond	
Velsen	IJmond	
Beemster	Zaanstreek-Waterland	
Edam-Volendam	Zaanstreek-Waterland	Sinds 1-1-2016 inclusief gemeente Zeevang
Landsmeer	Zaanstreek-Waterland	
Oostzaan	Zaanstreek-Waterland	
Purmerend	Zaanstreek-Waterland	
Waterland	Zaanstreek-Waterland	
Wormerland	Zaanstreek-Waterland	
Zaanstad	Zaanstreek-Waterland	
Bloemendaal	Zuid- Kennemerland	
Haarlem	Zuid- Kennemerland	
Haarlemmerliede c.a.	Zuid- Kennemerland	
Heemstede	Zuid- Kennemerland	
Zandvoort	Zuid- Kennemerland	

6 UITGIFTEN & PLANCAPACITEIT

Uitgiftehistorie bedrijven- en zeehaventerreinen 2008-2015

Kop Van Noord-Holland - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Den Helder	Dirksz Admiraal			0,3						0,3
Den Helder	Kooypunt	0,7	2	0,9	3,5	0,7	0,5	0,2		8,5
Schagen	Oudevaart Zuid	0,3	0,4					0,3		1,0
Schagen	Oudevaart		0,4							0,4
Schagen	Lagedijk		0,6	0,5						1,1
Texel	De Cocksdorp	0,9								0,9
Texel	Oudeschild	0,2								0,2
Texel	Oudeschild II (Uitbreiding)									0,0
Texel	Den Burg-Noordwest	0,2								0,2
Texel	Oosterend	0,2								0,2
Hollands Kroon	Winkelerzand		1,2	1,4	0,1					2,7
Hollands Kroon	Hoornseweg-Middenmeer	1,0								1,0
Hollands Kroon	Regionaal Bedrijvenpark Robbenplaat	2,0		3,5	0,5			2,0		8,0
Hollands Kroon	Agriport A7		3,5	1,8	0,7	0,3	40	2,4	3,4	52,1
Hollands Kroon	Industrieweg/Middenmeer		0,1		0,4	0,9				1,4
Hollands Kroon	Het Venster			0,1	0,2	0,1				0,4
Hollands Kroon	Kruiswijk III								0,2	0,2
Hollands Kroon	Den Oever/Zuid				0,5			0,3		0,8
Schagen	Jeweldijk/Zandweg									0,0
Schagen	Nijverheidsweg	1,8								1,8
Schagen	Trambaan	0,2								0,2
Totaal		7,5	8,2	8,5	5,9	2,0	40,5	5,2	3,6	81,4

Kop Van Noord-Holland- Zeehaventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Texel	Oudeschild	0,2			0,4					0,6
Texel	Oudeschild II (Uitbreiding)									0,0
Totaal		0,2	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6

Regio Alkmaar - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Alkmaar	Bergermeerpolder (Incl. Technopark)	1,0								1,0
Alkmaar	Boekelermeer Zuid Fase I	1,0								1,0
Alkmaar	Boekelermeer Zuid Fase II				1,0				1,1	2,1
Castricum	Nieuwelaan West	1,5								1,5
Castricum	Nieuwelaan Oost							0,4		0,4
Heerhugowaard	De Vaandel					1,0				1,0
Heiloo	Boekelermeer Zuid 3 (Boekelermeer Heiloo)	1,5	2	0,6	3	0,1			1,7	8,9
Langedijk	Breekland	1,6	0,4	0,8	0,4		0,5		3,3	7,0
Langedijk	De Mossel II	0,5	1							1,5
Langedijk	Zuiderdel							0,2		0,2
Alkmaar	De Volger II	0,4			0,2					0,6
Totaal		7,5	3,4	1,4	4,6	1,1	0,5	0,6	6,1	25,2

West-Friesland (Allen Bedrijventerrein)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Medemblik	Industrieterrein Oost	2	0,1	0,3						2,4
Drechterland	De Wijzend	6								6
Drechterland	Zuiderkogge			0,4	0,3			0,1		0,8
Enkhuizen	Schepenvijk 1			0,7				0,4		1,1
Hoorn	Schelphoek								0,4	0,4
Hoorn	Zevenhuis							0,8		0,8
Koggenland	Vredemaker-Oost		1,6	1,7	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	5,3
Koggenland	Hofland II	0,6								0,6
Medemblik	Unda Maris	0,2								0,2
Medemblik	Overspoor/Oost Uitbreiding 1e Fase				1					1
Medemblik	Bedrijventerrein Andijk Zuid				0,4					0,4
Opmeer	De Veken	2,3	0,3			0,3	0,5	0,5	0,3	4,2
Medemblik	Bedrijvenpark Wfo		1,9					0,9		2,8
Totaal		11,1	3,9	3,1	2,1	0,6	0,9	3,1	1,0	25,8

Amstelland-Meerlanden - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Aalsmeer	Greenpark Aalsmeer		1						6	7
Amstelveen	De Loeten				1,3	0,3			1,2	2,8
Amstelveen	Meerlandenweg		0,5							0,5
Diemen	Verrijn Stuart							0,4		0,4
Haarlemmermeer	Abp Lijnden		2,7							2,7
Haarlemmermeer	Cruquius-Zuid	0,4	0,5	0,2	0,1					1,2
Haarlemmermeer	Lijnden Oost Q4	0,3	2,7	0,7					0,6	4,3
Haarlemmermeer	Nieuw-Vennep Zuid	1,4		1						2,4
Haarlemmermeer	Spoorzicht Noord	0,7								0,7
Haarlemmermeer	De President	3,4	2,5	1,7	0,2		2,1		1,1	11
Haarlemmermeer	Schiphol Logistics Park					1,6		9,5	2,6	13,7
Totaal		6,2	9,9	3,6	1,6	1,8	2,1	9,9	11,5	46,6

Amsterdam - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Amsterdam	Atlaspark West			7,2						7,2
Amsterdam	Atlaspark Oost			7,8			0,4			8,2
Amsterdam	Bedrijvengebied Zuidoost		0,1		1,5			0,3		1,9
Amsterdam	Bedrijventerrein Cruquius		0,4							0,4
Amsterdam	Bedrijventerrein Steigereiland	0,5								0,5
Amsterdam	Cornelis Douwesterrein		9,9	0,3		0,3		0,5		11
Amsterdam	Airport Business Park Amsterdam Osdorp	7,0		0,9			1,2			9,1
Amsterdam	Mercuriushaven (Gemengd)			0,8	1,4	0,9	2,5	0,1		5,7
Amsterdam	Petroleumhaven (Gemengd)							1,3		1,3
Amsterdam	Sloterdijk I		0,4			0,1	0,4			0,9
Amsterdam	Westhaven (Gemengd)	0,5	1,2							1,7
Amsterdam	Hemhavens (Gemengd)	2,4								2,4
Amsterdam	Sloterdijk III-Noord	3,7		3,5			0,7		2,6	10,5
Amsterdam	Sloterdijk III-Zuid	1,1	3,0	1,6	2,0	0,2	0,3	1,5	3	12,7
Amsterdam	Amerikahaven Zuidoost (Gemengd)				0,2					0,2
Totaal		15,2	15	22,1	5,1	1,5	5,5	3,7	5,6	73,7

Amsterdam Zeehaventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Amsterdam	Amerikahaven Zuidoost (Havengerelateerd)			0,9		1,5				2,4
Amsterdam	Afrikahaven (Havengerelateerd)		6,3							6,3
Amsterdam	Afrikahaven (Kadegebonden)		9,1							9,1
Amsterdam	Amerikahaven Noordwest (Havengerelateerd)	5,5	1,2		1,2	0,9				8,8
Amsterdam	Amerikahaven Zuidoost (Kadegebonden)	2,8					1,7			4,5
Amsterdam	Amerikahaven Zuidwest (Kadegebonden)							0,17		0,17
Amsterdam	Atlaspark (Havengerelateerd)	3,3						2,6		5,9
Amsterdam	Hemhavens (Kadegebonden)	10,1	2,1							12,2
Amsterdam	Hemhavens (Havengerelateerd)	0,6	0,2							0,8
Amsterdam	Westhaven Oost (Havengerelateerd)		0,2				0,1			0,3
Amsterdam	Westhaven Oost (Kadegebonden)	5,0	0,3					0,7		6,0
Amsterdam	Westhaven West (Kadegebonden)							0,8		0,8
Amsterdam	Mercuriushaven (Havengerelateerd)				0,1	1,0	2,4	0,4		3,9
Amsterdam	Mercuriushaven (Kadegebonden)				0,1	0,8	2,7	2,9		6,5
Amsterdam	Petroleumhaven (Kadegebonden)				0,8		1,9			2,7
Totaal		27,3	19,4	0,9	2,2	4,2	8,8	7,6	0	70,4

Gooi en Vechtstreek - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Hilversum	Mediapark				2,0	0,4				2,4
Hilversum	Mussenstraat					1,8				1,8
Huizen	Industriewijk						1,0			1,0
Naarden	Gooimeer Zuid		0,8							0,8
Blaricum	Businesspark 27					0,1	0,5	0,2		0,8
Totaal		0,0	0,8	0,0	2,0	2,3	1,5	0,2	0,0	6,8

IJmond - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Velsen	Noordwijkermeer					0,5			1,0	1,5
Heemskerk	De Trompet	1,3	0,2							1,5
Totaal		1,3	0,2	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	1,0	3,0

IJmond - Zeehaventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Velsen	Grote Hout / Nam*			2,6	0,5	0,4	0,4	0		3,8
Velsen	IJmond Haven	0,9			1,1	0,5	0,2	1,0		3,7
Velsen	Terrein(En) Zeehaven Ijmuiden Nv	0,1			0,6	0,5	0,07		1,6	2,9
Totaal		1,0	0,0	2,6	2,2	1,4	0,7	1,0	1,6	10,4

Zaanstreek-Waterland - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Beemster	Insulindeweg	3,0								3,0
Oostzaan	Bombrak			3,5			0,8			4,3
Oostzaan	SKOON			3,0	0,5					3,5
Waterland	IJpendam-Zuid	2,0								2,0
Zaanstad	Forbostrook /Saendelft	0,6	1,6							2,2
Zaanstad	Hoogtij	0,2	0,2							0,4
Zaanstad	Noorderveld	2,0								2,0
Totaal		7,8	1,8	6,5	0,5	0,0	0,8	0,0	0,0	17,4

Zuid-Kennemerland - Bedrijventerreinen		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Haarlem	Waarderpolder	1,0	1,1			0,5		0,1		2,7
Haarlemmerliede C.A.	Polanenpark					1,7		2,5		4,2
Totaal		1,0	1,1	0,0	0,0	2,2	0,0	2,6	0,0	6,9

Plancapaciteit bedrijven - en zeehaventerreinen

Kop van Noord-Holland

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein	Hollands Kroon	60,0	20,0	30,0	10,0
Kooypunt	Den Helder	28,5	15,5	10,0	3,0
Zijtwende	Hollands Kroon	20,0	0,0	20,0	0,0
Regionaal bedrijvenpark Robbenplaat	Hollands Kroon	16,5	16,5	0,0	0,0
Agriport A7	Hollands Kroon	16,0	16,0	0,0	0,0
Robbenplaat Zuid Zuid	Hollands Kroon	15,0	15,0	0,0	0,0
Het Venster	Hollands Kroon	12,0	12,0	0,0	0,0
Witte Paal (uitbreiding Zuid)	Schagen	7,0	7,0	0,0	0,0
Lagedijk	Schagen	6,1	6,1	0,0	0,0
Kolksluis 2	Schagen	5,0	2,5	2,5	0,0
Kruiswijk III	Hollands Kroon	4,5	4,5	0,0	0,0
De Groet III	Schagen	3,0	0,0	3,0	0,0
Hoornseweg-Middenmeer	Hollands Kroon	2,7	2,7	0,0	0,0
Industrieweg Middenmeer	Hollands Kroon	1,0	1,0	0,0	0,0
Dirksz Admiraal	Den Helder	1,0	1,0	0,0	0,0
Den Oever-Zuid	Hollands Kroon	0,9	0,9	0,0	0,0
Witte Paal	Schagen	0,4	0,4	0,0	0,0
Totaal		199,6	121,1	65,5	13

Regio Alkmaar

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Boekelermeer Zuid fase II	Alkmaar	76,0	17,2	58,8	0,0
De Vaandel	Heerhugowaard	67,0	67,0	0,0	0,0
Breekland	Langedijk	18,4	18,4	0,0	0,0
Boekelermeer Zuid fase I (Delta)	Alkmaar	10,5	10,5	0,0	0,0
Boekelermeer Heiloo	Heiloo	10,0	10,0	0,0	0,0
Broekhorn	Heerhugowaard	4,2	4,2	0,0	0,0
MAG complex	Bergen (NH.)	3,8	3,8	0,0	0,0
Westrand	Alkmaar	2,7	2,7	0,0	0,0
Beveland	Heerhugowaard	1,0	1,0	0,0	0,0
Nieuwelaan Oost	Castricum	0,5	0,5	0,0	0,0
Totaal		194,1	135,3	58,8	0

West-Friesland

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Distriport Noord-Holland	Koggenland	69,0	69,0	0,0	0,0
Zevenhuis	Hoorn	29,2	29,2	0,0	0,0
Schepenwijk 2	Enkhuizen	20,0	5,0	15,0	0,0
De Veken 4, fase2	Opmeer	14,8	0,0	14,8	0,0
Bedrijventerrein Andijk Zuid	Medemblik	9,6	9,6	0,0	0,0
Tender-uitbreiding	Medemblik	8,0	8,0	0,0	0,0
De Veken 4, Fase1	Opmeer	5,2	5,2	0,0	0,0
De Veken 3+	Opmeer	4,6	4,6	0,0	0,0
Overspoor-Oost uitbreiding 2e fase	Medemblik	4,0	4,0	0,0	0,0
Overspoor-Oost uitbreiding 1e fase	Medemblik	3,0	3,0	0,0	0,0
Schepenwijk 1	Enkhuizen	2,6	2,6	0,0	0,0
Zuiderkogge	Drechterland	2,6	2,6	0,0	0,0
Schelphoek	Hoorn	2,2	2,2	0,0	0,0
Unda Maris II	Medemblik	2,0	2,0	0,0	0,0
Bedrijvenpark WFO	Medemblik	1,3	1,3	0,0	0,0
De Veken	Opmeer	1,3	1,3	0,0	0,0
Vredemaker Oost	Koggenland	1,1	1,1	0,0	0,0
Bedrijventerrein Andijk Oost	Medemblik	1,0	1,0	0,0	0,0
Hofland II	Koggenland	0,5	0,5	0,0	0,0
Totaal		182	152,2	29,8	0

Amstelland-Meerlanden

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Schiphol Trade Park	Haarlemmermeer	100,0	23,0	38,0	39,0
Green Park Aalsmeer	Aalsmeer	57,9	27,9	30,0	0,0
Amstelveen Zuid (N201)	Amstelveen	45,0	0,0	45,0	0,0
De Liede (nieuw)	Haarlemmermeer	37,6	37,6	0,0	0,0
De Loeten	Amstelveen	30,3	30,3	0,0	0,0
De President	Haarlemmermeer	22,6	22,6	0,0	0,0
Schiphol Logistics Park	Haarlemmermeer	21,0	7,9	0,0	13,1
De Hoek Noord	Haarlemmermeer	11,0	11,0	0,0	0,0
Groenenbergterrein	Haarlemmermeer	9,0	9,0	0,0	0,0
Lijndenhof	Haarlemmermeer	8,0	0,0	8,0	0,0
Wilhelminahoeve	Haarlemmermeer	7,0	7,0	0,0	0,0
Schiphol-Zuidoost	Haarlemmermeer	6,0	6,0	0,0	0,0
Industrieterrein Uithoorn	Uithoorn	5,0	5,0	0,0	0,0
Nieuw-Vennep Zuid	Haarlemmermeer	4,4	4,4	0,0	0,0
Spoorzicht Noord	Haarlemmermeer	3,6	3,6	0,0	0,0
Cruquius-Zuid	Haarlemmermeer	2,8	2,8	0,0	0,0
Lijnden Q4	Haarlemmermeer	0,7	0,7	0,0	0,0
Verrijn Stuart	Diemen	0,6	0,6	0,0	0,0
Totaal		372,5	199,4	121,0	52,1

Amsterdam - bedrijventerreinen

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Airport Business Park Amsterdam Osdorp	Amsterdam	33,9	8,3	25,6	0,0
Atlaspark West (gemengd)	Amsterdam	27,9	27,9	0,0	0,0
Atlaspark Oost (grootschalig)	Amsterdam	23,9	23,9	0,0	0,0
Sloterdijk III-Noord	Amsterdam	23,5	2,0	11,0	10,5
Atlaspark West (grootschalig)	Amsterdam	18,1	18,1	0,0	0,0
Sloterdijk III-Zuid	Amsterdam	17,1	8,0	8,0	1,1
Cornelis Douwesterrein	Amsterdam	4,9	4,9	0,0	0,0
Mercuriushaven (gemengd)	Amsterdam	2,7	2,7	0,0	0,0
De Heining	Amsterdam	2,1	2,1	0,0	0,0
Bedrijventerrein Cruquius	Amsterdam	1,0	1,0	0,0	0,0
Westhaven Oost (gemengd)	Amsterdam	0,6	0,6	0,0	0,0
Petroleumhaven (gemengd)	Amsterdam	0,5	0,5	0,0	0,0
Bedrijventerrein Schinkel	Amsterdam	0,4	0,0	0,4	0,0
Totaal		156,6	100,0	45,0	11,6

Amsterdam - zeehaventerreinen

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Afrikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	88,1	88,1	0,0	0,0
Amerikahaven Noordoost (kadegebonden)	Amsterdam	51	51	0,0	0,0
Amerikahaven Noordoost (havengerelateerd)	Amsterdam	30,8	30,8	0,0	0,0
Atlaspark West (havengerelateerd)	Amsterdam	19,4	19,4	0,0	0,0
Amerikahaven Zuidwest (kadegebonden)	Amsterdam	14,2	14,2	0,0	0,0
Westhaven Oost (kadegebonden)	Amsterdam	14	14	0,0	0,0
Mercuriushaven (kadegebonden)	Amsterdam	9,6	9,6	0,0	0,0
Amerikahaven Noordwest (kadegebonden)	Amsterdam	8,2	8,2	0,0	0,0
Afrikahaven (havengerelateerd)	Amsterdam	6,3	6,3	0,0	0,0
Amerikahaven Noordwest (havengerelateerd)	Amsterdam	6	6	0,0	0,0
Petroleumhaven (kadegebonden)	Amsterdam	4,5	4,5	0,0	0,0
Westhaven Oost (havengerelateerd)	Amsterdam	3,5	3,5	0,0	0,0
Westhaven West (havengerelateerd)	Amsterdam	3,5	3,5	0,0	0,0
Amerikahaven Zuidoost (kadegebonden)	Amsterdam	3,5	3,5	0,0	0,0
Mercuriushaven (havengerelateerd)	Amsterdam	2,4	2,4	0,0	0,0
Petroleumhaven (havengerelateerd)	Amsterdam	2,1	2,1	0,0	0,0
Amerikahaven Zuidwest (havengerelateerd)	Amsterdam	1,4	1,4	0,0	0,0
Westhaven West (kadegebonden)	Amsterdam	0,6	0,6	0,0	0,0
Amerikahaven Zuidoost (havengerelateerd)	Amsterdam	0,5	0,5	0,0	0,0
Totaal		269,6	269,6	0,0	0,0

Gooi en Vechtstreek

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
BusinessPark27	Blaricum	11,2	11,2	0,0	0,0
Crailo/A1	Hilversum	2,0	2,0	0,0	0,0
Totaal		13,2	13,2	0,0	0,0

Zaanstreek-Waterland - bedrijventerreinen

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
De Baansteede Noord	Purmerend	79,0	45,0	34,0	0,0
Hoogtij	Zaanstad	55,4	21,3	29,0	5,1
Hembrug	Zaanstad	17,0	10,0	7,0	0,0
Oosthuizerweg Uitbreiding	Edam-Volendam	5,8	5,8	0,0	0,0
Multifunctiestrook Saendelft	Zaanstad	2,0	2,0	0,0	0,0
Bonar Floors	Zaanstad	2,0	0,0	2,0	0,0
Katwoude	Waterland	1,2	1,2	0,0	0,0
Bombraak	Oostzaan	0,9	0,9	0,0	0,0
Skoon	Oostzaan	0,4	0,4	0,0	0,0
Totaal		163,7	86,6	72	5,1

Zaanstreek-Waterland - zeehaventerreinen

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Hoogtij (kadegebonden)	Zaanstad	27,6	27,6	0,0	0,0
Totaal		27,6	27,6	0,0	0,0

Zuid-Kennemerland - bedrijventerreinen

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Waarderpolder	Haarlem	20,0	10,0	10,0	0,0
Polanenpark	Haarlemmerliede c.a.	17,8	17,8	0,0	0,0
Bedrijventerrein N.Noord	Zandvoort	4,0	4,0	0,0	0,0
Totaal		41,8	31,8	10,0	0,0

Zuid-Kennemerland - zeehaventerrein

Gebied	Gemeente	Totaal Uitgeefbaar	Aantal ha ontwikkelbaar tot 2020	Aantal ha ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal ha ontwikkelbaar na 2030
Grote Hout, NAM	Velsen	18,5	18,5	0,0	0,0
IJmond Haven	Velsen	15,0	15,0	0,0	0,0
Terrein(En) Zeehaven IJmuiden NV	Velsen	2,5	2,5	0,0	0,0
De Pijp	Beverwijk	2,1	2,1	0,0	0,0
Totaal		38,1	38,1	0,0	0,0

Plancapaciteit kantoren

Regio Alkmaar

Kantoorlocatie	Gemeente	Totale planvoorraad in m ² bvo	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar tot 2020	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar na 2030
NUON locatie	Alkmaar	37.000	37.000	0	0
Station Centraal Alkmaar	Alkmaar	25.000	25.000	0	0
Connexion	Alkmaar	7.500	7.500	0	0
Totaal		69.500	69.500	0	0

West-Friesland

Kantoorlocatie	Gemeente	Totale planvoorraad in m ² bvo	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar tot 2020	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar na 2030
Kantorenlocatie Wognum	Medemblik	8.000	8.000	0	0
Maelsonstraat	Hoorn	5.000	3.000	2.000	0
Totaal		13.000	11.000	2.000	0

Amstelland-Meerlanden

Kantoorlocatie	Gemeente	Totale planvoorraad in m ² bvo	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar tot 2020	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar na 2030
Schiphol Elzenhof	Haarlemmermeer	100.000	50.000	50.000	0
Beukenhorst Zuid	Haarlemmermeer	95.000	95.000	0	0
Schiphol-Oost	Haarlemmermeer	39.000	39.000	0	0
Schiphol Centrum	Haarlemmermeer	36.700	36.700	0	0
De Hoek Noord	Haarlemmermeer	35.000	35.000	0	0
Business Garden	Haarlemmermeer	20.700	20.700	0	0
Bovenkerk	Amstelveen	6000	6000	0	0
Totaal		332.400	282.400	50.000	0
Totaal		371.400	321.400	50.000	0

Amsterdam

Kantoorlocatie	Gemeente	Totale planvoorraad in m ² bvo	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar tot 2020	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar na 2030
Zuidas	Amsterdam	475.000	200.000	275.000	0
Minervahaven	Amsterdam	115.569	62.125	53.444	0
Science Park Amsterdam	Amsterdam	61.104	17.604	43.500	0
Schinkel	Amsterdam	60.000	40.000	20.000	0
NDSM Werf	Amsterdam	55.000	55.000	0	0
Oosterdokseiland	Amsterdam	51.000	51.000	0	0
Hamerstraat	Amsterdam	40.000	10.000	30.000	0
Amsterdams Medisch Centrum MBP	Amsterdam	40.000	30.000	10.000	0
Overhoeks	Amsterdam	30.000	0	30.000	0
IJburg Centrumeiland	Amsterdam	21.000	1000	20.000	0
Riekerpolder	Amsterdam	16.800	0	16.800	0
OverAmstel	Amsterdam	15.000	15.000	0	0
Centrum Amsterdam Noord	Amsterdam	10.000	10000	0	0
IJburg Middeneiland	Amsterdam	10.000	0	10000	0
Amstelstation	Amsterdam	8.300	8.300	0	0
Cruquius	Amsterdam	5.000	5.000	0	0
Karspeldreef	Amsterdam	3.900	0	3.900	0
Osdorp Midden Noord (Wonen en Werken)	Amsterdam	3.000	1.500	1.500	0
Osdorp de Punt (Wonen en Werken)	Amsterdam	800	800	0	0
Anton De Komplein	Amsterdam	600	600	0	0
Buurt negen (Wonen en Werken)	Amsterdam	500	0	500	0
Bijlmerdreef	Amsterdam	500	500	0	0
Totaal		1.023.073	508.429	514.644	0

Gooi en Vechtstreek

Kantoorlocatie	Gemeente	Totale planvoorraad in m ² bvo	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar tot 2020	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar na 2030
Arenapark	Hilversum	95.000	95.000	0	0
BusinessPark27	Blaricum	4.950	4.950	0	0
Totaal		99.950	99.950	0	0

Zaanstreek-Waterland

Kantoorlocatie	Gemeente	Totale planvoorraad in m ² bvo	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar tot 2020	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar na 2030
Inverdán	Zaanstad	35.000	35.000	0	0
Kop van West	Purmerend	5.000	5.000	0	0
Poort Clam Dijke	Zaanstad	3.000	3.000	0	0
Totaal		43.000	43.000	0	0

Zuid-Kennemerland/IJmond

Kantoorlocatie	Gemeente	Totale planvoorraad in m ² bvo	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar tot 2020	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar 2021-2030	Aantal m ² bvo ontwikkelbaar na 2030
Waarderpolder Zuid (bij Ns-Station Spaarnwoude)	Haarlem	30.000	0	30.000	0
Kamperlaan (Mariastichting)	Haarlem	8.000	8.000	0	0
Schipholweg/ Pr. Bernardlaan	Haarlem	5.000	5.000	0	0
Totaal		43.000	13.000	30.000	0

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Redactie

Bureau BUITEN
Provincie Noord-Holland, Directie Beleid

Fotografie

Ingrid Kooiker, Edwin Rem, Merlin Daleman

Grafische verzorging

Xeroxmediaservices

Oplage

75 exemplaren

Haarlem, oktober 2016