

DIJK EN WAARD

Economie en Ondernemen

Bijlage Visie werklocaties 2023

18 augustus 2023

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Bijlage A: Profiel portefeuille werklocaties 3
Bijlage B: Factsheets NEER-beoordeling per bedrijventerrein 7
Aanvullende locatieprofielen 40
Bijlage C: Mengbaarheid 43
Mengbaarheidsmeter 43
Gemengde vestigingsmilieus 46
Bijlage D: NEER model 60
NEER model: aanpak en gebruikte bronnen 60

Inleiding

Deze bijlagen behoren tot de Visie Werklocaties gemeente Dijk en Waard 2023. Deze visie is een geactualiseerde en geharmoniseerde versie van de visie werklocaties 2020. Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard bestuurlijk gefuseerd naar de gemeente Dijk en Waard. Deze fusie heeft tot gevolg dat beleidsstukken, waaronder de visie werklocaties opnieuw vastgesteld moeten worden. De bijlagen zoals hier weergegeven zijn dan ook onderzoeken eerder uitgevoerd in het kader van de Visie Werklocaties 2020 door Stec Groep in opdracht van de gemeente Dijk en Waard.

Bijlage A: Profiel portefeuille werklocaties

Werklocaties van grote sociale en economische waarde in Dijk en Waard

De werklocaties in Dijk en Waard vertegenwoordigen een grote sociale en economische waarde voor onze gemeente en omliggende gemeenten. De twaalf (formele) werklocaties in Dijk en Waard bieden samen werk aan circa 14.500 werknemers, verdeeld over circa 1.300 bedrijven (bron: LISA, 2019). Zie tabel 1 voor kernstatistieken van deze werklocaties.

Vooral in Heerhugowaard werken, met 51%, bovengemiddeld veel mensen op een werklocatie; gemiddeld werkt zo'n 30-35% van de beroepsbevolking van Nederlandse gemeenten op een werklocatie. Zandhorst I & II (formeel één terrein) is de grootste werklocatie in Heerhugowaard met circa 4.100 banen, daarna is Beveland het grootst met circa 2.800 banen. Zuiderdel is het grootste terrein in Langedijk met circa 2.200 banen (bron: LISA, 2019).

Bedrijven op onze werklocaties goed voor circa 6.400 extra indirecte banen

Veel bedrijven zorgen voor investeringen en werkgelegenheid bij andere bedrijven, waarvan een groot deel lokaal of in de regio. Denk bij vormen van indirecte werkgelegenheid aan het inhuren van schoonmakers, het laten verzorgen van catering, trainingen van externen, et cetera. Ook veroorzaken bedrijven op werklocaties indirecte werkgelegenheid bij bijvoorbeeld toeleveranciers van (deel)producten en distributeurs van het eindproduct. In onze gemeente schatten wij de indirecte werkgelegenheid vanuit de werklocaties op 6.400 banen. Dit zijn veelal lokale/regionale banen.

TABEL 1: KERNSTATISTIEKEN WERKLOCATIES DIJK EN WAARD

	• **Werkgelegenheid** ± 14.350 arbeidsplaatsen • **Indirecte banen door spin-off** ± 6.400 arbeidsplaatsen
	• **Uitgegeven areaal** ± 298,9 hectare • **Nog uitgeefbaar areaal (waarvan terstond)** ± 88,1 hectare (36,2 hectare)

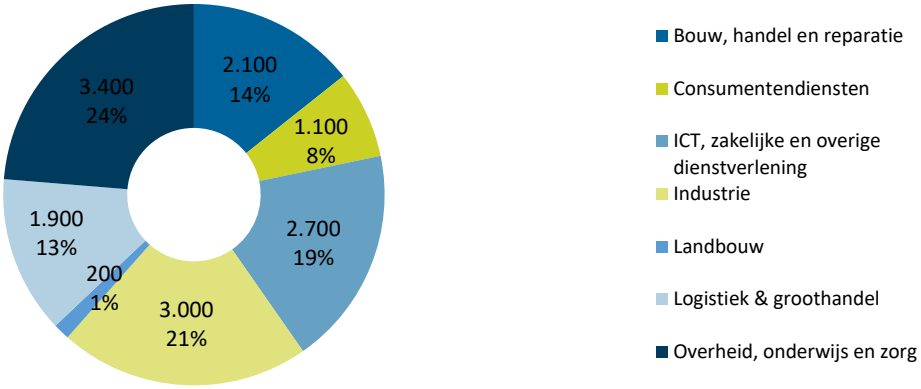
- **Arbeidsintensiviteit**
  Gemiddeld ± 48 banen per hectare
- **Leegstand**
  Onder frictieniveau (Circa 2%)

Bron: IBIS, 2019; LISA, 2019; Fundainbusiness, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Overheid, onderwijs en zorg grootste sector op onze werklocaties

Om het karakter van bedrijvigheid op werklocaties in Dijk en Waard in beeld te brengen hebben we de werkgelegenheid naar sector op alle werklocaties geanalyseerd, zie figuur 1. De werkgelegenheid in de sector overheid, onderwijs en zorg is het grootst met 24% (circa 3.400 banen), dit is opvallend omdat 'traditioneel' gezien een van de sectoren industrie, logistiek, handel en bouw het grootst is op werklocaties in Nederland. De sector industrie is iets groter dan de sector 'ICT, zakelijke- en overige diensten'. Traditionele bedrijventerreinensectoren als 'bouw, handel en reparatie' en 'logistiek en groothandel' hebben een relatief beperkt aandeel in het totaal.

FIGUUR 1: VERDELING WERKGELEGENHEID NAAR SECTOR OP WERKLOCATIES



Bron: LISA, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Overige werklocaties in de regio Alkmaar meer op "traditionele" sectoren gericht

De sectorale verdeling op werklocaties elders in de regio is veel meer op de 'traditionele' sectoren gericht dan onze werklocaties (bron: LISA, 2019). Zo zijn de sectoren 'logistiek & groothandel', 'industrie' en 'bouw, handel en reparatie' in de regio Alkmaar goed voor ruim twee derde van de werkgelegenheid terwijl dezelfde sectoren op werklocaties hier goed zijn voor circa helft van de werkgelegenheid. De sector 'overheid, onderwijs en zorg' is in de regio Alkmaar buiten Dijk en Waard nauwelijks aanwezig op werklocaties.

Relatief grote bedrijven op terreinen Dijk en Waard, aantal (inter)nationale spelers

De werklocaties in Dijk en Waard huisvesten een belangrijk deel van het lokale midden- en kleinbedrijf. Circa 20% van de bedrijven op de werklocaties heeft tien werknemers of minder (circa 3.000 banen in totaal). De bedrijven op werklocaties zijn echter gemiddeld relatief groot; het gemiddelde bedrijf op werklocaties in Heerhugowaard heeft elf werknemers. Er zijn een aantal grote (inter)nationale bedrijven gevestigd op werklocaties in onze gemeente zoals

PepsiCo, Bravilor Bonamat, ASSA ABLOY, Burg Azijn, Paramelt, Ammeraal, Rotocoat en Versunie.

Overheid, onderwijs en zorg vooral geclusterd langs het spoor van Heerhugowaard

De grote bedrijven die voor veel werkgelegenheid zorgen in de sector overheid, onderwijs en zorg zitten veelal op Beveland en De Frans; centraal gelegen in het Stationsgebied. De Frans en Beveland zijn samen goed voor circa 80% van de werkgelegenheid in de sector overheid, onderwijs en zorg op onze werklocaties. Grote bedrijven in deze sector zijn actief in thuiszorg, het (MBO) onderwijs of de (lokale) overheid. Denk daarbij aan grote bedrijven zoals Actie Thuishulp, het Horizon college en P.I. Heerhugowaard.

Lokale MKB-ers actief in de bouw, handel en reparatie zijn veel te vinden op Zandhorst I, II & III

Bedrijven in de bouw, handel en reparatie zijn vaak sterk lokaal verbonden. Ze nemen vaak lokaal mensen aan, hebben vaak lokale of regionale leveranciers en hebben een lokale afzetmarkt. Bijna tweederde van de bedrijven in de bouw, handel en reparatie zijn op Zandhorst I, II & III gevestigd. De lokaal georiënteerde bouw, handel en reparatie is met zijn relatief kleine bedrijven (gemiddeld zeven werknemers) een relatief bescheiden sector in het totaal aantal werknemers.

De juiste bedrijven op de juiste plek: afwegingskader uitgeefbaar aanbod De Vaandel of Breekland

Het is belangrijk om nieuwe, uitbreidende of verplaatsende bedrijven die zich bij de gemeente melden de beste plek voor hun unieke situatie te kunnen bieden. Per bedrijf is dit verschillend. In de gemeente zijn De Vaandel en Breekland terreinen met veel uitgeefbaar aanbod. Het is wel van belang dat beide locaties een onderscheiden profiel hebben in de toekomst. Door gebruik te maken van onderstaande afwegingskader kunnen ondernemers in samenspraak met accountmanagers een onderbouwde beslissing maken om zich op De Vaandel of op Breekland te vestigen. Eenzelfde soort bedrijven (sectoraal of wat huisvestingswensen betreft) dat zich bij elkaar vestigt kan bijdragen aan het ontstaan van clustering en de meerwaarde die dit kan hebben voor bedrijven. Breekland heeft een profiel passend bij grootschalige bedrijven die gedeeltelijk ook een link hebben met de agribusiness. De Vaandel Zuid profileert zich op maatschappelijke functies, onderwijs en gezondheid, terwijl De Vaandel Midden geschikt is voor MKB-bedrijven van afwisselende omvang. Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van deze twee locaties is het goed om voor beide een specifiek profiel te kiezen en daar op langere termijn aan vast te houden. De terreinen worden met behulp van deze profielen in de markt gezet, waardoor wordt gestuurd op vestiging van ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’. Keuzes maken leidt uiteindelijk tot twee sterke, complementaire werklocaties.

TABEL 2: PROFILERING DE VAANDEL EN BREEKLAND

	De Vaandel	**Breekland**
Profiel terrein	Dynamisch gebied met veel verschillende functies.	Monofunctionele moderne werklocatie.
Verhouding tot stad/dorp	In toenemende mate onderdeel van Heerhugowaard. Daardoor ook ruimte voor wonen en andere functies (zoals voorzieningen) die passen in een gemengd/verkleurd gebied.	Gescheiden van Langedijk in het buitengebied. Nodigt niet uit tot voorzieningen (anders dan ondersteunend aan werklocatie zelf). Ruimte voor traditionele sectoren zoals handel, logistiek, reparatie, etc.
Status ontwikkeling terrein	Minimaal ontwikkeld, in de komende jaren zullen veel ontwikkelingen plaatsvinden.	Voor een groot deel al ontwikkeld, veel bedrijven zijn al een aantal jaren op het terrein gevestigd.

Duurzaamheidskansen	Unieke kans om aangesloten te worden op het warmtenet van HVC Alkmaar of op het warmte/koude opslag-systeem van het Waerdse Energie Circuit (WEC).	Geen unieke duurzaamheidskansen, reguliere verduurzaming (besparen van energie, duurzame opwek, etc) wel mogelijk.
Maximale milieucategorie	Vaandel Midden: Tot en met categorie 3.2. Vaandel Noord: Tot en met categorie 4.2.	Tot en met categorie 4.2.
Maximale bouwhoogte	Vaandel Midden: 18 meter. Vaandel Noord: 18 meter.	12,5 meter (15 meter via afwijking).
Ontsluiting	Via de N194, goed bereikbaar.	Via de N504, goed bereikbaar.

Bijlage B: Factsheets NEER-beoordeling per bedrijventerrein

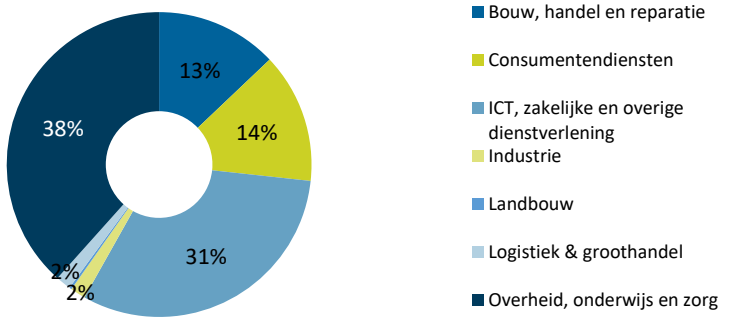
BEVELAND

Locatie									
Omvang en aanbod	Bruto omvang			Netto omvang			Nog uitgeefbaar		
	39 hectare			30 hectare			1 hectare		
Bereik baarheid	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	**N-weg**	**Snelweg**	**Niet aanwezig**	**Barge**	**Rail**	**Niet aanwezig**	**Bus**	**Trein**
Doel groep	Regulier-gemengd		Logistiek	Industrieel		GDV / PDV		Hoog-waardig	
Oriëntatie									
	Lokaal			**Bovenlokaal / regionaal**			Bovenregionaal		

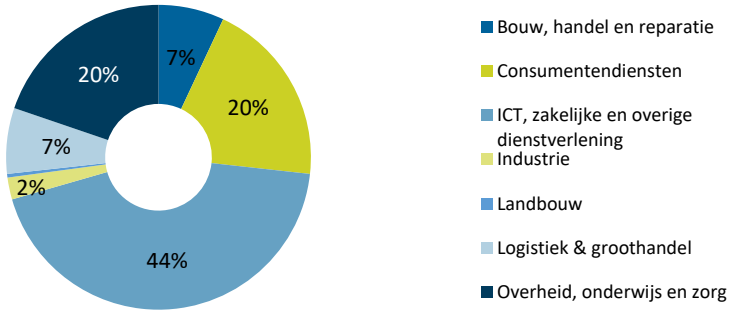
Gebruiksmogelijkheden	Milieucategorie	Bouwhoogte	Max. bebouwingspercentage
	t/m 3.1	18 m	NB
Uitstraling	Functioneel	Modern functioneel	Hoogwaardig
	☆	★★	☆☆☆
Vastgoed	Oppervlakte: 163.000 m² bvo		Leegstand: 8.200 m² bvo (5%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 3.400 Ontwikkeling (2009-2018): **-27%**		Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 260 Ontwikkeling (2009-2018): -9**%**

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



Sectorverdeling vestigingen

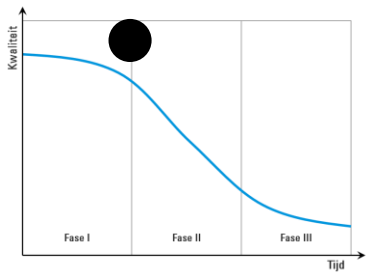


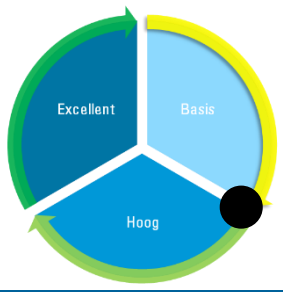
STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• Beveland heeft een duidelijk karakter (dienstverlening, overheid, onderwijs en zorg) en een gunstige ligging in het centrum van Heerhugowaard. • Beveland ligt tegen het Stationsgebied aan en is dus goed bereikbaar met de trein.	• Het aantal werkzame personen op Beveland is de laatste jaren sterk afgenomen (circa 27%). Daarbij is het aantal vestigingen ook afgenomen. • Er is wat leegstand op Beveland, het is rond frictieniveau (circa 5%). Leegstand is pas boven (of ver onder) frictieniveau problematisch.

SCOREOVERZICHT BEVELAND

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
67%	65%	15%	74%
A + B = 66% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen **Fase I**		**C + D = 45%** Next Economy Potentie **Hoog**	

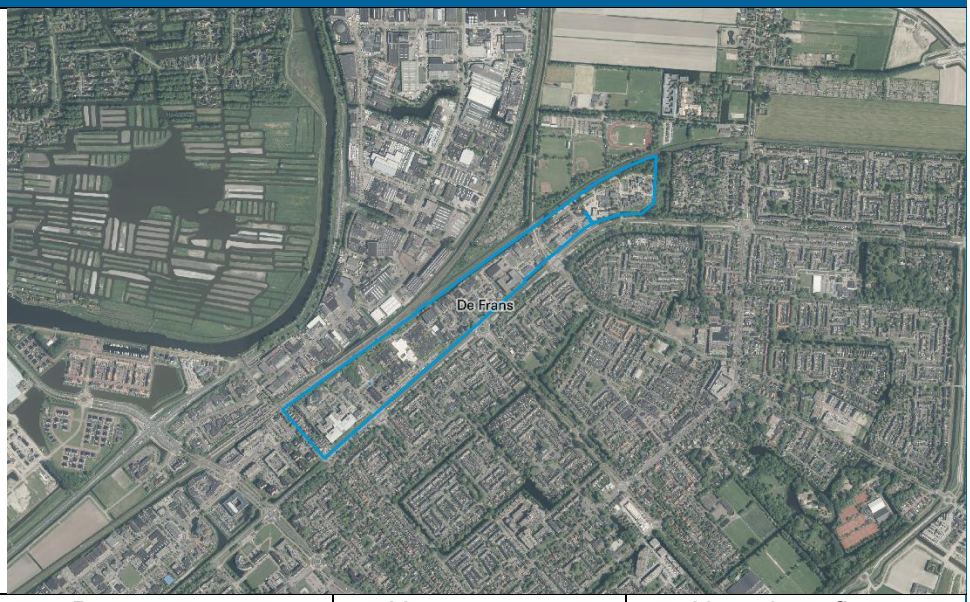




OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 **A. Economie & werkgelegenheid**	• De banendichtheid (79 arbeidsplaatsen per hectare) is relatief hoog in vergelijking met het gemiddelde van de gemeente (48 arbeidsplaatsen per hectare). Beveland wordt dus relatief intensief gebruikt per hectare.
 **B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit**	• De leegstand op Beveland ligt rond het frictieniveau. • Ruime gebruiksmogelijkheden vanuit het bestemmingsplan door de toegestane van categorie 4.2 of hoger en een bouwhoogte van maximaal 18 meter.
 **C. Smart industry & logistics**	• Beveland scoort laag op de robotiseringsgraad, gedeelde faciliteiten op het terrein en aanjagers.
 **D. Circulariteit & duurzaamheid**	• Beveland verbruikt gemiddeld per bedrijf weinig elektriciteit en aardgas. • Het vastgoed en de infrastructuur scoort hoog op duurzaamheid en mogelijke kansen voor zonnepanelen, ook kunnen bedrijven zich aansluiten op het WEC.

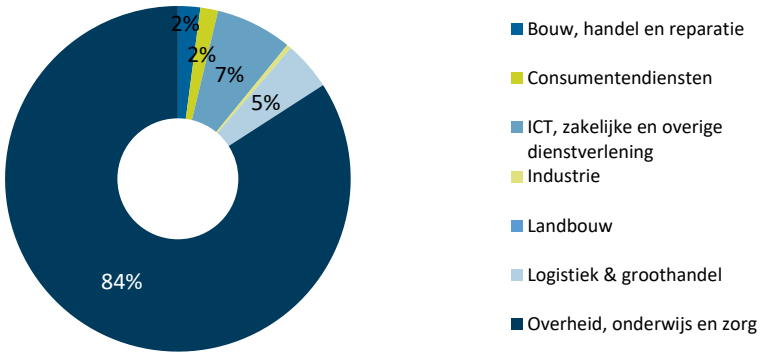
DE FRANS

Locatie			
Omvang en aanbod	Bruto omvang	Netto omvang	Nog uitgeefbaar
	25 hectare	13 hectare	0 hectare
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid	Multimodaliteit	OV-bereikbaarheid
	Lokale weg / **N-weg** / Snelweg	Niet aanwezig / **Barge** / Rail	Niet aanwezig / **Bus** / Trein
Doelgroep	**Regulier-gemengd**	Logistiek	Industrieel	GDV / PDV	Hoogwaardig
Oriëntatie	**Lokaal**	Bovenlokaal / regionaal	Bovenregionaal
Gebruiksmogelijkheden	Milieucategorie	Bouwhoogte	Max. bebouwingspercentage
	t/m 4.1	18 m	60%
Uitstraling	Functioneel	**Modern functioneel**	Hoogwaardig
	★	★★	★★★

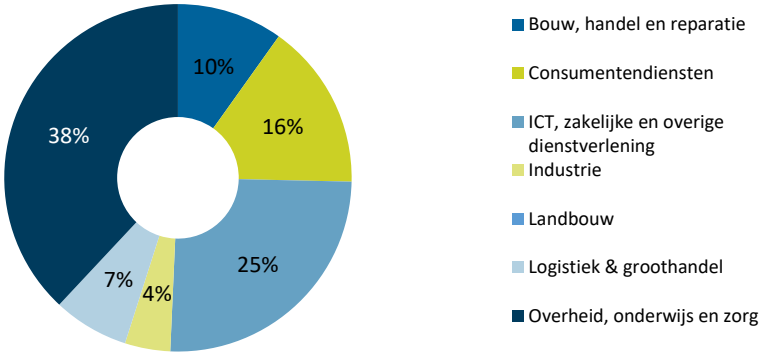
Vastgoed	Oppervlakte: 102.500 m² bvo	Leegstand: 300 m² bvo (0%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 1870 Ontwikkeling (2009-2018): **+1%**	Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 70 Ontwikkeling (2009-2018): **-15%**

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



Sector-verdeling vestigingen



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• **De Frans heeft een aantrekkende werking: er verhuizen meer ondernemers naar het terrein dan dat er ondernemers vertrekken. Ook is er zeer weinig leegstand op het terrein.** • **Er wordt relatief weinig elektriciteit en aardgas op het terrein verbruikt.** • **Ondanks de matige kwaliteit van de openbare ruimte is er relatief veel groen op de Frans, het terrein heeft minder last van bijvoorbeeld piekbuien en hittestress.**	• De kwaliteit van de openbare ruimte is laag. Interne verbindingen tussen de deelgebieden van De Frans zijn onduidelijk en ontbreken. • Het terrein heeft een relatief lage arbeidsproductiviteit en is niet verantwoordelijk voor veel indirecte werkgelegenheid. • Het terrein heeft beperkt innovatief vermogen. Er zijn geen aanjagers of gedeelde faciliteiten en de robotiseringsgraad is laag op De Frans.

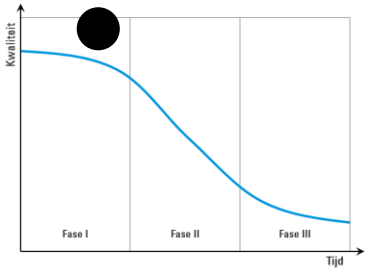
SCOREOVERZICHT DE FRANS

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
63%	68%	17%	44%

A + B = 65%

Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen

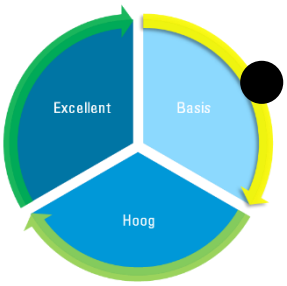
Fase I



C + D = 30%

Next Economy Potentie

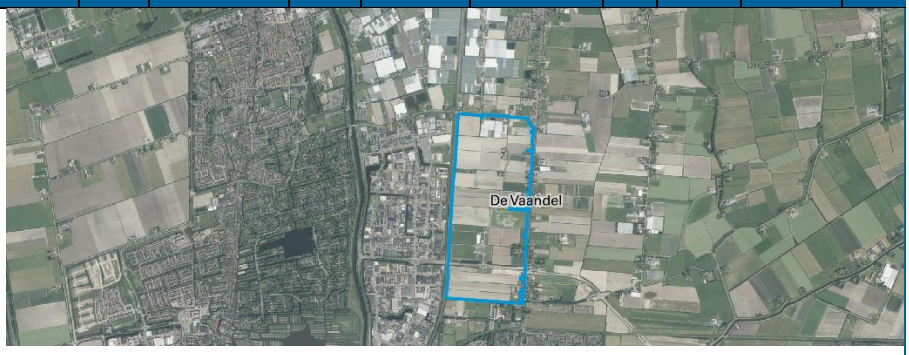
Basis



OPVALLENDHEDEN

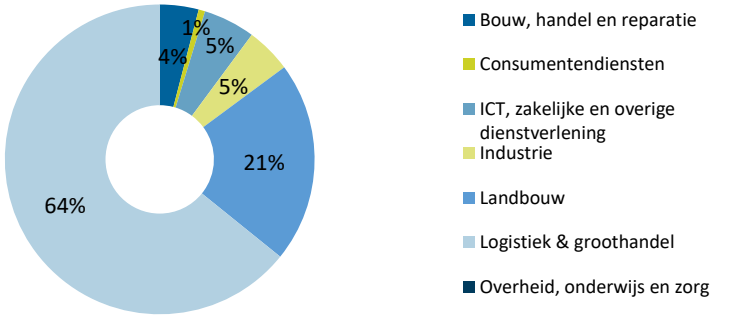
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 **A. Economie & werkgelegenheid**	• De ontwikkeling van banen op de Frans is positief (+1%) in tegenstelling tot de negatieve ontwikkeling van banen op bedrijventerreinen in de gehele gemeente (-8,4%). • De toegevoegde waarde van de Frans is een stuk lager dan de regionale gemiddelde, dit komt door het hoge aantal banen in de sector “overheid, onderwijs en zorg”.
 **B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit**	• Een klein aantal grote bedrijven (met veel vierkante meters vastgoed) vertekenen het beeld van De Frans met betrekking tot marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit in positieve zin. Veel van de kleinere bebouwing op de Frans is verouderd en vertegenwoordigd minder waarde. • Er is geen leegstand op de Frans. Weinig leegstand is goed, maar te weinig aanbod kan ook gezonde verhuis- of uitbreidingsdynamiek tegengaan op een bedrijventerrein.
 **C. Smart industry & logistics**	• De robotiseringsgraad is op de Frans laag doordat er veel bedrijven in de sector “overheid, onderwijs en zorg” op het terrein zitten. Deze bedrijven maken nog maar zelden gebruik van robots of machinale automatisering.
 **D. Circulariteit & duurzaamheid**	• Er is nog relatief weinig organiserend vermogen op de Frans, ook zitten de bedrijven op het terrein niet in de traditionele circulaire sectoren.

DE VAANDEL

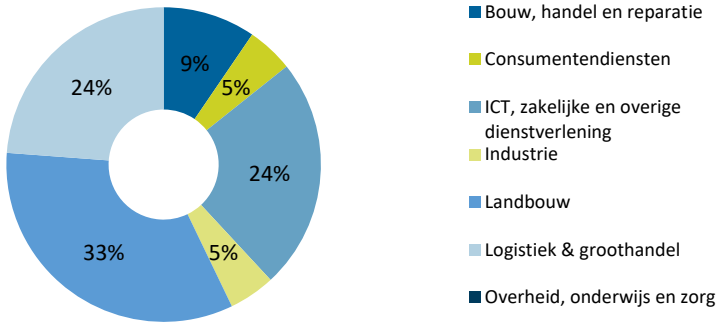
<table>
<tr><td>Locatie</td><td colspan="9">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Omvang en aanbod</td><td colspan="3">Bruto omvang</td><td colspan="3">Netto omvang</td><td colspan="3">Nog uitgeefbaar</td></tr>
<tr><td colspan="3">126 hectare</td><td colspan="3">68 hectare</td><td colspan="3">14 hectare</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bereikbaarheid</td><td colspan="3">Autobereikbaarheid</td><td colspan="3">Multimodaliteit</td><td colspan="3">OV-bereikbaarheid</td></tr>
<tr><td>Lokale weg</td><td>N-weg</td><td>Snelweg</td><td>Niet aanwezig</td><td>Barge</td><td>Rail</td><td>Niet aanwezig</td><td>Bus</td><td>Trein</td></tr>
<tr><td>Doelgroep</td><td colspan="2">Regulier-gemengd</td><td colspan="2">Logistiek</td><td colspan="2">Industrieel</td><td colspan="2">GDV / PDV</td><td>Hoogwaardig</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Oriëntatie</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Lokaal</td><td colspan="3">Bovenlokaal / regionaal</td><td colspan="3">Bovenregionaal</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Gebruiksmogelijkheden</td><td colspan="3">Milieucategorie</td><td colspan="3">Bouwhoogte</td><td colspan="3">Max. bebouwings-percentage</td></tr>
<tr><td colspan="3">t/m 3.2</td><td colspan="3">18 m</td><td colspan="3">NB</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Uitstraling</td><td colspan="3">Functioneel</td><td colspan="3">Modern functioneel</td><td colspan="3">Hoogwaardig</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Vastgoed</td><td colspan="5">Oppervlakte:
58.600 m² bvo</td><td colspan="5">Leegstand:
0 m² bvo (0%)</td></tr>
<tr><td>Banen en vestigingen</td><td colspan="5">Aantal werkzame personen (2018)
150
Ontwikkeling (2009-2018): +720%</td><td colspan="5">Aantal bedrijfsvestigingen (2018)
20
Ontwikkeling (2009-2018): +320%</td></tr>
</table>

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



Sectorverdeling vestigingen



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• De Vaandel is nog grotendeels in ontwikkeling.	• De Vaandel is nog grotendeels in ontwikkeling.

SCOREOVERZICHT DE VAANDEL

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
58%	73%	27%	61%

A + B = 46%

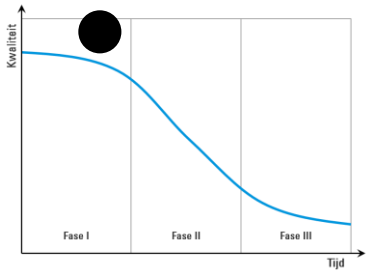
Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen

Fase I

C + D = 44%

Next Economy Potentie

Hoog

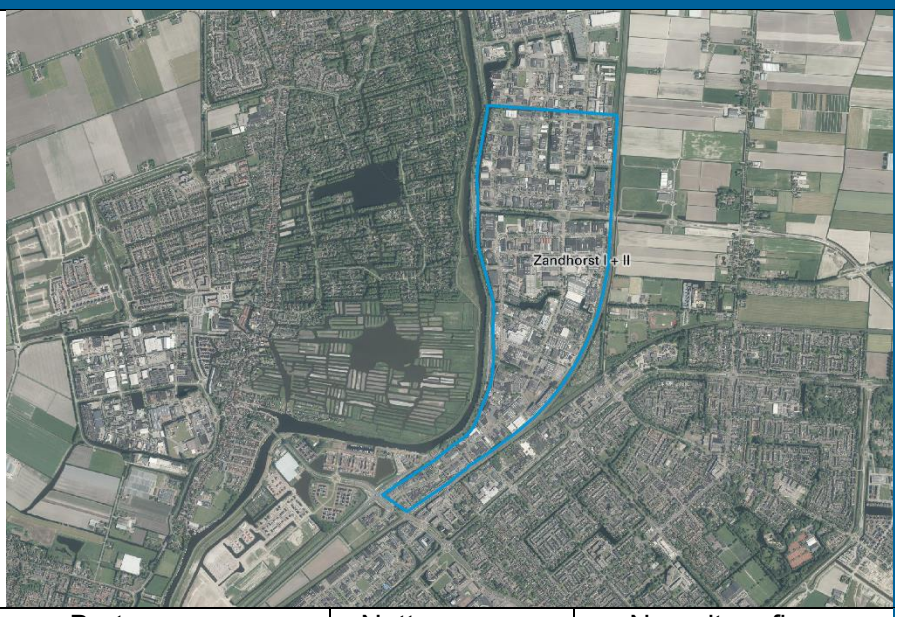




OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 **A. Economie & werkgelegenheid**	• Het aantal bedrijfsvestigingen op De Vaandel is sterk toegenomen van 5 vestigingen in 2009 naar 21 vestigingen in 2018. Dit aantal vestigingen is relatief laag in vergelijking met andere werklocaties in de gemeente. Dit komt doordat het terrein nog in ontwikkeling is. • Door de groei in het aantal vestigingen is ook de werkgelegenheid op het terrein toegenomen.
 **B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit**	• De voorraad vastgoed op De Vaandel is relatief jong qua leeftijd. Het terrein is nog in ontwikkeling.
 **C. Smart industry & logistics**	• Het terrein heeft nog geen gedeelde faciliteiten of aanjagers, ook zijn de gemiddelde R&D uitgaven onder gemiddeld op de Vaandel. Het terrein is nog in ontwikkeling.
 **D. Circulariteit & duurzaamheid**	• De Vaandel heeft zowel een relatief laag gemiddeld elektriciteitsgebruik als een relatief laag aardgasverbruik per bedrijf.

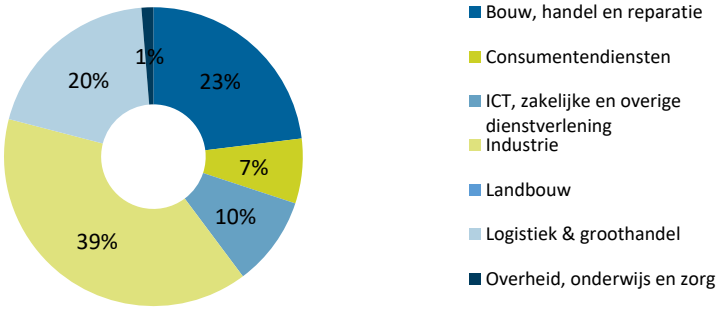
ZANDHORST I & II

<table>
<tr><td>Locatie</td><td colspan="9">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Omvang en aanbod</td><td colspan="3">Bruto omvang</td><td colspan="3">Netto omvang</td><td colspan="3">Nog uitgeefbaar</td></tr>
<tr><td colspan="3">135 hectare</td><td colspan="3">120 hectare</td><td colspan="3">0 hectare</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bereikbaarheid</td><td colspan="3">Autobereikbaarheid</td><td colspan="3">Multimodaliteit</td><td colspan="3">OV-bereikbaarheid</td></tr>
<tr><td>Lokale weg</td><td>N-weg</td><td>Snelweg</td><td>Niet aanwezig</td><td>Barge</td><td>Rail</td><td>Niet aanwezig</td><td>Bus</td><td>Trein</td></tr>
<tr><td>Doelgroep</td><td colspan="2">Regulier-gemengd</td><td>Logistiek</td><td colspan="2">Industrieel</td><td>GDV / PDV</td><td colspan="3">Hoogwaardig</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Oriëntatie</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Lokaal</td><td colspan="3">Bovenlokaal / regionaal</td><td colspan="3">Bovenregionaal</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Gebruiksmogelijkheden</td><td colspan="3">Milieucategorie</td><td colspan="3">Bouwhoogte</td><td colspan="3">Max. bebouwingspercentage</td></tr>
<tr><td colspan="3">t/m 4.1</td><td colspan="3">18 m</td><td colspan="3">60%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Uitstraling</td><td colspan="3">Functioneel</td><td colspan="3">Modern functioneel</td><td colspan="3">Hoogwaardig</td></tr>
<tr><td colspan="3">★</td><td colspan="3">★★</td><td colspan="3">★★★</td></tr>
</table>

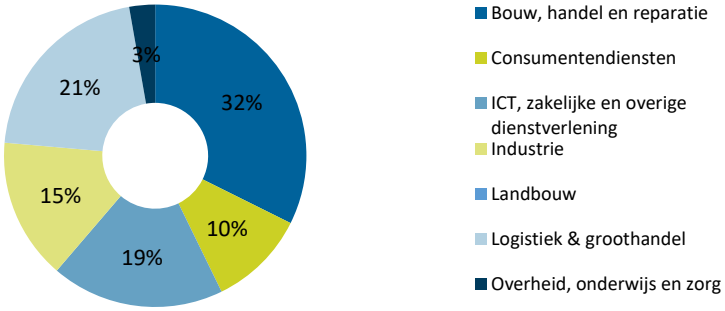
Vastgoed	Oppervlakte: 531.700 m^2 bvo	Leegstand: 7.700 m^2 bvo (1%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 4.150 Ontwikkeling (2009-2018): **-7%**	Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 470 Ontwikkeling (2009-2018): **+21%**

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



Sectorverdeling vestigingen



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• Een deel van Zandhorst I valt binnen het Stationsgebied. De in dit deel geplande nieuwbouwprojecten zullen de marktwaarde en beeldkwaliteit van het gebied verbeteren. • Zandhorst I & II dragen bovengemiddeld bij aan de regionale toegevoegde waarde doordat er veel banen in de industrie zitten. • Zandhorst I & II bieden werkgelegenheid aan meer dan 4.000 personen, dit is bovengemiddeld voor een bedrijventerrein. • Bedrijven op Zandhorst I & II kunnen zich aansluiten op het WEC. Een aantal hebben dat al gedaan.	• De industriële banen op Zandhorst I & II hebben een hoog terreinquotiënt (ruimtegebruik per baan); de ruimte op Zandhorst I & II wordt dus minder intensief gebruikt per werknemer dan elders. • Er zijn een aantal grote panden die wellicht te oud zijn om zonnepanelen op te realiseren.

SCOREOVERZICHT ZANDHORST I & II

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
50%	64%	37%	38%

A + B = 57%

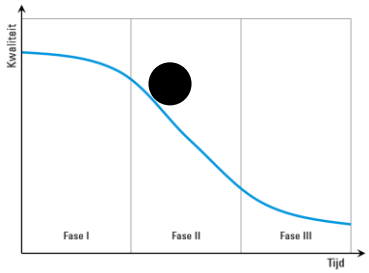
Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen

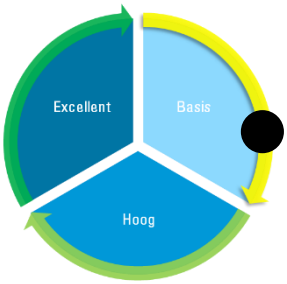
Fase II

C + D = 37%

Next Economy Potentie

Basis



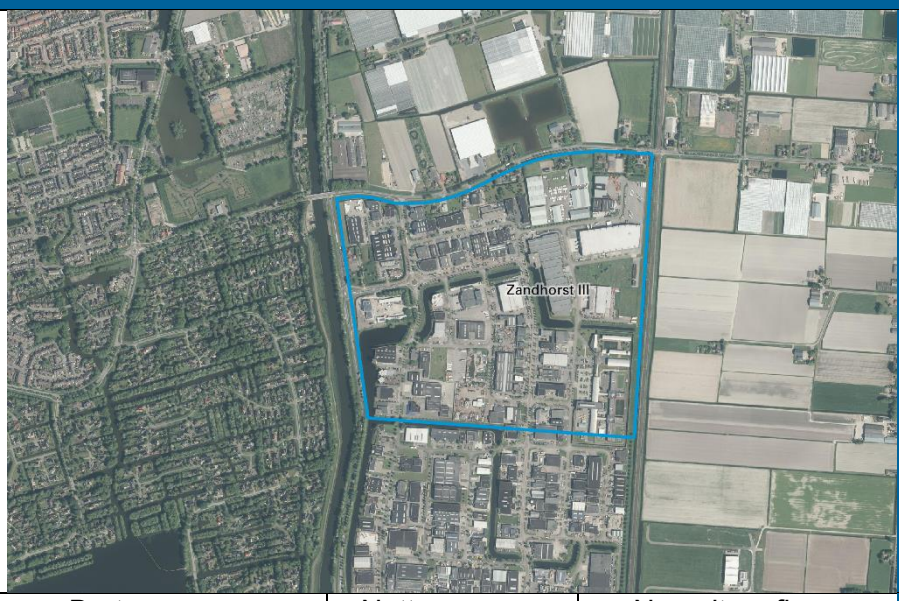


OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
A. Economie & werkgelegenheid	• Zandhorst I & II zijn naar netto ruimtegebruik goed voor meer dan de helft van alle ruimte op formele werklocaties in Heerhugowaard maar zijn qua werkgelegenheid maar goed voor circa een derde van alle banen op formele werklocaties in Heerhugowaard.
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	• Zandhorst I & II hebben een erg positief verhuissaldo en een groot verhuisdynamiek, ook is er weinig leegstand op het terrein. Dit is positief voor de marktwaarde van deze werklocaties. • Het vastgoed op Zandhorst I & II is over het algemeen vrij oud en heeft een functioneel uiterlijk.

 **C. Smart industry & logistics**	• Zandhorst I & II hebben een bovengemiddelde potentie voor robotisering of geautomatiseerde machines, dit komt voornamelijk door de vele industriële bedrijven op het terrein. • Op Zandhorst I& II wordt per werknemer bijna drie keer zo veel aan R&D uitgegeven dan op een gemiddelde werklocatie.
 **D. Circulariteit & duurzaamheid**	• Er zijn erg weinig oplaadpalen voor elektrische auto's op Zandhorst I & II in vergelijking met de omvang van de werklocaties. • Er zijn geen bestaande circulaire initiatieven op de werklocaties en het aantal bedrijven dat actief is in een sector met hoge circulaire potentie (bedrijven die veel reststromen produceren of consumeren) is erg klein. • Bedrijven op Zandhorst I & II kunnen zich aansluiten op het WEC, een aantal bedrijven hebben dat al gedaan.

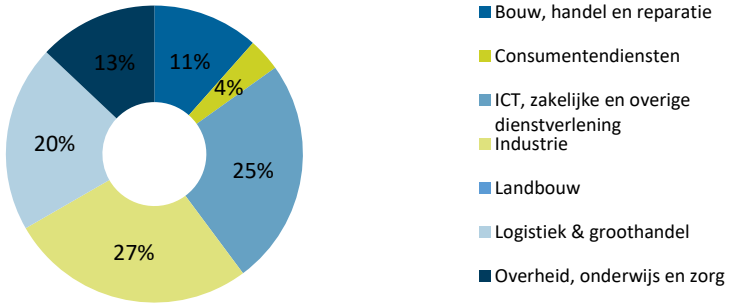
ZANDHORST III

Locatie									
Omvang en aanbod	Bruto omvang			Netto omvang			Nog uitgeefbaar		
	60 hectare			45 hectare			0 hectare		
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	**N-weg**	**Snelweg**	**Niet aanwezig**	**Barge**	**Rail**	**Niet aanwezig**	**Bus**	**Trein**
Doelgroep	**Regulier-gemengd**	Logistiek	Industrieel	GDV / PDV	Hoogwaardig				
Oriëntatie	Lokaal			**Bovenlokaal / regionaal**			Bovenregionaal		
Gebruiksmogelijkheden	Milieucategorie			Bouwhoogte			Max. bebouwingspercentage		
	t/m 4.1			18 m			60%		
Uitstraling	Functioneel			Modern functioneel			Hoogwaardig		
	★			★★			★★★		

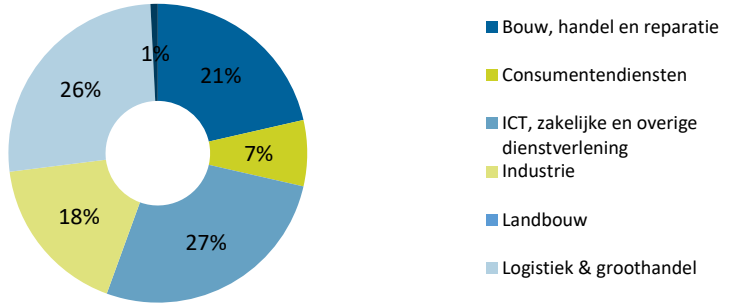
Vastgoed	Oppervlakte: 177.750 m^2 bvo	Leegstand: 2.700 m^2 bvo (0%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 2.120 Ontwikkeling (2009-2018): **+16%**	Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 125 Ontwikkeling (2009-2018): **+5%**

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



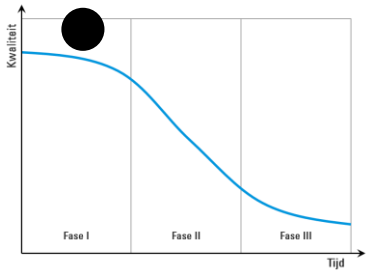
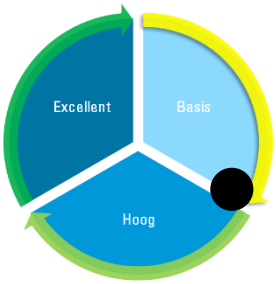
Sectorverdeling vestigingen



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• De werkgelegenheid groeit sterk op Zandhorst III, ongeveer 16% in 10 jaar. • Zandhorst III draagt bovengemiddeld bij aan de regionale toegevoegde waarde, voornamelijk doordat er veel industriële banen op het terrein te vinden zijn. • Het terrein heeft een ruim bestemmingsplan, er is dus veel mogelijk voor ondernemers.	• Zandhorst III levert weinig indirecte werkgelegenheid op. • De bedrijven op Zandhorst III zijn in mindere mate georganiseerd, een georganiseerde bedrijvengroep helpt de belangen van ondernemers op een terrein te behartigen.

SCOREOVERZICHT ZANDHORST III

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
71%	67%	33%	52%
A + B = 69% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen **Fase I**		**C + D = 42%** Next Economy Potentie **Hoog**	
			

OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
A. Economie & werkgelegenheid	• Er komen op Zandhorst III relatief veel banen bij. • Zandhorst III is vrij ruimte extensief, er is nog ruimte voor intensiever gebruik.
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	• Er is een groot verhuisdynamiek op het terrein en de verhuissaldo is de laatste jaren positief, Zandhorst III is dus een gewilde lokale vestigingslocatie. • Er is weinig leegstand op het terrein. Wel is er genoeg aanbod om schuif- en/of uitbreidingsruimte te bieden.

C. Smart industry & logistics	• Er zijn geen gedeelde faciliteiten of aanjagers op Zandhorst III, dit zijn randvoorwaarden voor innovaties op terreinschaal zoals bijvoorbeeld gezamenlijke bevoorrading.
D. Circulariteit & duurzaamheid	• Er is vrij veel dakoppervlak op Zandhorst III geschikt voor zonnepanelen. Een aantal bedrijven heeft al zonnepanelen op hun daken laten instaleren. • Er zijn geen oplaadpalen voor elektrische auto's op het terrein. • Circa 10% van de bedrijven op Zandhorst III zit in een sector met hoge circulaire potentie, op het moment zijn er echter geen circulaire initiatieven op het terrein. • Bedrijven op Zandhorst III kunnen zich aansluiten op het WEC, een aantal bedrijven hebben dat al gedaan.

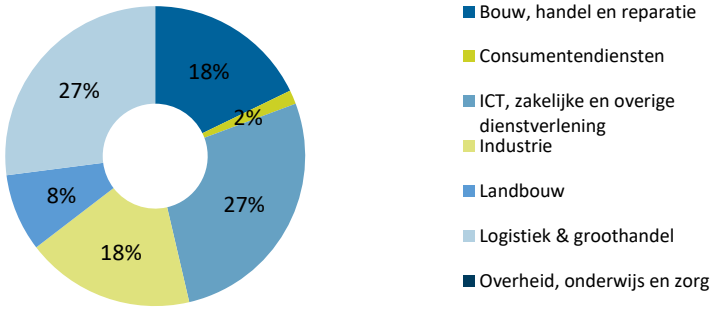
BREEKLAND

Locatie									
Omvang en aanbod	Bruto omvang			Netto omvang			Nog uitgeefbaar		
	47 hectare			15 hectare			17 hectare		
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	**N-weg**	**Snelweg**	**Niet aanwezig**	**Barge**	**Rail**	**Niet aanwezig**	**Bus**	**Trein**
Doelgroep	**Regulier-gemengd**			Logistiek		Industrieel	PDV		Hoogwaardig
	Lokaal			**Bovenlokaal / regionaal**			Bovenregionaal		

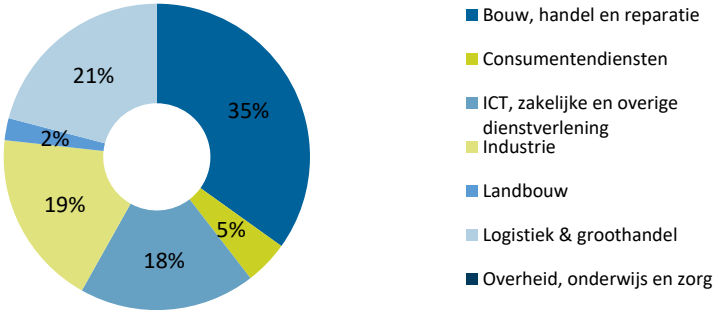
Gebruiksmogelijkheden	Milieucategorie	Bouwhoogte	Max. bebouwingspercentage
	t/m 4.2	13 m	NB
Uitstraling	Functioneel	**Modern functioneel**	Hoogwaardig
	★	★★	★★★
Vastgoed	Oppervlakte: 60.000 m² bvo		Leegstand: 0 m² bvo (0%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 470 Ontwikkeling (2009-2018): **+460%**		Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 45 Ontwikkeling (2009-2018): **+210%**

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



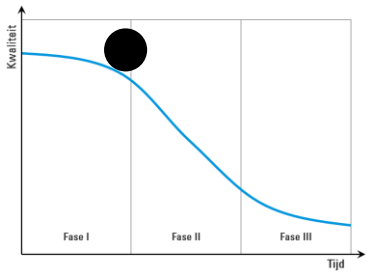
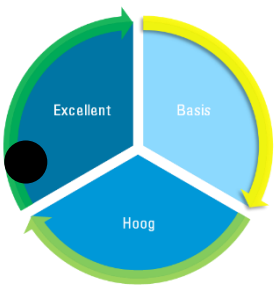
Sectorverdeling vestigingen



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• **Het vastgoed is recent gebouwd en heeft dus een hoge en stabiele marktwaarde, ziet er nog goed uit en is gemiddeld gezien duurzaam in zijn energieverbruik.** • **De gemiddelde arbeidsproductiviteit is hoog op Breekland.** • **Er zijn veel opties voor het opwekken van duurzame energie op Breekland; met zonnepanelen bijvoorbeeld.**	• De gemiddelde bijdrage aan de regionale toegevoegde waard is lager dan gemiddeld op Breekland. • Breekland is voor een nieuw terrein minder goed bereikbaar met het OV.

SCOREOVERZICHT BREEKLAND

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
63%	70%	40%	79%
A + B = 61% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen **Fase I**		**C + D = 60%** Next Economy Potentie **Excellent**	
			

OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
A. Economie & werkgelegenheid	• De gemiddelde arbeidsproductiviteit op Breekland ligt ver boven het gemiddelde van de regio. De werknemers op Breekland leveren gemiddeld meer dan €17.000 toegevoegde waarde per jaar op dan de gemiddelde werknemer in de regio.
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	• De voorraad vastgoed met bouwjaar na 2010 betreft meer dan de helft van de bestaande voorraad. Dit heeft een sterk positief effect op de marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit van het terrein.
C. Smart industry & logistics	• Op Breekland wordt gebruik gemaakt van gedeelde faciliteiten. Ook kent het terrein een innovatieve aanjager die andere bedrijven kan stimuleren slimmere processen en producten toe te passen in hun bedrijfsvoering.
D. Circulariteit & duurzaamheid	• Er zijn bestaande circulaire initiatieven op Breekland. Ook is het aandeel werknemers in sectoren met hoge circulaire potentie relatief hoog (25%). • Het aandeel groen t.o.v. de totale oppervlakte van Breekland is met 26% relatief hoog.

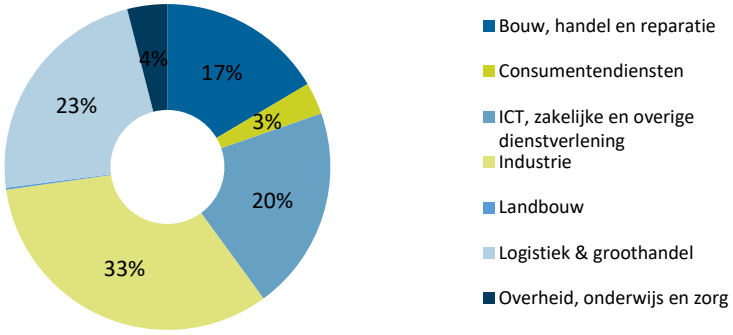
DE MOSSEL I & II

Locatie									
Omvang en aanbod	Bruto omvang			Netto omvang			Nog uitgeefbaar		
	13 hectare			10 hectare			0 hectare		
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	**N-weg**	**Snelweg**	**Niet aanwezig**	**Barge**	**Rail**	**Niet aanwezig**	**Bus**	**Trein**

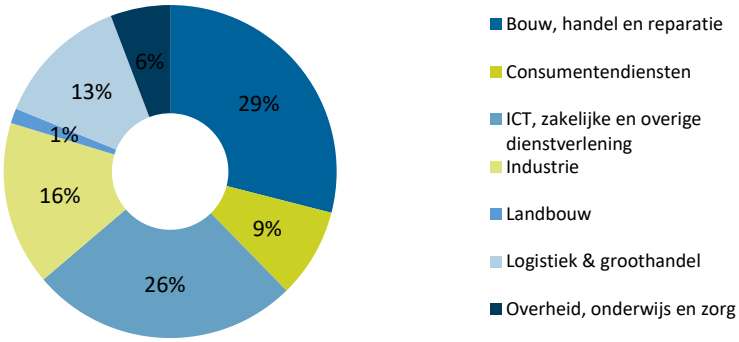
Doelgroep	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrieel	GDV / PDV	Hoogwaardig
Oriëntatie					
	Lokaal	Bovenlokaal / regionaal	Bovenregionaal		
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie	 Bouwhoogte	 Max. bebouwingspercentage		
	t/m 3.2	10m	NB		
Uitstraling	Functioneel	Modern functioneel	Hoogwaardig		
					
Vastgoed	Oppervlakte: 45.900 m² bvo		Leegstand: 1.240 m² bvo (3%)		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 500 Ontwikkeling (2009-2018): **+4%**		Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 70 Ontwikkeling (2009-2018): **+0%**		

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



Sectorverdeling vestigingen



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• De Mossel I & II heeft een hoge banendichtheid en arbeidsproductiviteit. Ook draagt het terrein bovengemiddeld bij aan de regionale toegevoegde waarde. • Er wordt per bedrijf weinig aardgas en elektriciteit verbruikt op De Mossel **I & II.**	• Er verhuizen meer bedrijven weg van De Mossel I & II de laatste vijf jaar dan dat er bedrijven naar De Mossel I & II verhuizen. • Het vastgoed op De Mossel I is relatief oud, de huidige beeldkwaliteit is voldoende op het terrein maar moet niet verder afglijden. • De mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan zijn beperkt op de terreinen. • De bedrijven op De Mossel I & II zijn in mindere mate georganiseerd.

SCOREOVERZICHT DE MOSSEL I & II

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
63%	44%	30%	33%

A + B = 57%

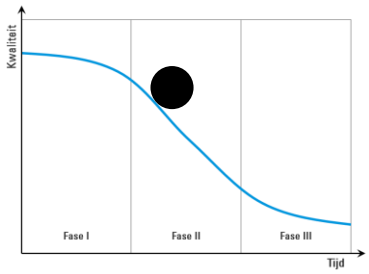
Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen

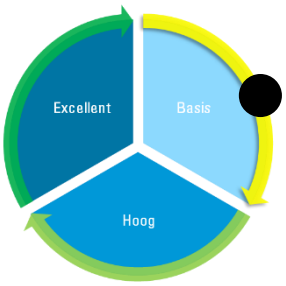
Fase II

C + D = 31%

Next Economy Potentie

Basis



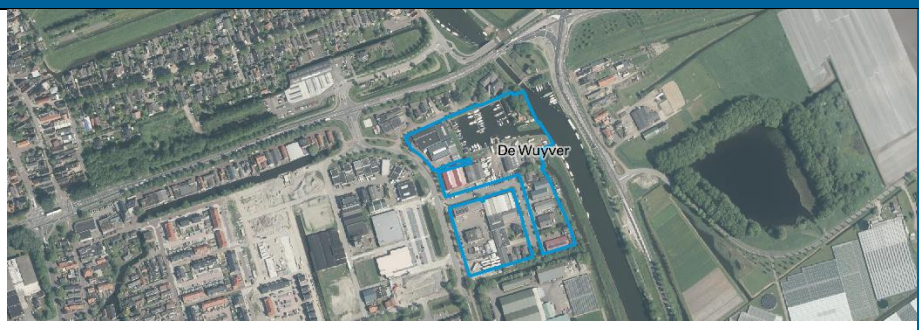


OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
A. Economie & werkgelegenheid	• Het aantal arbeidsplaatsen per hectare op De Mossel I & II is hoger dan het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen per hectare op andere bedrijventerreinen in Langedijk. • De bijdrage aan de regionale toegevoegde waarde van De Mossel I & II is relatief hoog.
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	• De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt op De Mossel I & II door de toegestane maximale categorie 3.2 en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

C. Smart industry & logistics	• De Mossel I & II scoort relatief laag op robotiseringsgraad, aanwezigheid van gedeelde faciliteiten en aanwezigheid van aanjagers. • Het innovatief vermogen van De Mossel I & II is relatief hoog doordat de gemiddelde R&D uitgaven op het terrein meer dan het dubbele zijn van de gemiddelde R&D uitgaven in Noord-Holland.
D. Circulariteit & duurzaamheid	• Het aandeel vastgoed geschikt voor zonnepanelen is relatief laag door de leeftijd en kleine oppervlakte van het vastgoed.

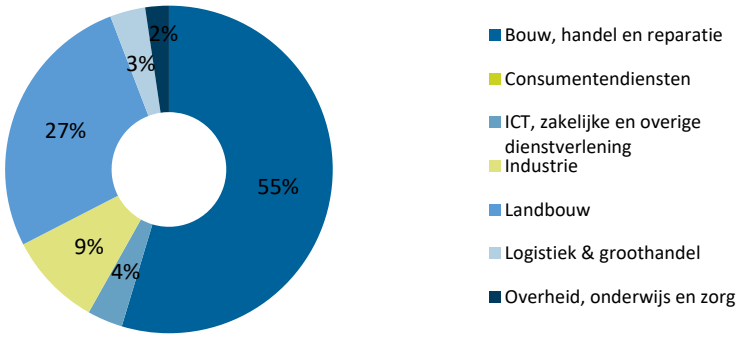
DE WUYVER

Locatie			
Omvang en aanbod	Bruto omvang	Netto omvang	Nog uitgeefbaar
	4 hectare	4 hectare	0 hectare
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid	Multimodaliteit	OV-bereikbaarheid
	Lokale weg / **N-weg** / **Snel weg**	**Niet aanwezig** / **Barge** / **Rail**	**Niet aanwezig** / **Bus** / **Trein**
Doelgroep	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrieel	GDV / PDV	Hoogwaardig
Oriëntatie	Lokaal	Bovenlokaal / regionaal	Bovenregionaal
Gebruiksmogelijkheden	Milieucategorie	Bouwhoogte	

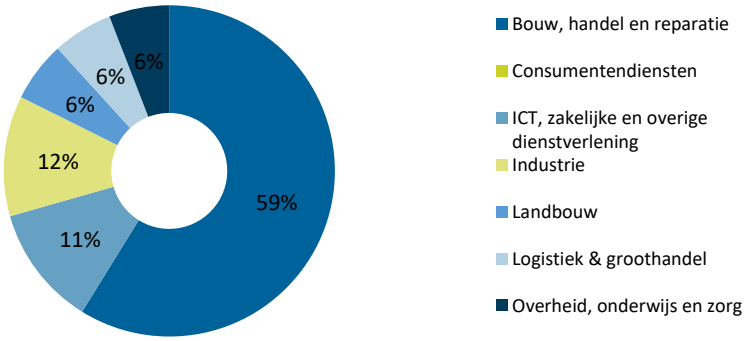
			Max. bebouwings percentage
	t/m 3.1	10m	NB
Uitstraling	**Functioneel**	Modern functioneel	Hoogwaardig
	★	★★	★★★
Vastgoed	Oppervlakte: 12.900 m² bvo		Leegstand: 1.240 m² bvo (3%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 90 Ontwikkeling (2009-2018): **-54%**		Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 20 Ontwikkeling (2009-2018): **-15%**

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



Sectorverdeling vestigingen



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• De Wuyver is een klein lokaal terrein waar veel lokaal gebonden bouw-, handel- en reparatiebedrijven gevestigd zitten. • De Wuyver is goed voor een bovengemiddeld aantal indirecte banen en een bovengemiddelde arbeidsproductiviteit.	• Het aantal werkzame personen en vestigingen op De Wuyver neemt hard af de laatste jaren. • Bijna alle panden op De Wuyver zijn voor 2000 gebouwd. • Het terrein heeft geen gedeeld faciliteiten, geen aanjagers en weinig innovatief vermogen. • Er is weinig potentie (in de huidige situatie) voor het opwekken van duurzame energie op het terrein.

SCOREOVERZICHT DE WUYVER

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
21%	48%	22%	58%

A + B = 44%

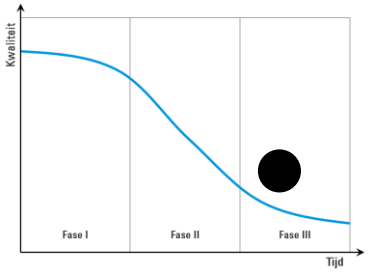
Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen

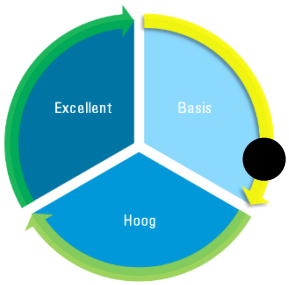
Fase III

C + D = 40%

Next Economy Potentie

Basis





OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
A. Economie & werkgelegenheid	• Het aantal banen op De Wuyver is tussen 2009 en 2018 afgenomen met meer dan 50%. Het aantal vestigingen daalt minder hard (-15%). • De arbeidsproductiviteit is op De Wuyver t.o.v. de regio boven gemiddeld.
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	• Meer dan de helft van de bestaande voorraad op De Wuyver heeft een bouwjaar van vóór 1986. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit op het terrein.
C. Smart industry & logistics	• De Wuyver scoort relatief laag op Smart industry & logistics door onder andere de lage robotiseringsgraad en het gebrek aan gedeelde faciliteiten en aanjagers.
D. Circulariteit & duurzaamheid	• Door de leeftijd van de bestaande vastgoedvoorraad op De Wuyver is in principe geen vastgoed direct geschikt voor zonnepanelen. • Het aandeel werknemers in sectoren met een hoge circulaire potentie is op De Wuyver met 42% relatief hoog. Dit biedt kansen voor circulaire initiatieven.

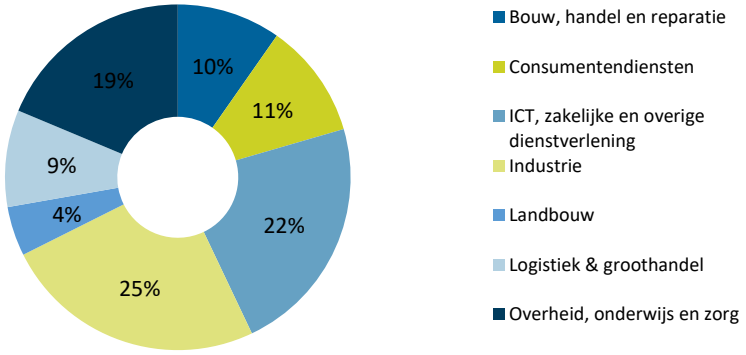
ZUIDERDEL

Locatie			
Omvang en aanbod	Bruto omvang	Netto omvang	Nog uitgeefbaar
	46 hectare	46 hectare	0 hectare
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid	Multimodaliteit	OV-bereikbaarheid

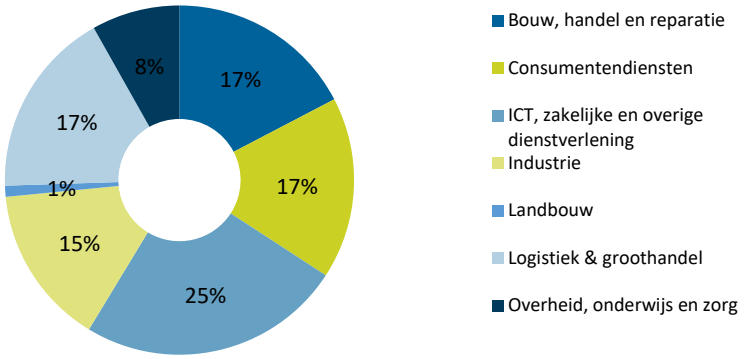
	Lokale weg	N-weg	Snel-weg	Niet aan-wezig	Barge	Rail	Niet aan-wezig	Bus	Trein
Doelgroep	Regulier-gemengd		Logistiek		Industrieel		GDV / PDV		Hoog-waardig
Oriëntatie									
	Lokaal			Bovenlokaal / regionaal			Bovenregionaal		
Gebruiksmogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Max. bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			12m			NB		
Uitstraling	Functioneel			Modern functioneel			Hoogwaardig		
									
Vastgoed	Oppervlakte: 217.100 m² bvo						Leegstand: 6.100 m² bvo (3%)		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 2.160 Ontwikkeling (2009-2018): **+6%**						Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 200 Ontwikkeling (2009-2018): **+6%**		

SECTORVERDELING BANEN EN VESTIGINGEN

Sectorverdeling banen



Sectorverdeling vestigingen

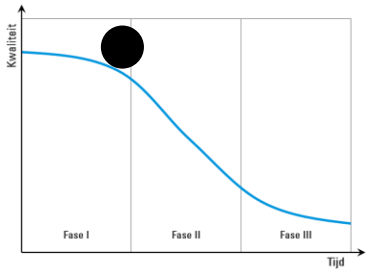


STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Sterke punten	Zwakke punten
• De werkgelegenheid en het aantal vestigingen neemt toe op het terrein. Er verhuizen ook veel bedrijven de laatste jaren naar het terrein. • Het leegstand is op Zuiderdel onder frictieniveau maar biedt wel genoeg schuifruimte voor ondernemers. • De bedrijven op Zuiderdel zijn goed georganiseerd.	• De gebruiksmogelijkheden vanuit het bestemmingsplan zijn relatief beperkt.

SCOREOVERZICHT ZUIDERDEL

A.	B.	C.	D.
Werkgelegenheid & Economie	Marktwaarde & Vastgoed	Smart Industry & Logistics	Circulariteit & Duurzaamheid
71%	60%	56%	76%
A + B = 62% Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen **Fase I**		**C + D = 66%** Next Economy Potentie **Excellent**	



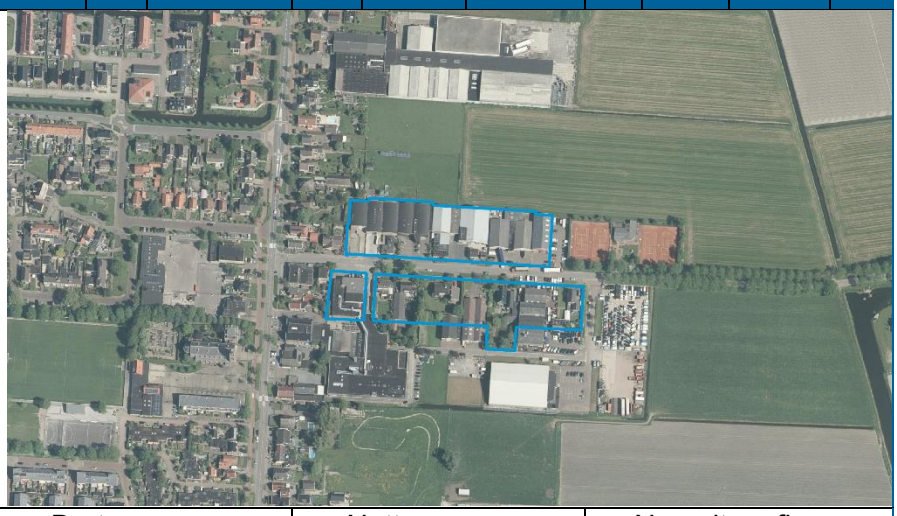


OPVALLENDHEDEN

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
A. Economie & werkgelegenheid	• De bijdrage aan de regionale toegevoegde waarde van Zuiderdel is relatief hoog, ook is de banendichtheid op Zuiderdel boven gemiddeld.
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit	• Het aandeel bedrijfsverhuizingen van het totaal aantal vestigingen is op Zuiderdel met 31% relatief hoog. Op Zuiderdel is dus de laatste jaren veel verhuisdynamiek.
C. Smart industry & logistics	• Op Zuiderdel wordt gebruik gemaakt van gedeelde voorzieningen. Ook zijn er aanjagers op het terrein aanwezig. • De gemiddelde R&D uitgaven op Zuiderdel zijn meer dan twee keer zo hoog als de gemiddelde R&D uitgaven in Noord-Holland. Dit brengt een hoog innovatief vermogen met zich mee.
D. Circulariteit & duurzaamheid	• Het elektriciteitsverbruik en het aardgasverbruik is op Zuiderdel gemiddeld laag. • Er zijn op Zuiderdel bestaande circulaire initiatieven en daarnaast is 23% van de werknemers werkzaam in sectoren met een hoge circulaire potentie. Dit biedt ook kansen voor meer circulaire initiatieven.

Aanvullende locatieprofielen

DE NOORD

Locatie										
Omvang en aanbod	Bruto omvang			Netto omvang			Nog uitgeefbaar			
	2 hectare			1 hectare			0 hectare			
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid			Multimodaliteit			OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snel-weg	Niet aan-wezig	Barge	Rail	Niet aan-wezig	Bus	Trein	
Doelgroep	Regulier-gemengd		Logistiek		Industrieel		GDV / PDV		Hoogwaardig	
Oriëntatie										
	Lokaal			Bovenlokaal / regionaal			Bovenregionaal			
Gebruiksmogelijkheden	Milieucategorie			Bouwhoogte			Max. bebouwingspercentage			
	t/m 2			9 m			NB			
Uitstraling	Functioneel			Modern functioneel			Hoogwaardig			
	★			★★			★★★			

GLASTUINBOUWGEBIED ALTON

Locatie									
Omvang en aanbod	Bruto omvang			Netto omvang			Nog uitgeefbaar		
	PM hectare			PM hectare			PM hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Doelgroep	**Glastuinbouw**								
Oriëntatie									
	Lokaal			Bovenlokaal / regionaal			**Bovenregionaal**		
Gebruiksmogelijk-heden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Max. bebouwingspercentage		
	t/m 2			10 m			NB		
Uitstraling	**Functioneel**			Modern functioneel			Hoogwaardig		
									

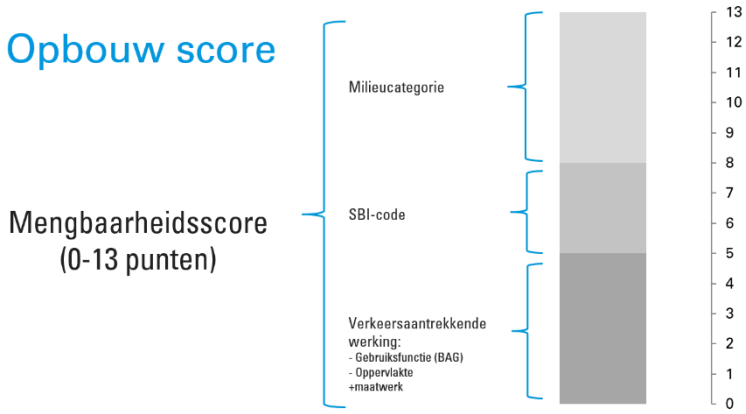
OVERTOOM

Locatie			
Omvang en aanbod	Bruto omvang	Netto omvang	Nog uitgeefbaar
	7 hectare	5 hectare	0 hectare
Bereikbaarheid	Autobereikbaarheid	Multimodaliteit	OV-bereikbaarheid
	Lokale weg / N-weg / Snelweg	Niet aanwezig / Barge / Rail	Niet aanwezig / Bus / Trein
Doelgroep	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrieel	GDV / PDV	Hoogwaardig
Oriëntatie	Lokaal	Bovenlokaal / regionaal	Bovenregionaal
Gebruiksmogelijkheden	Milieucategorie	Bouwhoogte	Max. bebouwingspercentage
	NB	NB	NB
Uitstraling	Functioneel	Modern functioneel	Hoogwaardig
	★	★★	★★★

Bijlage C: Mengbaarheid

Mengbaarheidsmeter

De mengbaarheidsscore uit de Mengbaarheidsmeter bestaat uit drie subscores: verkeersaantrekkende werking (0-5 punten), SBI-code (1-3 punten) en de milieucategorie (1-5 punten). Per bedrijf-kavel combinatie worden de drie scores opgeteld, het totaal is de mengbaarheidsscore (minimaal 2 en maximaal 13 punten). De mengbaarheidsscore wordt vanuit het bedrijf (en de kavel) bepaald, zonder eventuele hinder of milieucirkels van omliggende bedrijven mee te nemen. Hieronder wordt uitgelegd per onderdeel hoe deze is opgebouwd.



Subscore verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van een bedrijf heeft consequenties voor de mengbaarheid met wonen van het bedrijf. Bedrijven die meer verkeer aantrekken lenen zich minder goed voor menging met woonfuncties doordat ze onder andere hinderlijke/gevaarlijke verkeerssituaties kunnen veroorzaken. We gaan alleen uit van hinder door vrachtverkeer. Personenverkeer levert relatief veel minder overlast op.

Op het onderdeel verkeersaantrekkende werking kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend door een combinatie van de oppervlakte van het pand waarin het bedrijf gehuisvest is en de BAG gebruiksfunctie van het pand in categorieën in te delen. Grotere en industriële- of winkelpanden trekken meer verkeer aan en krijgen dus een hogere score. Daarentegen trekken bijvoorbeeld kantoren relatief weinig verkeer aan en krijgen dus een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te zien.

Tabel 1: Indeling verkeersaantrekkende werking

Score	Afbakening
0: Minimale verkeersaantrekkende werking	• Ligplaats • Standplaats • Woonfunctie
1: Lichte verkeersaantrekkende werking	• Bijeenkomstfunctie • Gezondheidszorgfunctie • Kantoorfunctie • Logiesfunctie • Onderwijsfunctie • Sportfunctie • Winkelfunctie < 1.000 m²
2: Lichte/Middelmatige verkeersaantrekkende werking	• Overig • Winkelfunctie 1.000 m² - 4.999 m² • Industriefunctie < 2.000 m²
3: Middelmatige verkeersaantrekkende werking	• Winkelfunctie > 5.000 m²

	• Industriefunctie 2.000 m² - 4.999 m²
4: Middelmatige/zware verkeersaantrekkende werking	• Industriefunctie 5.000 m² - 14.999 m²
5: Zware verkeersaantrekkende werking	• Industriefunctie > 15.000 m²

Subscore SBI-code

De bedrijfsactiviteiten van een bedrijf bepalen deels hoe mengbaar het bedrijf is met wonen. Bedrijven die zwaardere bedrijvigheid uitoefenen zijn moeilijker te mengen met wonen. Een deel van de hinderlijkheid van zwaardere bedrijven is terug te lezen in welke milieucategorie een bedrijf heeft, een deel ook niet. Door een score te gebruiken op basis van SBI-codes nemen we de hinderlijkheid die niet verklaard wordt door de milieucategorie van een bedrijf te meten.

Op het onderdeel SBI-code kan een bedrijf maximaal 3 punten scoren, hiermee weegt de SBI-code van een bedrijf minder dan de milieucategorie en de verkeersaantrekkende werking wat mengbaarheid betreft. De scores worden toegekend op basis van de SBI-code van een bedrijf. Bedrijven met SBI-codes die horen bij zwaardere bedrijvigheid - zoals industrie en vervoer & opslag - krijgen een hogere score. Bedrijven met SBI-codes die lichtere bedrijvigheid reflecteren – zoals ICT of onderwijs - krijgen een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te bekijken.

Tabel 2: Indeling SBI-code score

Score	Afbakening
1: Makkelijker mengbaar met wonen	J: Informatie en communicatie K: Financiële instellingen L: Verhuur van en handel in onroerend goed M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening O: Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen P: Onderwijs Q: Gezondheids- en welzijnszorg R: Cultuur, sport en recreatie S: Overige dienstverlening
2: Gemiddeld mengbaar met wonen	F: Bouwnijverheid G1: Detailhandel I: Logies, maaltijd- en drankverstrekking
3: Moeilijker mengbaar met wonen	B: Winning van delfstoffen C: Industrie D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht E: Winning en distributie van water; Afval- en afvalwaterbeheer en sanering G2: Groothandel en reparatie van auto's H: Vervoer en opslag

Subscore milieucategorie

De milieucategorie van een bedrijf is een belangrijke indicator voor de mengbaarheid van een bedrijf. Niet alleen omdat bedrijven met een hogere milieucategorie op basis van onder andere geur, stof en geluid moeilijker te mengen zijn, maar ook omdat woonfuncties niet binnen een bepaalde afstand van bedrijven met een hogere milieucategorie *mogen* staan. De milieucategorieën in dit rapport zijn gehanteerd zoals in de *'Handreiking Bedrijven en milieuzonering'* (VNG, 2009) omschreven staan.

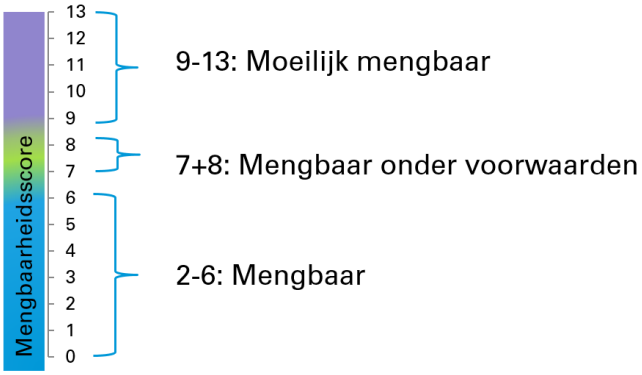
Op het onderdeel milieucategorie kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend met behulp van de richtafstanden horende bij de handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) en praktijkvoorbeelden van verleende vergunningen. De inschatting is gebaseerd op de SBI-code van een bedrijf op het fijnst beschikbare niveau. Bedrijven met een hogere milieucategorie krijgen een hogere score, waarbij een score van 3 niet mogelijk is om een duidelijk onderscheid te maken tussen bedrijven met een hoge milieucategorie (in principe slecht mengbaar) en bedrijven met een lagere milieucategorie (in principe goed mengbaar). Hieronder is de gehele indeling te zien.

Tabel 3: Indeling milieucategorie score

Score	Afbakening
1: Richtafstand tot 30m	• Milieucat. 1 • Milieucat. 2
2: Richtafstand tot 100m	• Milieucat. 3.1 • Milieucat. 3.2
4: Richtafstand tot 300m	• Milieucat. 4.1 • Milieucat. 4.2
5: Richtafstand tot 1000m	• Milieucat. 5.1 • Milieucat. 5.2 • Milieucat. 5.3

Totaalscore voor mengbaarheid

De drie subscores worden opgeteld tot een totaalscore tussen 2 en 13 punten. We onderscheiden op die manier drie categorieën van mengbaarheid.



Mengbare bedrijven hebben een score tussen 2 en 6 punten. Bedrijven met 7 of 8 punten zijn mengbaar onder voorwaarden (denk aan maatregelen aan de bron die productie van geluid of stof verminderen. Of juist aan extra eisen aan woningen zoals dove gevels). Vanaf 9 punten typeren we en bedrijf als 'moeilijk mengbaar'. Het bedrijf scoort dan namelijk minimaal op één subscore 4 punten.

Gemengde vestigingsmilieus

De functiemengingsindex

De functiemengingsindex (FMI) is een index waarmee de mate van menging van wonen en werken in gebieden wordt uitgedrukt. De FMI is afkomstig uit het onderzoek '*Menging van wonen en werken'* (PBL, 2009). De FMI is een index van 0 tot 100 waarbij 0 staat voor een monofunctioneel woongebied. Een score van 100 staat voor een monofunctioneel werkgebied. Logischerwijs staat een score van 50 voor een gebied waar wonen en werken 50/50 gemengd zijn. Het PBL berekende op deze manier voor heel Nederland de mengbaarheid in gridcellen van 100 bij 100 meter (één hectare). De FMI per gebied wordt berekend door het aantal banen in het gebied te delen door het aantal banen plus het aantal woningen in het gebied keer honderd[1]. Werken wordt dus gevat in het aantal banen terwijl wonen wordt gevat in het aantal woningen. PBL berekende een gemiddelde FMI per bedrijfstak én grootteklasse.

Vraag naar gemengde vestigingsmilieus vanuit bedrijven op basis van de functiemengingsindex

Het PBL (2009) berekende de gemiddelde FMI per BLM-bedrijfstak[2] en bedrijfsgrootteklasse (aantal werknemers bedrijf) voor heel Nederland. Bedrijven met een sterk industrieel karakter hebben vaker een hoge FMI (richting 100; weinig menging). Bedrijven in zakelijke dienstverlening kennen gemiddeld genomen een lage FMI (richting 50; veel menging). Daarnaast hebben grotere bedrijven gemiddeld een hoge FMI en kleinere bedrijven gemiddeld een lage FMI. Op deze manier heeft het PBL een matrix gemaakt met een gemiddelde FMI per bedrijfssector en bedrijfsgrootteklasse.

Gebruik FMI's in plaats van RUDIFUN

PBL publiceerde in 2019 het onderzoek *'Ruimtelijke dichtheden en functiemenging'* (RUDIFUN). In dit onderzoek is voor wijken, buurten, blokken en kavels de daadwerkelijke dichtheid en functiemenging inzichtelijk gemaakt. Deze data blijken om een paar redenen minder geschikt voor toepassing in dit mengbaarheidsonderzoek. (1) Bedrijventerreinen zijn in het RUDIFUN onderzoek vaak niet als zodanig ruimtelijk afgebakende gebieden. (2) Blokken of kavels binnen bedrijventerreinen zijn in de praktijk vaak weinig tot niet gemengd. De optelling van de monofunctionele deelgebieden binnen een bedrijventerrein leidt daarom bijna altijd tot een monofunctioneel totaal. (3) In de berekening van FMI's per bedrijfstak (uit het PBL onderzoek uit 2009) zijn alle vestigingen van bedrijven meegenomen, dus ook buiten bedrijventerreinen. Daarin zijn dus ook bedrijven in gemengde gebieden meegenomen. Het onderzoek uit 2009 representeert daarom veel beter de daadwerkelijke situatie van bedrijven, in alle typen gebieden. Dat het onderzoek uit 2009 stamt is weinig relevant. Grote verschillen in de vestigingslocaties van bedrijven zullen er sinds die tijd niet zijn opgetreden, zo verwachten we.

[1] Aantal banen / (aantal banen + aantal woningen) x 100

[2] De BLM (Bedrijfslocatiemonitor) bedrijfstakken zijn een vereenvoudiging van SBI-sectoren. De BLM werd (in het verleden) door PBL en CPB voornamelijk gebruikt voor het maken van behoefteprognoses.

ENKELE VOORBEELDEN TER VERDUIDELIJKING

Het PBL onderscheidt 26 bedrijfstakken[3] en vijf bedrijfsgrootteklassen (2-10, 11-20-21-50,51-250 en >250 banen). Bedrijven in de bedrijfstak 'aardolie-industrie' in de grootteklasse '2 t/m 10 banen' hebben een FMI van 92. Dit is dicht bij 100, wat aangeeft dat dit type bedrijven dus vaak op weinig gemengde locaties gevestigd zijn. Hoe is het mogelijk dat er tóch nog bedrijven in deze bedrijfstak met zware industrie op (enigszins) gemengde locaties zitten? De FMI is immers geen 100. Drie logische verklaringen daarvoor zijn (1) bedrijfswoningen (2) bedrijven die advieswerk verrichten maar wel tot de bedrijfstak aardolie-industrie gerekend worden (3) vestigingen van een bedrijf in deze bedrijfstak waar alleen kantoorwerk wordt verricht. Een bedrijfstak met een lage FMI is gezondheids- en welzijnszorg. In de laagste bedrijfsgrootteklasse (2 t/m 10 banen) heeft deze bedrijfstak een FMI van 47 (lager dan 50, dus gemiddeld genomen gevestigd in gebieden die worden gedomineerd door wonen. In bedrijfsgrootteklasse 51 t/m 250 banen heeft deze bedrijfstak met 81 ook nog de laagste FMI. De bedrijfstakken met de gemiddeld laagste FMI over alle bedrijfsgrootteklassen zijn horeca en verhuur van en handel in onroerend goed (FMI van 74).

Zie de bijlage voor de totale tabel uit het PBL onderzoek met gemiddelde FMI van banen naar bedrijfstak en bedrijfsgrootteklasse.

Vraag naar voorkeursvestigingsmilieus

We bepalen eerst per bedrijf naar welk type vestigingsmilieu de voorkeur van het bedrijf uitgaat bij een eventuele transformatie van de huidige locatie. Als input hiervoor gebruiken we de FMI scores van het PBL per sector-grootteklasse combinatie. We onderscheiden zes voorkeursvestigingsmilieus:

Monofunctionele locaties:

- Bedrijventerreinen *(panden met een functioneel uiterlijk, relatief ruim opgezet)*
- Kantorenlocaties *(middelgrote tot grote kantoren, ruim opgezet en buiten of aan rand stedelijk gebied)*

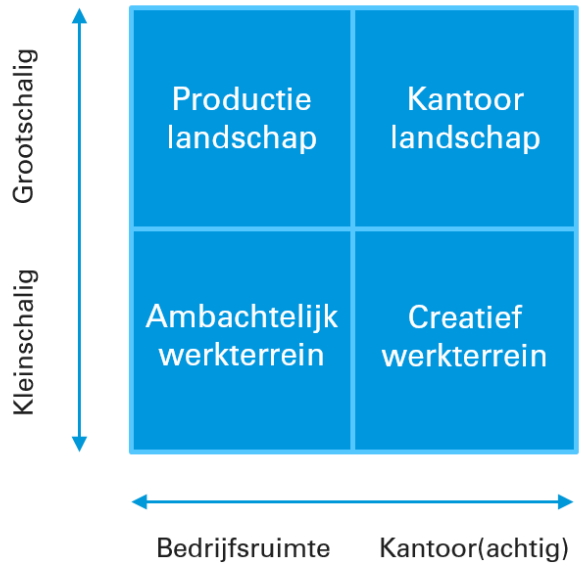
Daarnaast maken we onderscheid tussen vier gemengde milieus:

- Ambachtelijk werkterrein *(binnenstedelijk, minder ruim opgezet met kleinschalig vastgoed)*
- Productielandschap *(industrieel vastgoed, ruim opgezet met grootschaliger vastgoed)*
- Creatief werkterrein *(bijzonder industrieel vastgoed, binnenstedelijk en relatief kleinschalig)*
- Kantoorlandschap *(middelgrote tot grote kantoren, relatief ruim opgezet en binnen stedelijk weefsel)*

[3] Enkele voorbeelden: voedings- en genotmiddelenindustrie, textiel- kleding- en leerindustrie, overige industrie, groothandel, horeca, post en telecommunicatie, bank- en verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening, overheid en onderwijs, etc. Zie voor alle bedrijfstakken het PBL onderzoek.

De gemengde milieus onderscheiden we naar of ze voornamelijk bedrijfsruimte of kantoren bevatten en of het vastgoed over het algemeen kleinschalig of grootschalig is in het gebied, zie ook figuur hieronder.

FIGUUR 2: TYPOLOGIE GEMENGDE VESTIGINGSMILIEUS



Bron: Stec Groep, 2020.

FIGUUR 3: VERBEELDING TYPOLOGIE GEMENGDE VESTIGINGSMILIEUS



Bron: Stec Groep, 2020.

Beveland

Op Beveland zitten momenteel bijna uitsluitend bedrijven die als mengbaar zijn beoordeeld. Er zijn enkele kleine bedrijven als mengbaar onder voorwaarden beoordeeld en geen bedrijven die als moeilijk mengbaar zijn beoordeeld. Op papier is Beveland een uitstekende plek om wonen en werken te mengen, dit komt door de centrale ligging van het terrein en de afwezigheid van hinderlijk bedrijvigheid op het terrein. Wel is er een aantal bedrijven dat een voorkeur heeft voor en beter zou passen bij een monofunctioneel gebied (een bedrijventerrein of een kantorenpark). Mengen zou vanuit verschillende richtingen gefaseerd uitgevoerd kunnen worden op Beveland, vanuit het Stationsgebied in het noorden, vanuit Westpoort in het zuiden (menging in het meest zuidelijk deel van Beveland, aansluitend op al bestaande ontwikkeling van woongebouw De Bever en eventueel een woningbouwontwikkeling op Westpoort) of vanuit de woonwijk in het oosten (mengen aansluitend bij de huidige woningen aan de overzijde van de Westtangent. De ‘inprikker’ met infrastructuur Saffier/Rietveldweg is dan een logische locatie). Beveland ligt er echter fysiek-ruimtelijk goed bij en presteert economisch prima. Overal toevoegen van wonen is niet verstandig, een keuze voor een of twee locaties biedt betrokkenen meer duidelijkheid. Verkleuren van functies past ook goed bij Beveland en de ontwikkeling van het Stationsgebied.

TABEL 4: BASISGEGEVENS BEVELAND

Aspect	Waarde
Hectare netto terrein	30
Aantal bedrijven	258
Aantal werknemers	3.400
Aantal bedrijven moeilijk mengbaar	0
Aantal bedrijven mengbaar onder voorwaarden	5
Aantal bedrijven mengbaar	253

Bron: IBIS, 2019; LISA, 2019; Stec Groep, 2020.

FIGUUR 4: MENGBAARHEID PER KADASTRALE KAVEL OP BEVELAND



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

FIGUUR 5: VOORKEURSMILIEU PER KADASTRALE KAVEL OP BEVELAND



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

De Frans

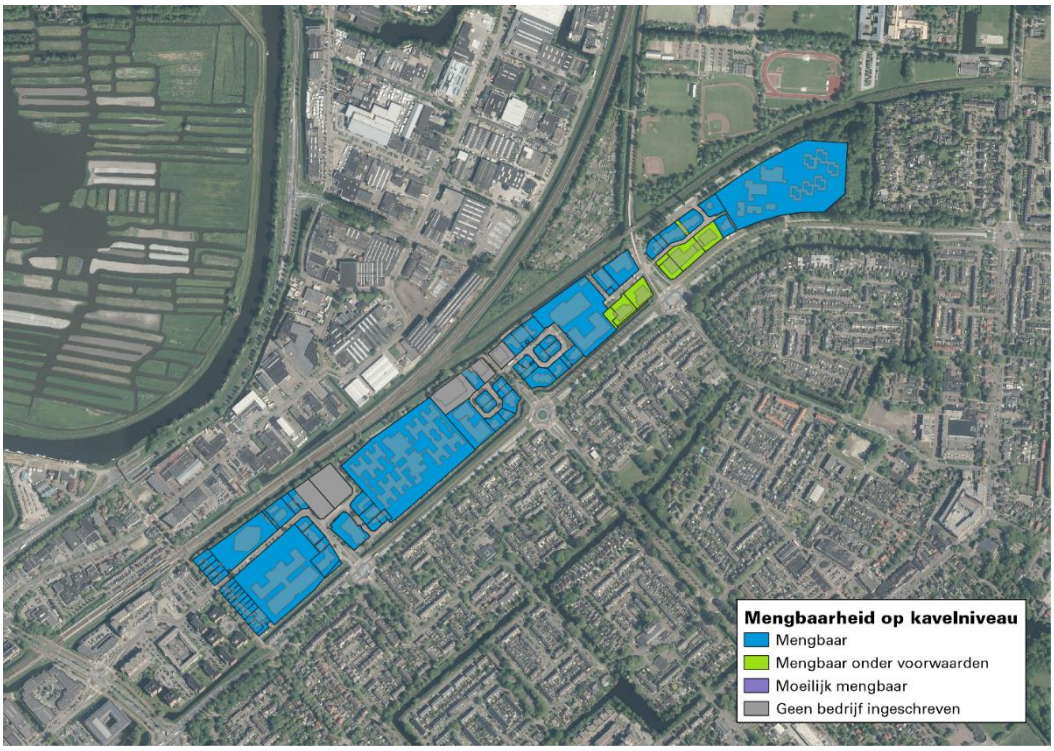
Op de Frans zijn, zoals op Beveland, een groot deel van de gevestigde bedrijven mengbaar met woonfuncties. Aan de noordkant van het bedrijventerrein zien we een aantal bedrijven bij elkaar zitten die mengbaar zijn onder bepaalde voorwaarden (denk aan voorwaarden zoals geluidsisolatie, stoffilters of strakke laad en lostijden). Op papier is ook De Frans een uitstekende locatie om woningen toe te voegen, vooral aan de zuidkant. Aan de zuidkant dichtbij het Stationsgebied is nog een restkavel waar woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. De Frans staat er economisch iets minder voor en heeft iets minder lagere fysiek-ruimtelijke kwaliteit, hierdoor is het een kansrijkere plek om woningen toe te voegen dan Beveland. Vanuit Zandhorst I valt er echter vanuit een verzinkerij een milieuhindercirkel over De Frans, deze situatie moet eerst goed afgehandeld worden alvorens woningen op de werklocatie toe te voegen.

TABEL 5: BASISGEGEVENS DE FRANS

Aspect	Waarde
Hectare netto terrein	13
Aantal bedrijven	71
Aantal werknemers	1.870
Aantal bedrijven moeilijk mengbaar	1
Aantal bedrijven mengbaar onder voorwaarden	5
Aantal bedrijven mengbaar	65

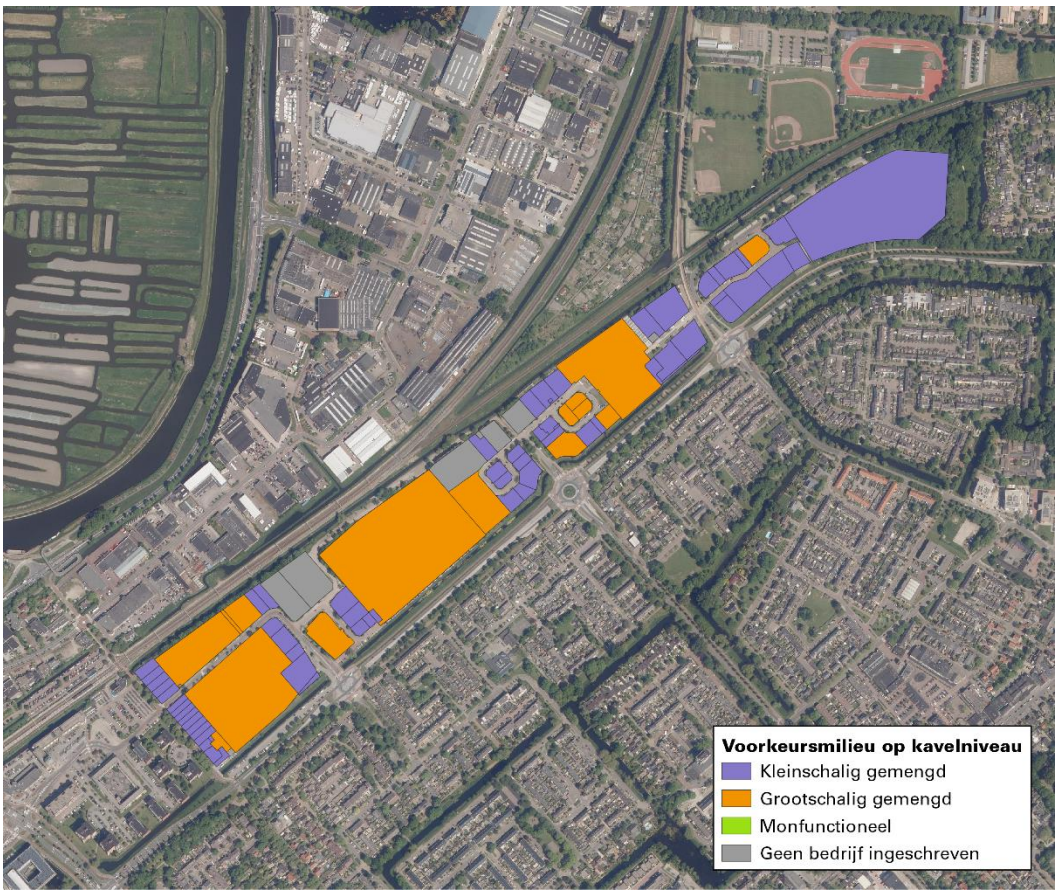
Bron: IBIS, 2019; LISA, 2019; Stec Groep, 2020.

FIGUUR 6: MENGBAARHEID PER KADASTRALE KAVEL OP DE FRANS



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

FIGUUR 7: VOORKEURSMILIEU PER KADASTRALE KAVEL OP DE FRANS



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

De Mossel I

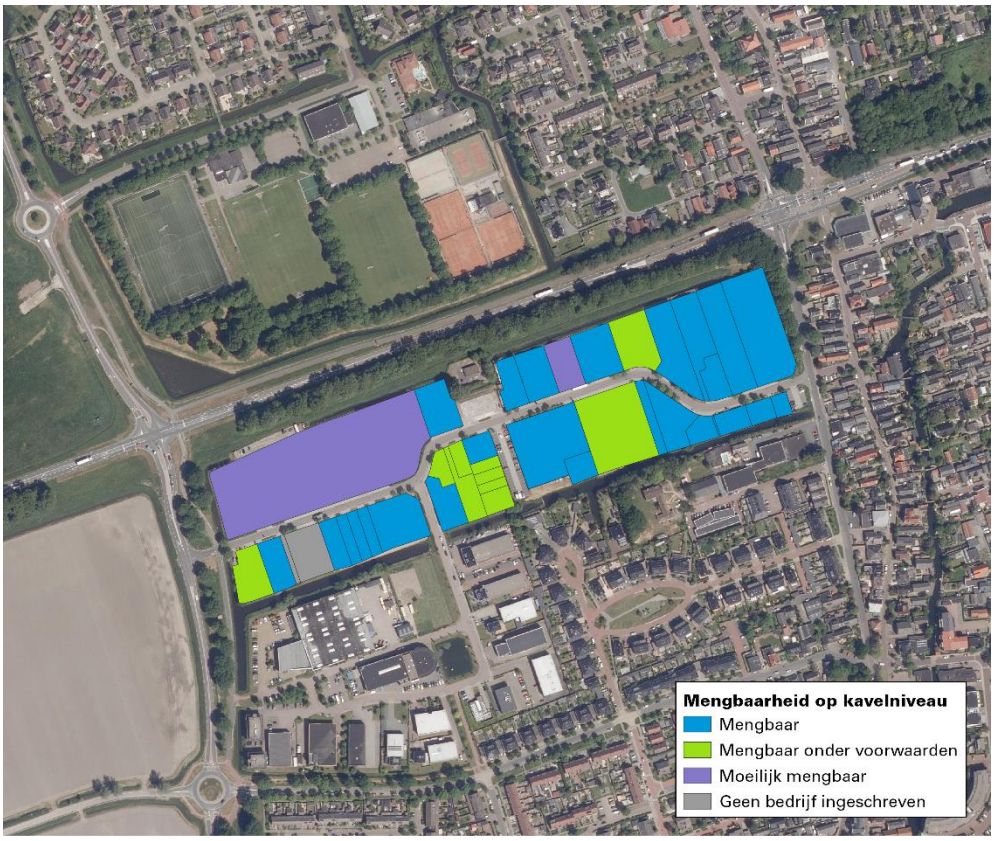
Op De Mossel worden 25% van de bedrijven als mengbaar onder voorwaarden of moeilijk mengbaar beoordeeld, mengen is dus realistisch op De Mossel I. Aan de oostkant vallen al een aantal (bedrijfs)woningen binnen de contouren van het terrein. Qua straatbeeld, ruimtelijke opzet en ligging binnen het stedelijk weefsel van Noord-Scharwoude is de oostzijde van de werklocatie het meest kansrijk voor het toevoegen van woningen. Daarnaast zit er aan de oostkant van de Mossel I maar één bedrijf met een voorkeur voor een monofunctioneel milieu. Vanuit de oostkant kunnen gefaseerd woningen worden toegevoegd richting het westen van het terrein. Het logistieke bedrijf in de noordwesthoek van De Mossel I past in principe minder goed bij woonfuncties, wellicht zijn er op termijn mogelijkheden om het bedrijf te zien verplaatsen naar bijvoorbeeld Breekland waardoor er ruimte vrijkomt voor woningen.

TABEL 6: BASISGEGEVENS DE MOSSEL I

Aspect	Waarde
Hectare netto terrein	6
Aantal bedrijven	45
Aantal werknemers	250
Aantal bedrijven moeilijk mengbaar	2
Aantal bedrijven mengbaar onder voorwaarden	9
Aantal bedrijven mengbaar	34

Bron: IBIS, 2019; LISA, 2019; Stec Groep, 2020.

FIGUUR 8: MENGBAARHEID PER KADASTRALE KAVEL DE MOSSEL I



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

FIGUUR 9: VOORKEURSMILIEU PER KADASTRALE KAVEL OP DE MOSSEL I



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

De Wuyver

Aan de noordkant van De Wuyver zijn bijna veel bedrijven qua ruimtelijke opzet en bedrijfsvoering alleen onder voorwaarden mengbaar met woonfuncties. De watersport-werf en -ligplaats op De Wuyver is als functie moeilijker naar een andere plek te verplaatsen dan andere bedrijven, die zich relatief makkelijk op een andere bedrijventerrein zouden kunnen vestigen. In goed overleg zou de watersport-werf en -ligplaats kenmerkend deel van De Wuyver als gemengde werklocatie kunnen worden. Aan de westrand van De Wuyver kunnen relatief makkelijk woningen worden toegevoegd. Ten westen van De Wuyver wordt al een gemengd woon-werk gebied gerealiseerd: De Nieuwe Veiling. Woningen aan de westrand van De Wuyver zouden hierop kunnen aansluiten.

TABEL 7: BASISGEGEVENS DE WUYVER

Aspect	Waarde
Hectare netto terrein	4
Aantal bedrijven	17
Aantal werknemers	90
Aantal bedrijven moeilijk mengbaar	0
Aantal bedrijven mengbaar onder voorwaarden	7
Aantal bedrijven mengbaar	10

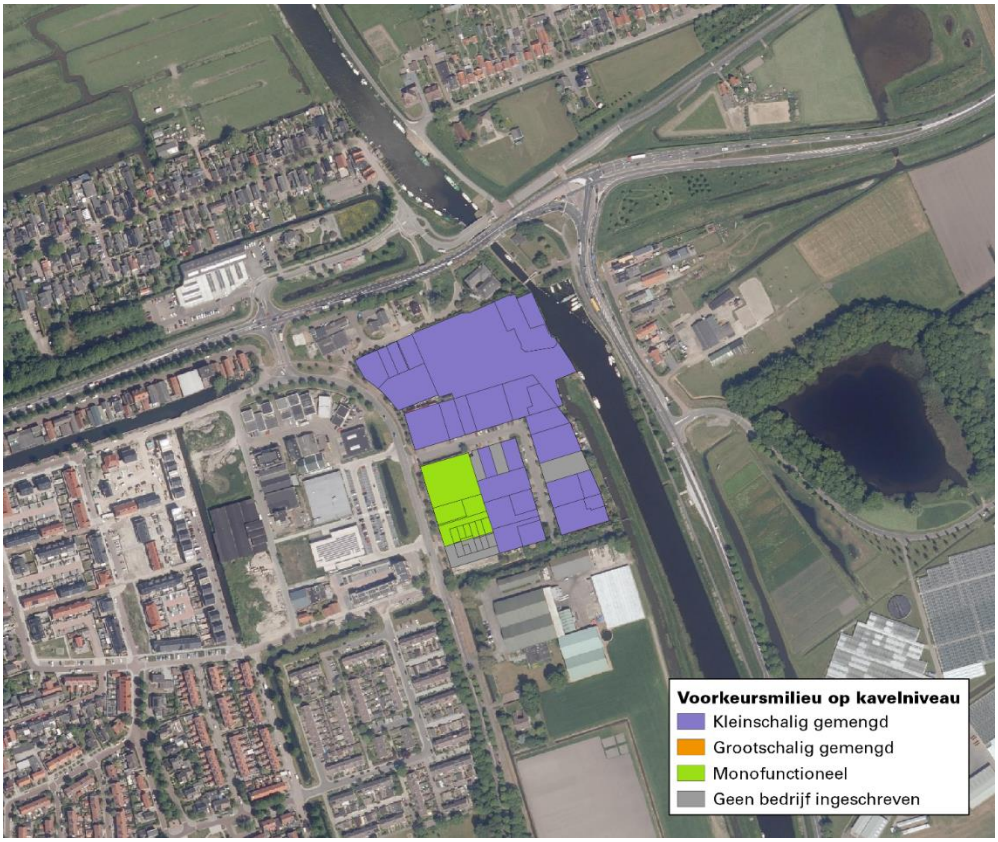
Bron: IBIS, 2019; LISA, 2019; Stec Groep, 2020.

FIGUUR 10: MENGBAARHEID PER KADASTRALE KAVEL DE WUYVER



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

FIGUUR 11: VOORKEURSMILIEU PER KADASTRALE KAVEL OP DE WUYVER



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Zandhorst I en II

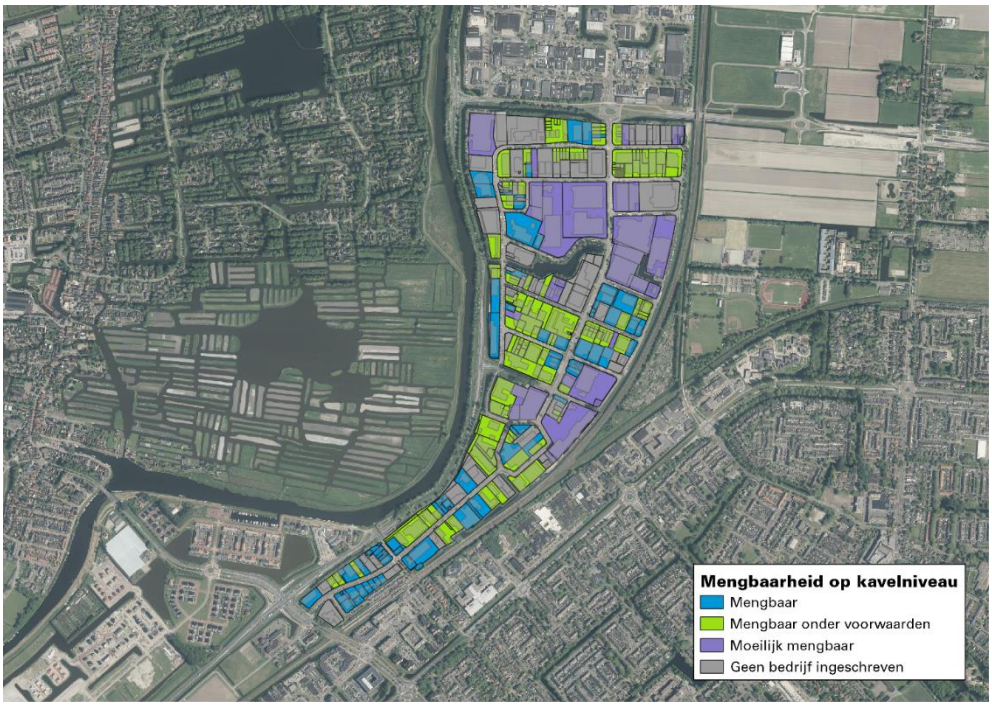
Op Zandhorst I en II is meer dan de helft van de bedrijven moeilijk mengbaar of mengbaar onder voorwaarden beoordeeld, dit is vrij hoog ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Op onderstaande kaart zien we dat de meeste moeilijk mengbare bedrijven in het noordelijke deel van het terrein zitten. Er zijn geen clusters van bedrijven (van een significante omvang) die op papier zonder problemen met wonen gemengd zouden kunnen worden. Het meest kansrijke deel van het terrein om wonen en werken te mengen is de zuidelijke staart tegen het Stationsgebied aan, ten zuiden van de Stationsweg. Daar zitten geen bedrijven met een voorkeur voor een monofunctioneel gebied (bedrijventerrein of kantorenpark). De andere delen van Zandhorst I en II worden behouden als ‘monofunctionele’ werklocaties.

TABEL 8: BASISGEGEVENS ZANDHORST

Aspect	Waarde
Hectare netto terrein	Circa 70
Aantal bedrijven	260
Aantal werknemers	4.140
Aantal bedrijven moeilijk mengbaar	23
Aantal bedrijven mengbaar onder voorwaarden	110
Aantal bedrijven mengbaar	126

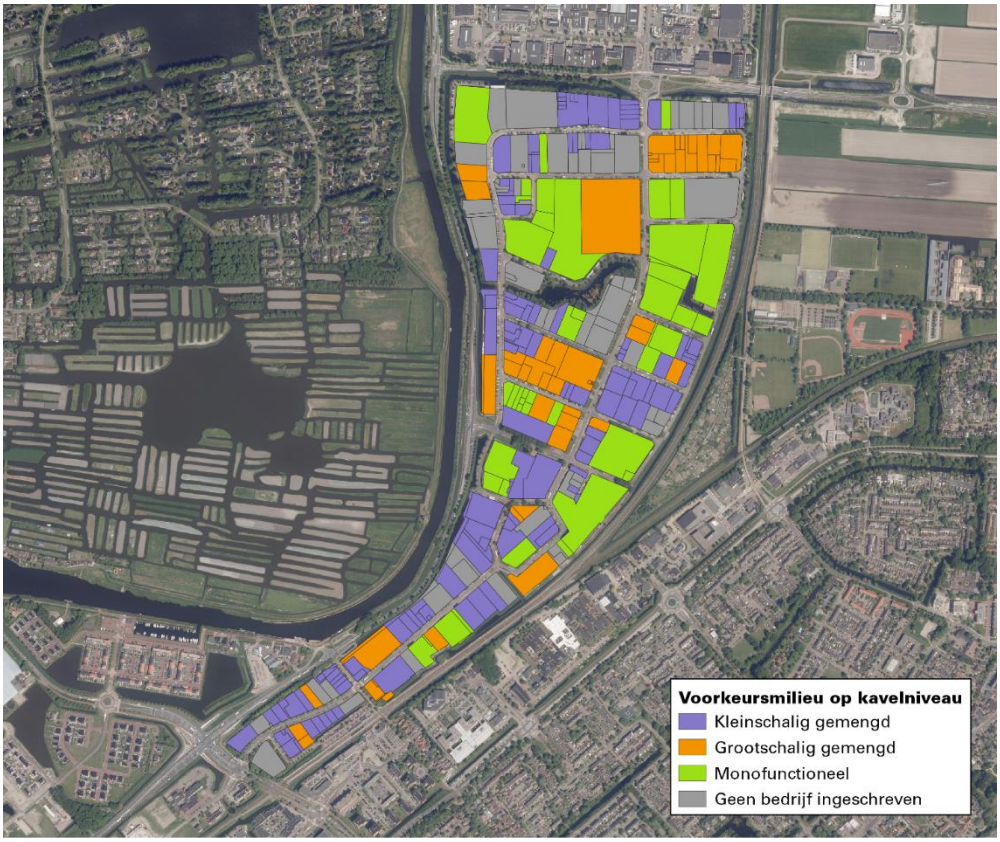
Bron: IBIS, 2019; LISA, 2019; Stec Groep, 2020.

FIGUUR 12: MENGBAARHEID PER KADASTRALE KAVEL OP ZANDHORST



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

FIGUUR 13: VOORKEURSMILIEU PER KADASTRALE KAVEL OP ZANDHORST I



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Bijlage D: NEER model

NEER model: aanpak en gebruikte bronnen

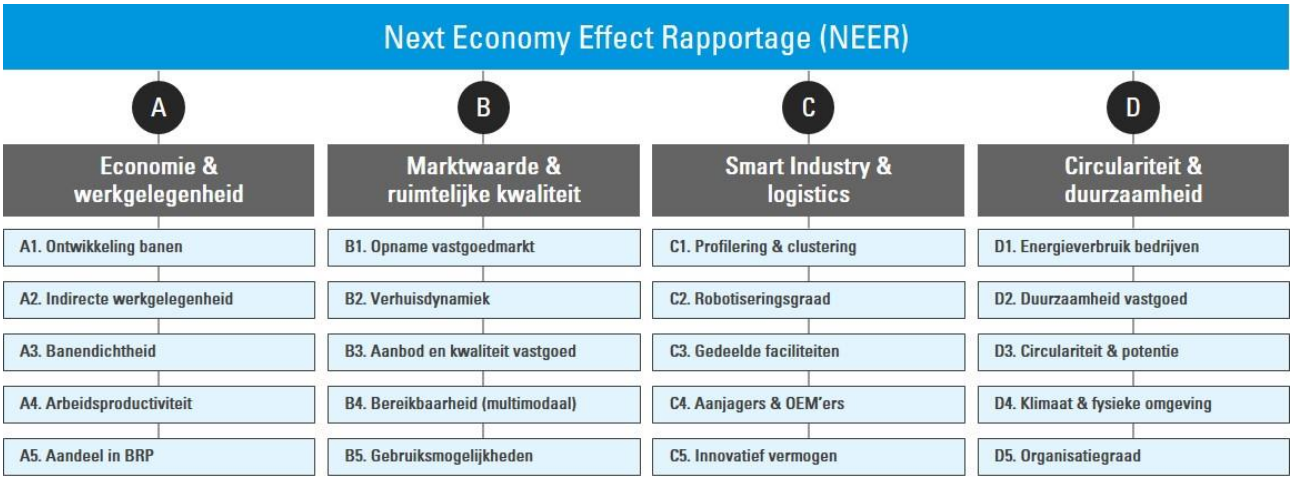
NEER model beoordeelt objectief het functioneren en de waarde van een bedrijventerrein

Next Economy is een containerbegrip voor vijf belangrijke trends die substantiële effecten hebben op de toekomst van steden en werklocaties. De vijf belangrijkste next economy trends zijn circulaire economie, smart-industry, open innovatie, robotisering en smart logistics. Om deze trends te onderzoeken maken we gebruik van het Next Economy Effect Rapportage (NEER) model. Naast de next economy trends wordt ook het huidig economisch functioneren van werklocaties met behulp van het NEER-model gerapporteerd. Het NEER-model is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs werklocaties kunnen worden gelegd en gescoord. Het model vormt zo input voor gemeenten, investeerders en ondernemers om met het beleid en investeringsbeslissingen maximaal in te spelen op de kansen van de next economy.

Input voor het NEER model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

Het figuur hieronder toont de indicatoren die als input zijn gebruikt voor het NEER model, onderverdeeld per hoofdindicator.

FIGUUR 14: INDICATOREN NEER MODEL



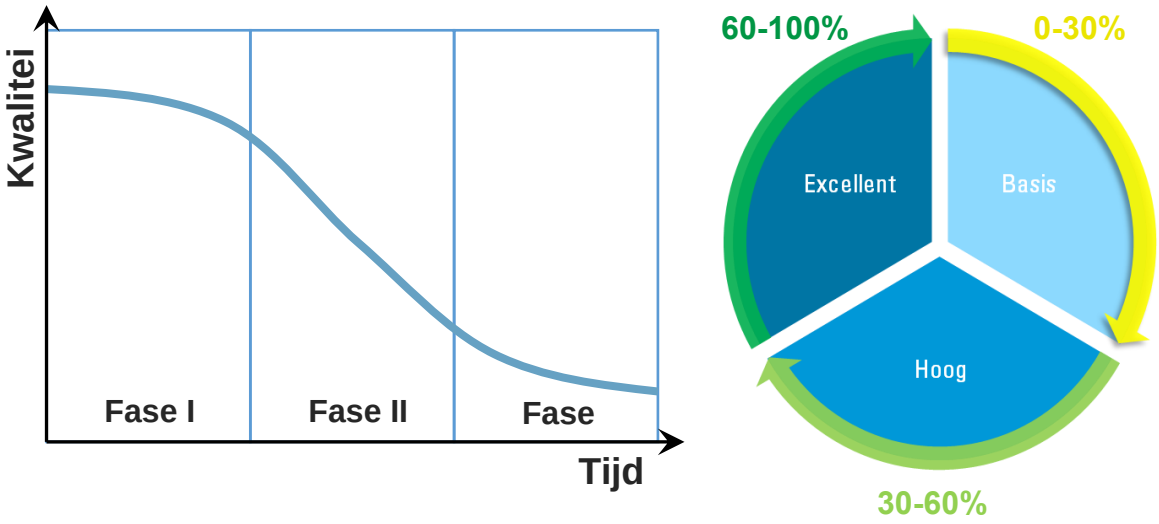
Bron: Stec Groep, 2020.

Resultaat NEER-analyse: positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en next economy potentie

Een werklocatie heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Als een werklocatie veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om de werklocatie nieuw leven in te blazen. Op die manier blijft de werklocatie zijn economische waarde behouden. Dergelijke ingrepen zijn belangrijk omdat een werklocatie (in tegenstelling tot veel andere producten) niet zomaar weggegooid, gerecycled of vervangen kan worden. Bedrijven op werklocaties kunnen zich bijvoorbeeld niet zomaar verplaatsen naar een nieuwe, betere plek. Dat kost veel tijd en geld. Bovendien zijn geschikte plekken vaak niet direct voorhanden.

Indicatoren A & B van het NEER model bepalen de positie van de werklocaties op de levenscyclus. Naast het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van een locatie, zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie tegenwoordig net zo belangrijk. Daarom bestaan indicatoren C & D van het NEER model uit bronnen die de duurzame potentie van een bedrijventerrein in kaart brengen. Dit betreft enerzijds voorwaardelijke eigenschappen (aanwezigheid cluster) en anderzijds de (energie)opgaven.

FIGUUR 15: LEVENSCYCLUS VOOR WERKLOCATIES (LINKS) EN NEXT ECONOMY POTENTIE (RECHTS)



Bron: Stec Groep, 2020.

BETEKENIS FASEN VAN DE 'LEVENSCYCLUS WERKLOCATIES'

De levenscyclus kent grofweg drie fasen:

- In **Fase I** past de kwaliteit van de werklocatie bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.

- In **Fase II** staat de kwaliteit van de werklocatie wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen de werklocatie met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. De werklocatie heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak nog laag. Om de werklocatie op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Het is dan ook verstandig om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. In het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III kan een stuk gemakkelijker en goedkoper zijn.

- In **Fase III** is de kwaliteit van de werklocatie benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Het is dan ook verstandig om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

BETEKENIS NEXT ECONOMY POTENTIE

Het NEER model geeft de potentie van een werklocatie voor de 'Next Economy' (NE) weer: in hoeverre is de werklocatie uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in hightech maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om een circulaire transitie te bewerkstelligen is een kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen de werklocatie te kunnen houden), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval), et cetera.

De NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een werklocatie. Ook werklocaties die een NE-potentie 'Basis' hebben zijn zeer wezenlijk als motor van de economie en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle werklocaties hoeven circulair te worden, hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering. De analyse laat zien welke werklocaties het meest interessant zijn om stappen te zetten richting Next Economy. Het model geeft per werklocaties aan in welke staat de randvoorwaarden voor een transitie naar de nieuwe economie zijn. Dit wordt vertaald naar drie Next Economy 'potentieniveaus': Basis, Hoog of Excellent. Hoe hoger de potentie, hoe beter de werklocatie mee kan in de duurzame transitie.

TABEL 9: BRONNENLIJST NEER MODEL

Indicator	Gebruikte bronnen
A. Economie & werkgelegenheid 	• LISA Vestigingenregister (2019) • CPB, TNO • IBIS Bedrijventerreinen • CBS Statline
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit 	• Property NL, Vastgoeddata.nl & Vastgoedjournaal.nl • Funda in Business & Real Next • Google Maps & NS Routeplanner • Schouw bedrijventerrein d.d. november 2019 • Ruimtelijkeplannen.nl & input gemeente
C. Smart Industry & logistics 	• LISA Vestigingenregister (2019) • CBS Statline • Maakindustrie top 100 en R&D Top 30 • Input gemeente & ondernemers
D. Circulariteit & duurzaamheid 	• CBS Statline • EP Online RvON • Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) • Warmteatlas.nl & klimaatatlas.nl • Input gemeenten & ondernemers

Bron: Stec Groep, 2020.

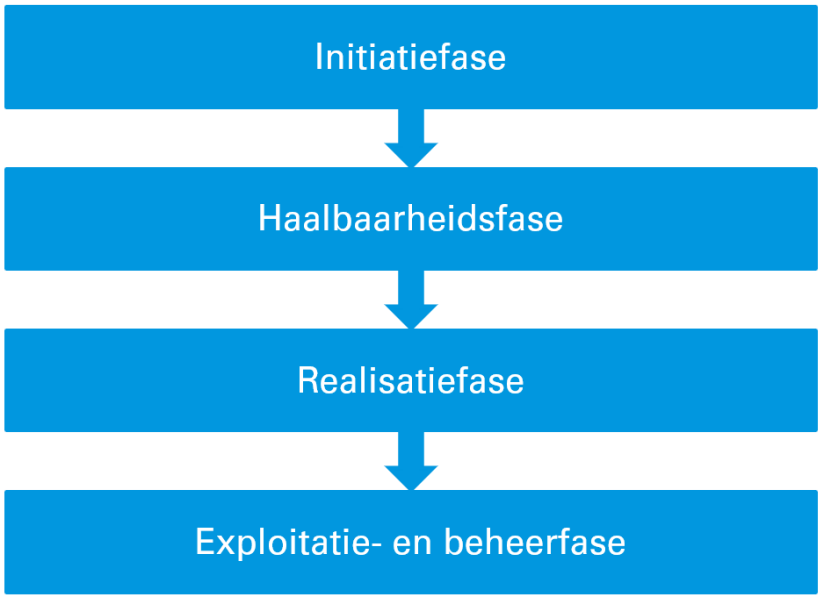
Bijlage E: Proces ontwikkeling gemengd gebied

Ontwikkeling van een gemengd gebied als vorm van gebiedsontwikkeling

Bij een gebiedsontwikkeling wordt een gebied (zoals een bedrijventerrein) compleet opnieuw of gedeeltelijk opnieuw ingedeeld. Het gebied wordt voorzien van nieuwe functies, zoals wonen of werken. Een gebiedsontwikkeling naar een gemengd gebied vindt plaats in een bestaand bebouwd gebied met overwegend werkfuncties of vindt plaats in een onbebouwd gebied zonder woon- of werkfuncties. In dit gebied worden woonfuncties toegevoegd om een gemengd gebied te realiseren. Een gebiedsontwikkeling naar een gemengd gebied wordt in samenwerking gedaan één of meerdere marktpartij(en) en een overheidsentiteit zoals een gemeente, vaak zijn er meerdere marktpartijen betrokken

Om van idee naar gerealiseerd gemengd gebied te komen volgt een gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen onderstaand proces (bron: Reiswijzer Gebiedsontwikkeling, 2019), zie figuur 15. Dit proces loopt in het beste geval rechtstreeks van boven naar beneden maar kan anders lopen. Soms moet er weer een stap naar boven worden genomen (al dan niet binnen één van de onderstaande fases) bijvoorbeeld omdat een situationele verandering zich voor heeft gedaan of omdat een stakeholder bezwaar heeft bij een keuze in het proces. In andere gebiedsontwikkelingen worden (sub)fasen maar gedeeltelijk, en dus versneld, doorlopen. Door deze (potentiële) veranderlijkheid kan een gebiedsontwikkeling als proces jaren in beslag nemen. Hieronder lichten we de verschillende fasen van het proces kort toe.

FIGUUR 15: ALGEMEEN PROCES GEBIEDSONTWIKKELING



Bron: Reiswijzer Gebiedsontwikkeling, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Fase 1: Initiatiefase

In de initiatiefase wordt bepaald of een voorgestelde (een voorstel kan bijvoorbeeld vanuit de markt of vanuit gemeentelijke beleidsambities komen) gebiedsontwikkeling wenselijk is, op voorhand haalbaar is (of lijkt) en welke partijen betrokken (moeten) worden bij het proces. Als de gebiedsontwikkeling niet wenselijk is, niet haalbaar is (of lijkt) of als benodigde partijen willen niet samenwerken dan stop de gebiedsontwikkeling hier, tot er eventueel een ander initiatief wordt voorgelegd. Zo zou het bij een nog te ontwikkelen gemengd gebied bijvoorbeeld kunnen voorkomen dat een grootgrondbezitter op een bedrijventerrein niet wil meewerken aan de voorgestelde gebiedsontwikkeling.

Als de gebiedsontwikkeling zoals hij voorligt wel wenselijk is, op voorhand haalbaar is (of lijkt) en de benodigde partijen (zoals ontwikkelaars of grondbezitters in het bestaande gebied) zijn bereid samen te werken aan de gebiedsontwikkeling dan staan alle lichten op groen om richting de haalbaarheidsfase te bewegen. Om naar de haalbaarheidsfase te gaan wordt er een globaal plan voor het verdere proces (en een eventuele intentieovereenkomst) opgesteld en goedgekeurd door alle betrokken partijen.

Fase 2: Haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase worden - kort gezegd - de details van het globale plan dat is ontstaan vanuit de initiatiefase uitgewerkt, en tussen de verschillende samenwerkende partijen op elkaar afgestemd. Dit is de meest complexe en intensieve fase. Ook is dit een fase waar veel gebiedsontwikkelingen blijven hangen of falen. In de haalbaarheidsfase is veel onderling overleg en afstemming tussen de betrokken partijen nodig. Denk bij een gemengd gebied aan het afstemmen van een - door een projectontwikkelaar van woningen - stedenbouwkundig plan met grondbezitters op het bestaande bedrijventerrein. Of overleg tussen ondernemers die willen vertrekken vanuit het bedrijventerrein om ruimte te maken voor de gebiedsontwikkeling.

De haalbaarheidsfase bestaat uit drie subfasen, deze worden hieronder uiteengezet. Als ergens in deze subfasen een probleem optreedt zullen er stappen terug, of zijwaarts, genomen moeten worden om uiteindelijk tot een ruimtelijk, financieel en publiekrechtelijk haalbare realisatieplan te komen.

1. In de haalbaarheidsfase moet allereerst de betrokken gemeente (of andere overheidsentiteit) de beleidsmatige, planologische en andere publiekrechtelijke kaders stellen voor de gebiedsontwikkeling.
2. Daarna moet de betrokken marktpartij (of moeten de betrokken marktpartijen) een ruimtelijk en financieel ontwerp formuleren die past binnen de publiekrechtelijke kaders van de overheidsentiteit en markttechnisch haalbaar is.
3. Vervolgens moet door de betrokken marktpartij(en) een realisatieplan voor de ontwikkeling opgesteld worden.

Voordat de ontwikkeling richting de realisatiefase gaat kan er een realisatieovereenkomst opgesteld en goedgekeurd worden of een samenwerkingsentiteit opgezet worden tussen de betrokken partijen.

Fase 3: Realisatiefase

In de realisatiefase wordt de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling (het bouwen van vastgoed en infrastructuur) zoals vastgelegd in de haalbaarheidsfase uitgevoerd. Hierbij vindt er een verschuiving plaats binnen het proces van betrokkenen met een expertise in planvorming naar betrokkenen met een expertise in uitvoering. Als de haalbaarheidsfase goed doorlopen is zijn alle betrokken uitvoerende partijen bewust van hun rol en verantwoordelijkheden, de realisatiefase zou dan zonder ingrijpende koerswijzigingen uitgevoerd moeten kunnen worden. Als de realisatie van het gemengde gebied afgerond is beweegt de ontwikkeling richting de exploitatie- en beheerfase.

Fase 4: Exploitatie- en beheerfase

In de exploitatie- en beheerfase is het gemengde gebied afgerond. In deze fase wordt het gebied gebruikt, beheerd en onderhouden. De verschillende onderdelen van het gebied zijn overgedragen aan de eindgebruikers en/of eigenaren: de woningen aan bewoners, de werkfuncties aan exploitanten en de openbare ruimte aan parkmanagement of de gemeente. Een gemengd gebied blijft in deze fase tot er ingrijpende veranderingen aan het gebied wenselijk of noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld door hoge leegstand of verslechterende kwaliteit van het vastgoed.