



Bedrijventerrein De Purmer

Economisch onderzoek



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Bedrijventerrein De Purmer

Economisch onderzoek

Auteur(s):

Miles Copping
Joost Hagens

Projectnummer 1582

Aangeboden aan:

Gemeente Edam-Volendam / Over Morgen
16 juni 2021



Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Inhoud en aanpak	8
1.2 Opbouw	9
2 Gemeentelijk schaalniveau	10
2.1 Vervangingsvraag	10
2.2 Lokaal aanbod	11
2.3 Conclusie lokale vraag-aanbod-confrontatie	11
3 Regio Waterland	12
3.1 Uitbreidings- en vervangingsvraag regio Waterland	14
3.2 Aanbod regio Waterland	18
3.3 Vraag-aanbod-confrontatie regio Waterland	18
4 Overloop MRA	20
4.1 Overloop uit Amsterdam tot 2040	20
4.2 Doorkijk 2050	20
4.3 Vraag-aanbod-confrontatie met overloop MRA	21
5 Conclusies en kwalitatieve slotopmerkingen	24
5.1 Overzicht van de uitkomsten op de drie schaalniveaus	24
5.2 Kwalitatieve slotopmerkingen	25
Bijlage 1 Achtergrondtabellen behoefteraming	27



Samenvatting

De gemeenten in regio Waterland werken aan opgaven voor woningbouw en economie. Om voldoende woningen te kunnen realiseren en bedrijven op de meest ideale locaties te kunnen huisvesten worden bestaande bedrijventerreinen getransformeerd. In de regio is het aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein beperkt. Als potentiële locatie voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein kijkt gemeente Edam-Volendam naar het noordoostelijk deel van De Purmer. Bureau BUITEN heeft de economische noodzaak en ruimtebehoefte voor dat bedrijventerrein onderzocht.

Op basis van deskresearch en gesprekken met ondernemersverenigingen en regionale partners is er voor drie schaalniveaus naar de behoefte aan nieuw bedrijventerrein gekeken voor de periode 2019-2050.

Als voor zowel voor de vraag als voor het aanbod naar alleen het gemeentelijke schaalniveau wordt gekeken en de vraag beperkt blijft tot vervangingsvraag voor te transformeren bedrijventerrein (deel Julianaweg en Slobbeland) dan volstaat een ontwikkeling van 20 ha netto.

Op de schaal van de regio Waterland (de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland) is die behoefte 30 ha netto. Daarbij is rekening gehouden met het nog beschikbare aanbod op Baanstee Noord in

Purmerend. Dat is op basis van scenario met een gematigde groei van het aantal banen.

Ook elders in de MRA (Metropoolregio Amsterdam) boven het Noordzeekanaal is de ruimte voor bedrijventerrein schaars. Voor tenminste 24 ha wordt ruimte gezocht in Zaanstreek-Waterland, waarmee het bedrijventerrein in De Purmer 54 ha (30 regionaal + 24 MRA) netto zou moeten worden. Rekening houdend met een ruimtekort in Zaanstad en langetermijn-transformaties in Amsterdam Noord zou het terrein zelfs nog substantieel groter kunnen worden.

Figuur S1 Netto behoefte bedrijventerrein De Purmer op 3 schaalniveaus (2019-2050)

	Behoefte bedrijventerrein (ha netto)
Edam-Volendam	20
Regio Waterland	30
Regio waterland + overloop MRA	54 (of meer)

Afhankelijk van de uiteindelijke omvang gaat het indicatief om een bedrijventerrein met ca. 400-1.000 banen (3-7% van de huidige werkgelegenheid¹).

Vanuit economische optiek wordt geadviseerd om een regionale scope te hanteren, omdat het belangrijk is voldoende bedrijven en banen met praktische werkgelegenheid te behouden boven het Noordzeekanaal. Of die scope beperkt blijft tot de regio Waterland of ook de MRA-opgave

¹ Opgemerkt wordt dat dit niet hetzelfde is als een netto groei met 400-1.000 banen, omdat een deel van de banen op het bedrijventerrein banen zijn bij bedrijven die uit de kernen van Edam-Volendam verhuizen.



daarbij betreft, zou mede afhankelijk kunnen worden gemaakt van een vorm van compensatie die de MRA biedt voor het beschikbaar stellen van ruimte voor een bedrijventerrein. De gemeenteraad van Edam-Volendam is uiteindelijk aan zet om een besluit te nemen dat past binnen de samenwerking met de omliggende gemeenten en waarbij de lokale belangen zorgvuldig afgewogen worden.

Kwalitatief gezien richt het eventuele nieuwe bedrijventerrein zich op een dwarsdoorsnede van het regionale MKB (bouw, industrie, (groot)handel) uit milieucategorie 3 (of lichter) en gezoneerd 4. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, inpassing, klimaatadaptatie en duurzaamheid is belangrijk. De grootste beïnvloedingsmogelijkheden hiervoor liggen in de planfase. Naast de aanleg van een nieuw bedrijventerrein is lokale en regionale aandacht voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de andere bestaande bedrijventerreinen belangrijk.



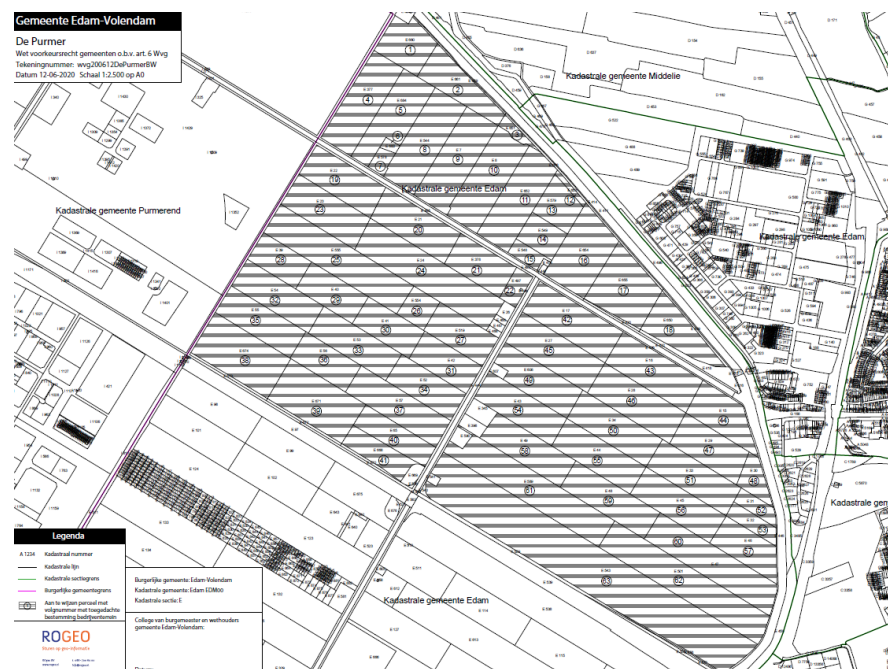
1 Inleiding

De gemeenten in regio Waterland werken aan opgaven voor woningbouw en economie. Om voldoende woningen te kunnen realiseren en bedrijven op de meest ideale locaties te kunnen huisvesten worden bestaande bedrijventerreinen getransformeerd. In de regio is het aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein beperkt. Als potentiële locatie voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein kijkt gemeente Edam-Volendam naar het noordoostelijk deel van De Purmer. Bureau BUITEN heeft de economische noodzaak en ruimtebehoefte voor dat bedrijventerrein onderzocht.

De gemeente Edam-Volendam heeft al enkele jaren behoefte aan uitbreiding van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Uitbreiding van bedrijventerrein Oosthuizerweg bleek eerder niet mogelijk, omdat de Raad van State het (ontwerp)-bestemmingsplan afwees. Er is geen uitgeefbare bedrijventerreinengrond meer in de gemeente. De gemeente overweegt nu enkele binnenstedelijke bedrijventerreinen te transformeren naar woongebieden. De daar gevestigde bedrijven hebben een andere locatie nodig. Voor de ontwikkeling van de lokale/regionale economie en voor het creëren van ruimte voor de bedrijven op de transformatielocaties is een bedrijventerrein nodig. Als potentiële locatie kijkt de gemeente naar het noordoostelijk deel van De Purmer (zie figuur 1). Dat is als zoekgebied aangeduid en voor dat gebied heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Bureau BUITEN heeft onderzocht hoe groot dat

bedrijventerrein zou moeten of kunnen zijn. Dit rapport is de weerslag van dat onderzoek.

Figuur 1 **Zoekgebied voor bedrijventerrein De Purmer²**



Bron: gemeente Edam-Volendam

² Voor het volledige zoekgebied is de WVG-status gevestigd, maar dat wil niet zeggen dat het bedrijventerrein ook het gehele gebied gaat beslaan

1.1 Inhoud en aanpak

In het onderzoek is op drie schaalniveaus naar de behoefte aan bedrijventerrein gekeken:

1. Gemeente Edam-Volendam
2. Regio Waterland: gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland
3. Regio Waterland (zoals bij 2.) plus overloop vanuit de MRA ten noorden van het Noordzeekanaal

Bij het lokale schaalniveau wordt zowel voor de vraag als voor het aanbod uitsluitend binnen de gemeente gekeken. Maar Edam-Volendam is geen eiland en de regionale economie is niet aan gemeentegrenzen gebonden. Er zijn goede redenen om ook naar de regionale en bovenregionale schaal te kijken. De regio boven het Noordzeekanaal telt minder banen dan dat de beroepsbevolking groot is. Veel mensen werken in de Amsterdamse regio, ook vanuit Edam-Volendam. Behoud of zelfs groei van het aantal banen in de regio Waterland is goed voor de regionale economie, zorgt voor minder/minder extra druk op de infrastructuur en geeft meer mensen een kans op een baan dichtbij huis. Ruimte op bedrijventerreinen is niet alleen schaars in Edam-Volendam maar dat geldt op de langere termijn ook elders in de regio Waterland. Nu heeft Purmerend nog uitgifbare grond op Baanste Noord, maar de regio heeft geen ander aanbod meer.

Binnen de MRA wordt samengewerkt op economisch vlak. Voor de planning van bedrijventerreinen en kantoren gebeurt dat binnen Plabeka. Waterland maakt daarin deel uit van de deelregio Zaanstreek-Waterland.

³ 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving' (kortweg: WLO 2015), PBL/CPB 2015

Zaanstad, de grootste gemeente daarbinnen, kampt eveneens met een dreigende krapte aan bedrijventerrein. En ook in Amsterdam Noord moeten bedrijven plaats maken voor extra woningen. Tegelijkertijd is het van belang om voldoende banen boven het Noordzeekanaal te behouden. Vandaar dat er in dit rapport ook aandacht wordt besteed aan het derde schaalniveau waarin rekening wordt gehouden met ruimte voor overloop vanuit de (rest van de) MRA boven het Noordzeekanaal.

Als tijdshorizon is 2050 gehanteerd. Daarmee wordt voor een lange periode gekeken naar de behoefte aan bedrijventerreinen. De ontwikkeling van de economie op die termijn is met onzekerheid omgeven, maar voor ruimtelijke planning biedt een dergelijke termijn ook voordelen, doordat er 'aan de voorkant' zicht komt op de ordegrootte die nodig kan zijn, zodat daar in de planning op kan worden geanticipeerd.

Aanpak

De kern van het onderzoek bestaat uit deskresearch, waarbij de ontwikkeling van de werkgelegenheid en het ruimtegebruik op bedrijventerreinen lokaal, regionaal en bovenregionaal is geanalyseerd op basis van data uit LISA en IBIS. Op basis van economische scenario's is gekeken naar de ontwikkeling van de vraag naar ruimte op de drie onderscheiden schaalniveaus. Die economische scenario's zijn gebaseerd op langetermijnsscenario's voor de Nederlandse economie van het PBL en het CPB³. Deze scenario's worden door het hele land gebruikt als basis voor langetermijn plannen. Ook is geïnventariseerd wat de transformatieplannen zijn en hoeveel aanbod er lokaal en regionaal is.

Procesmatig is er gesproken met ondernemersverenigingen in Edam-Volendam en in de regio. Ook zijn makelaars bevraagd op hun visie op de bedrijventerreinenmarkt. Verder is er met regionale strategische partners

gesproken over hun visie over een eventueel bedrijventerrein in De Purmer. Het gaat daarbij om de provincie Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) van diezelfde MRA en het kernteam regio Waterland.

Het onderzoek maakt deel uit van een integrale analyse in samenwerking met de bureaus Over Morgen (hoofdaannemer) en Arcadis, onder aansturing van de gemeente Edam-Volendam. Tussenresultaten van het economisch onderzoek zijn gepresenteerd tijdens de participatiebijeenkomsten die deel uitmaken van die integrale analyse.

Het onderzoek wordt nog aangevuld met de resultaten van een online enquête onder ondernemers in de regio Waterland naar hun ruimtebehoefte.

1.2 Opbouw

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de lokale variant, waar de behoefte aan bedrijventerrein in Edam-Volendam centraal staat.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in vraag naar en aanbod van bedrijventerrein op het niveau van de regio Waterland.

De overloop vanuit de MRA – behoefte aan bedrijventerrein in Amsterdam en eventueel Zaanstad waarvoor lokaal geen ruimte meer kan worden gevonden – komt aan bod in hoofdstuk 4.

De conclusies van het onderzoek over de drie varianten staan op een rij in hoofdstuk 5.



2 Gemeentelijk schaalniveau

In het inleidende hoofdstuk is het ruimtelijk dilemma voor de gemeente Edam-Volendam al geschetst: de gemeente had al behoefte aan nieuw bedrijventerrein om lokale ondernemers fysieke groeimogelijkheden te bieden en zoekt ruimte om nieuwe woningbouw te kunnen realiseren. Voor woningbouw wordt gekeken naar transformatie van bestaand bedrijventerrein, in het bijzonder bedrijventerrein Julianaweg in Volendam.

Er zijn verschillende redenen waarom voor woningbouw naar inbreiding wordt gekeken en niet naar andere uitleglocaties dan de Lange Weeren. In de eerste plaats doet de vraag naar woningen zich met name voor in Volendam en juist daar zijn alternatieve locaties niet/nauwelijks beschikbaar. Voor een enigszins substantiële toevoeging van woningen is bedrijventerrein Julianaweg één van de weinige mogelijkheden. Inbreiding binnen de kern heeft bovendien als voordeel dat de noodzakelijke voorzieningen (onderwijs, zorg, winkels, etc.) zich al in de kern bevinden.

2.1 Vervangingsvraag

Er zijn twee bedrijventerreinen die op de nominatie staan om (deels) te worden getransformeerd: Julianaweg en Slobbeland.

Bij de Julianaweg gaat het om een deel van het terrein. De totale locatie is 28ha netto⁴ groot. Naar verwachting heeft de transformatie ongeveer

⁴ Bij bedrijventerreinen wordt een onderscheid gemaakt tussen het oppervlak van de bedrijfskavels (dat wordt het netto areaal genoemd) en het bruto areaal waarbij tevens infrastructuur, groen en water worden meegeteld. In dit rapport

betrekking op de helft hiervan, dus 14 ha netto. Een eerste inventarisatie vanuit de gemeente laat een mogelijk iets hoger getal zien.

De transformatie van het buitendijkse Slobbeland is niet voor woningbouw, maar mogelijk voor een toeristisch-recreatieve invulling. Daarmee wordt dan tevens een kwaliteitsverbetering gerealiseerd; het bedrijventerrein is verouderd en is ook qua ontsluiting niet gunstig gelegen. Het gaat hier om 3,4 ha netto.

In totaal is er met de transformaties dus 17,4 ha gemoeid. De bedrijven die plaats moeten maken, hebben een sterke voorkeur om binnen de gemeente te kunnen verhuizen. Er is dus vervangende ruimte nodig. Het is aannemelijk dat de bedrijven per saldo iets meer ruimte zullen vragen op een nieuwe locatie, met name ook omdat veel bedrijven al lang op Julianaweg zijn gevestigd en daar weinig/geen uitbreidingsmogelijkheden hebben gehad, omdat dat terrein volledig in gebruik is. De groeiers en sterke bedrijven zullen vermoedelijk behoorlijk meer ruimte willen. Daar staat tegenover dat een enkele ondernemer wellicht stopt of dat een nieuw ontwerp tot een efficiëntere benutting van de ruimte kan leiden. **Conservatief ingeschat achten wij een vervangingsvraag van 20 ha netto reëel.**

Overigens wordt onder de bedrijven in de regio nog een online enquête afgenomen om een meer precies beeld van hun herhuisvestingseisen (omvang en kwalitatieve aspecten) te verkrijgen. Dat kan het beeld voor de behoefte in Edam-Volendam nog preciseren. Als de resultaten daarvan daartoe aanleiding geven kan ook de omvang van de vervangingsvraag nog naar onder of boven worden bijgesteld. De resultaten van deze enquête zijn vóór de zomer van 2021 bekend. Hier wordt bij aangetekend

gaat het over de vraag naar en het aanbod van netto ha, tenzij er expliciet bij staat vermeld dat het om bruto ha gaat.



dat de resultaten van een dergelijke enquête altijd met enige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd: wat bedrijven zeggen te zullen doen, kan afwijken van wat ze in de praktijk daadwerkelijk doen.

In de hier weergegeven vervangingsvraag is geen rekening gehouden met groeiambities van andere bedrijven in Edam-Volendam. Dit is de minimale variant om ruimte aan lokale bedrijven te bieden en plaats te maken voor woningbouw.

2.2 Lokaal aanbod

Het lokale aanbod is heel beperkt. Er is geen nieuw uitgeefbaar aanbod binnen de gemeente. Binnen de bestaande voorraad is er wel enig aanbod, maar ook dat is beperkt, deels niet marktconform en deels op (mogelijke) transformatielocaties gelegen. Op www.fundainbusiness.nl⁵ wordt in Volendam zelf ca. 0,3 ha aangeboden (verdeeld over 4 objecten) die bovendien deels zijn gelegen op de transformatielocaties. Elders in Edam-Volendam gaat om ca. 1,5 ha (10 objecten). Bij elkaar is het minder dan 3% van de voorraad, hetgeen onder normale frictieleegstand ligt, nog los van de kwaliteit van het aanbod. Dat aanbod is nodig om de reguliere, lokale bedrijfshuisvestingmarkt te laten functioneren. Anders geformuleerd: er is geen aanbod dat in de behoefte voor de vervangingsvraag kan voorzien.

Omdat in dit scenario uitsluitend lokaal wordt gekeken, blijft de beschikbare ruimte op Baanste Noord buiten beeld. In het volgende hoofdstuk wordt die ruimte wel meegeteld, maar dan wordt ook de vraag op dat regionale schaalniveau bekeken.

2.3 Conclusie lokale vraag-aanbod-confrontatie

Tegenover een behoefte van 20 ha netto (de geïnventariseerde vervangingsvraag rekening houdend met een beperkte groei van de verhuizende bedrijven) staat geen beschikbaar aanbod (behoudens frictieleegstand). Er is dus behoefte aan een nieuw bedrijventerrein van 20 ha netto.

Overigens wordt opgemerkt dat in het algemeen de markt voor bedrijfshuisvesting een regionale markt is. Het is in die zin logischer om juist naar het schaalniveau van de regio Waterland te kijken, voor zowel vraag als aanbod, zoals in de tweede variant wordt gedaan (zie hoofdstuk 3) en waarbij dan ook het huidige aanbod op Baanste Noord in Purmerend in beeld komt. Kanttekening hierbij is, dat bekend is dat juist Volendamse ondernemers bijzonder gehecht zijn aan hun lokale binding en zich bij voorkeur niet buiten Volendam en niet buiten de gemeente willen vestigen. In die zin sluit deze lokale variant aan op de bestaande marktvoorkeuren.

⁵ Zoekopdrachten dd. 21-05-2021

3 Regio Waterland

De tweede variant die onder de loep wordt genomen betreft het schaalniveau van de regio Waterland, dus naast Edam-Volendam ook de gemeente Purmerend en de gemeente Waterland. In dit hoofdstuk worden vraag naar en aanbod van bedrijventerrein dus in beeld gebracht voor de regio Waterland.

In deze variant kijken we naar zowel de uitbreidingsvraag als naar de vervangingsvraag.

De vervangingsvraag wordt wederom, net als in hoofdstuk 2, bepaald op basis van een inventarisatie van transformatievoornemens, maar dan ook in de twee andere gemeenten.

Voor de uitbreidingsvraag maken we gebruik van het ramingsmodel van Bureau BUITEN. Dat model hanteert de zogeheten terreinquotiëntenmethode, de meest gangbare manier voor langetermijn behoefteramingen⁶. Een schematische weergave van het model is opgenomen in figuur 2.

Het model is opgebouwd uit drie componenten (de kolommen in figuur 2):

- De werkgelegenheidsontwikkeling (het aantal banen);
- Het aandeel van de banen dat zich op bedrijventerreinen vestigt, technisch aangeduid met de term locatievoorkeur;
- Het ruimtegebruik per baan (het terreinquotiënt (TQ)).

⁶ Het model kent diverse varianten: meestal (zo ook hier) wordt de behoefte gekoppeld aan de werkgelegenheidsontwikkeling. Maar in kapitaalintensieve

Voor elk van de componenten wordt uitgegaan van de feitelijke empirische basis in een regio, dus hoeveel banen er in een bedrijfstak zijn, welk deel daarvan op bedrijventerreinen is gevestigd en hoeveel ruimte die banen daadwerkelijk innemen. Er wordt in het model gerekend op bedrijfstak-/sectorniveau.

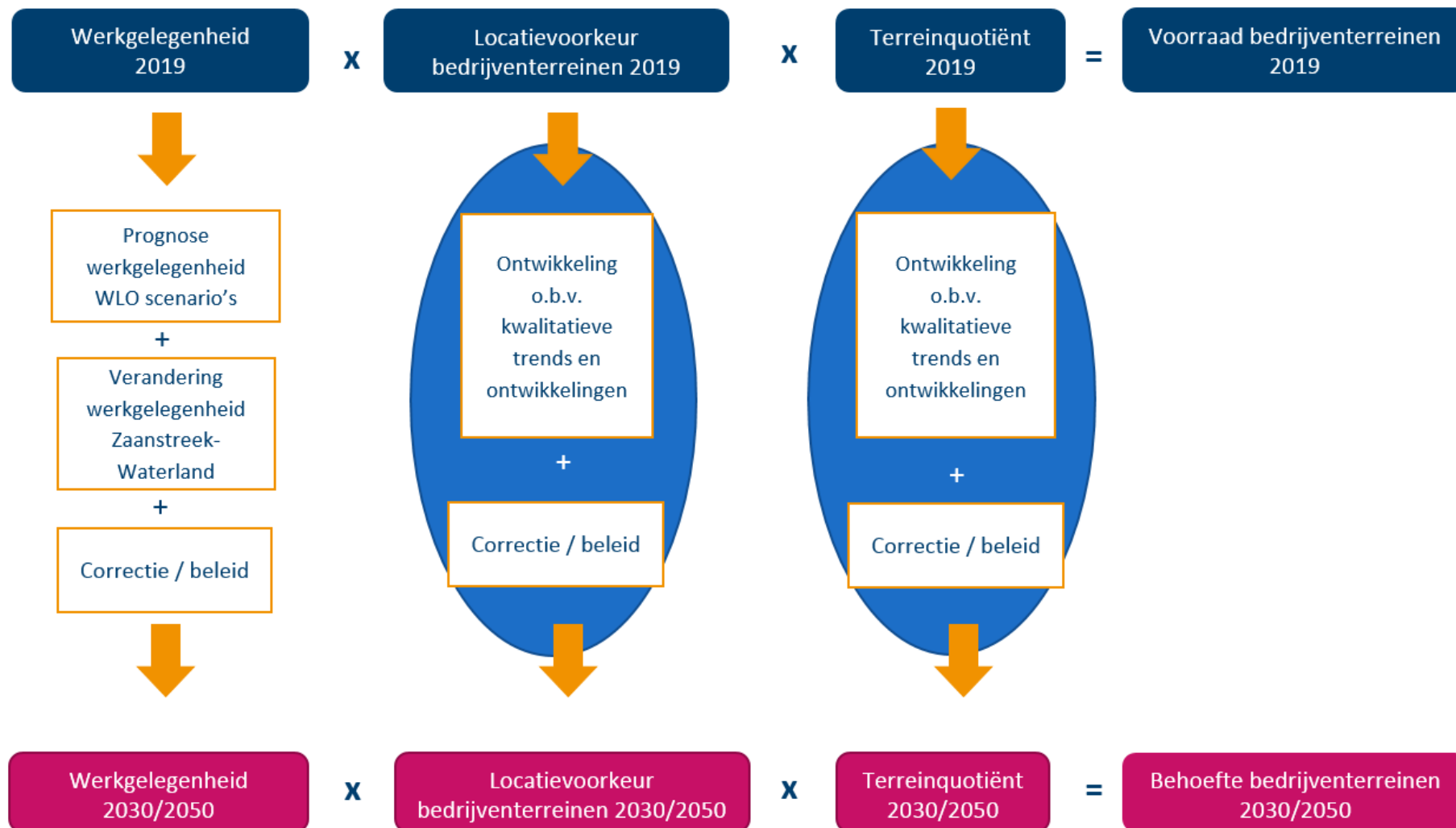
Voor elk van de drie componenten wordt een prognose gemaakt; details daarover volgen in de volgende paragrafen. Het verschil tussen het berekende ruimtebeslag in de toekomst en de huidige situatie levert de uitbreidingsvraag.

Voor een robuuste benutting van het ramingsmodel is het van belang om het toe te passen op een flink aantal banen. Daarom is ervoor gekozen om de behoefteraming van de uitbreidingsvraag voor de regio Waterland in twee stappen te bepalen: eerst een modelberekening op het niveau van de Plabeka-deelregio Zaanstreek-Waterland en vervolgens een toerekening daarvan aan de regio Waterland op basis van het werkgelegenheidsaandeel.

sectoren (o.a. industrie) raamt Bureau BUITEN ook op basis van toegevoegde waarde of op basis van goederenstromen (voor logistiek en havens).



Figuur 2 Structuur ramingsmodel Bureau BUITEN



3.1 Uitbreidings- en vervangingsvraag regio Waterland

In deze paragraaf wordt de uitbreidingsvraag in de regio Zaanstreek-Waterland bepaald met het model zoals hiervoor beschreven. De uitbreidingsvraag voor regio Waterland wordt hiervan afgeleid.

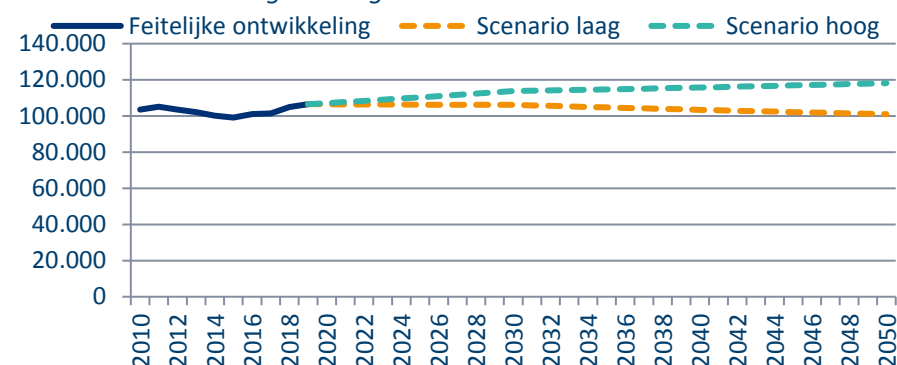
3.1.1 Werkgelegenheidsprognose

Economische ontwikkelingen op de langere termijn zijn per definitie met veel onzekerheid omgeven. Daarom wordt in dit type onderzoek voor de lange termijn altijd gewerkt met scenario's. Voor de Nederlandse economie zijn langetermijnsscenario's gemaakt door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB). Die scenario's zijn gepubliceerd in het rapport Welzijn en Leefomgeving (CPB/PBL, 2015, kortweg aangeduid als de WLO-scenario's). Er is een laag en een hoog scenario. In het lage scenario is er gemiddeld sprake van een heel beperkte economische groei, per saldo leidend tot een afname van de werkgelegenheid. Het hoge scenario laat een gematigde groei zien, waarin al rekening is gehouden met de demografische ontwikkeling van een toenemende vergrijzing. Dat leidt tot een banengroei in een ordegrootte van ca. 0,6% per jaar tot 2030 en 0,2% per jaar voor 2030-2050. Volgens PBL/CPB is er 75% kans dat de feitelijke economische ontwikkeling uitkomt tussen het lage en het hoge scenario. Het is dus ook nog mogelijk dat de groei hoger of lager uitvalt.

Voor de behoefte-raming voor Zaanstreek-Waterland zijn de sectorale WLO-groecijfers voor de werkgelegenheid nog enigszins aangepast aan de sectorstructuur en de feitelijke ontwikkeling in Zaanstreek-Waterland in het verleden (afgelopen 10 jaar). In die periode is bijvoorbeeld de zorg sterker gegroeid dan landelijk het geval was en daarom is die groeivoet iets opgehoogd; dat heeft overigens maar beperkte invloed op de behoefte aan bedrijventerrein, omdat de zorg daar nauwelijks neerslaat. Ook het spiegelbeeld komt voor: sectoren die het structureel slechter hebben gedaan, de financiële dienstverlening bijvoorbeeld, daarvoor is de

groeivoet verlaagd. Per saldo (dus voor het gemiddelde) komt de raming voor Zaanstreek-Waterland in het hoge scenario dichtbij het WLO-hoogbeeld. Voor de raming is gebruik gemaakt van het aantal banen van tenminste 12 uur of meer per week (in LISA aangeduid met de verwarrende term 'fulltime' banen).

Figuur 3 Ontwikkeling aantal banen Zaanstreek-Waterland 2010-2019 en in laag en hoog scenario 2019-2050



Bron: LISA 2019 en WLO 2015

In figuur 3 is het resultaat van de werkgelegenheidsscenario's weergegeven. Voor Zaanstreek-Waterland betekent het dat in het lage scenario sprake is van een afname met afgerond 5.500 banen (-5% 2019-2050) en in het hoge scenario van een groei met 11.600 banen (+11%). De gemiddelde jaarlijkse groei in het hoge scenario voor Zaanstreek-Waterland is 0,3% per jaar. Dat kan als een gematigde groei worden gekwalificeerd.

Details over de gehanteerde groecijfers voor de werkgelegenheidsontwikkeling in het lage en het hoge scenario zijn opgenomen in de bijlage in de tabellen B1 en B2.

3.1.2 *Aandeel banen op bedrijventerreinen: de locatievoorkeur*

Van alle banen in Zaanstreek-Waterland bevindt 30% zich op bedrijventerreinen. Bij het bepalen van dit percentage zijn de (zee)haventerreinen in de Zaanstreek buiten beschouwing gebleven. Het is gebruikelijk om de behoefte aan haventerreinen en 'droge' bedrijventerreinen afzonderlijk van elkaar te maken. Bovendien is zeehaventerrein een type bedrijventerrein dat niet relevant is voor de regio Waterland.

Naar de toekomst verwachten we geen grote verschuivingen. Bedrijven in typische bedrijventerreinensectoren zoals industrie en bouw zullen naar verwachting iets vaker op bedrijventerreinen zijn te vinden, dienstverlenende bedrijven wat minder. De locatievoorkeur daalt per saldo licht (naar 28% in het hoge scenario), omdat er wordt verwacht dat een groter deel van bedrijvigheid mengbaar wordt in andere omgevingen, waaronder stads- en dorpscentra en woonwijken. In die daling wordt op sectoraal niveau geen onderscheid gemaakt tussen het lage en het hoge scenario. Dat per saldo de locatievoorkeur tussen het lage en hoge scenario iets verschilt, komt door de andere sectorale samenstelling in die scenario's. Figuur 4 (volgende pagina) geeft de gehanteerde cijfers. De getallen voor 2019 komen precies overeen met de feitelijke situatie in de regio Zaanstreek-Waterland voor dat jaar.



Figuur 4 Aandeel banen op bedrijventerreinen per sector van het totaal aantal banen in die sector (= de locatievoorkeur)

	2019	Ontwikkeling 2019-2050 in %-punt	2050
Landbouw en visserij	1%		1%
Industrie en nutsbedrijven	75%		75%
Bouw	31%	10%	41%
Groothandel	72%	10%	82%
Detailhandel	15%		15%
Vervoer en opslag	61%	10%	71%
Horeca	10%		10%
ICT	17%	-10%	7%
Financiële dienstverlening	21%	-10%	11%
Zakelijke dienstverlening	27%	-5%	22%
Openbaar bestuur	18%		18%
Onderwijs	4%		4%
Zorg	2%		2%
Overige dienstverlening	12%		12%
Totaal laag	30%		27%
Totaal hoog	30%		28%

Bron: LISA 2019 en IBIS 2019



3.1.3 Ruimtegebruik per baan

Voor de uitgangssituatie wordt een landelijke set terreinquotiënten gekijkt voor de regio Zaanstreek-Waterland. Die ijking zorgt ervoor dat in de uitgangssituatie – dat is hier het jaar 2019 – er voor de regio Zaanstreek-Waterland exact het areaal bedrijventerrein in gebruik resulteert uit banen x locatievoorkeur x terreinquotiënt. Met andere woorden: de TQ's zijn daarmee op maat geschaald voor de regio.

Voor de prognose is in de kapitaalintensieve sectoren – industrie, bouw en logistiek – sprake van een stijgend ruimtegebruik per baan. Voor sommigen klinkt dat contra-intuïtief. Als de economie steeds efficiënter wordt, dan zou ook het ruimtegebruik zuiniger moeten kunnen worden. Dat klopt ook, met name in productievolume gezien. Maar per baan, dus per werkende, ziet die ontwikkeling er meestal net wat anders uit. Door bijvoorbeeld robotisering neemt in een logistiek of industrieel bedrijf het aantal werknemers af, terwijl een bedrijf wel zijn huidige ruimtegebruik houdt. Per saldo leidt dat tot een stijgend ruimtegebruik per baan. In lijn met eerder CPB-onderzoek⁷ hiernaar laten we de TQ's in de kapitaalintensieve sectoren stijgen met 0,3% per jaar. Technisch gezien is de stijging van het terreinquotiënt het saldo van de stijging van de arbeidsproductiviteit en de ruimteproductiviteit. Als de arbeidsproductiviteit sneller stijgt dan de ruimteproductiviteit, dan stijgt het terreinquotiënt (als de arbeidsproductiviteit stijgt met 1% en de ruimteproductiviteit met 0,6%, dan stijgt het TQ met 0,4%).

In 2019 heeft de gemiddelde baan op een droog bedrijventerrein in de regio Zaanstreek-Waterland een ruimtebeslag van 210 m². In 2050 is dat iets meer dan 230 m², zowel in het lage als in het hoge scenario. Zie de tabellen B3 en B4 in de bijlagen voor details.

⁷ De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040, BLM; CPB 2005

3.1.4 Uitbreidingsvraag Zaanstreek-Waterland en regio Waterland

Met de drie componenten – werkgelegenheid, aandeel op bedrijventerreinen en ruimtegebruik per baan – is de uitbreidingsvraag te berekenen. In het lage scenario is er sprake van een lichte afname tot 2050 (een bescheiden stijging tot 2030 gevolgd door een iets grotere daling tot 2050). De uitbreidingsvraag in het hoge scenario komt op iets meer dan 100 ha voor Zaanstreek-Waterland. Zoals aangegeven is de modelberekening robuuster als die wordt toegepast op een groot aantal banen. Maar het gaat hier om de uitbreidingsvraag in de regio Waterland. Om daartoe te komen, is de vraag toegerekend op basis van het aandeel van regio Waterland in de totale werkgelegenheid in Zaanstreek-Waterland. Dat aandeel is 42%.

In het lage scenario is er sprake van een negatieve uitbreidingsvraag in de regio Waterland van 3 ha. In het hoge scenario is de uitbreidingsvraag voor regio Waterland 42 ha.

3.1.5 Vervangingsvraag regio Waterland

Voor de vervangingsvraag wordt naast de vervangingsvraag in Edam-Volendam (zoals opgenomen in hoofdstuk 2), ook gekeken naar de plannen voor transformatie van bedrijventerrein in Purmerend en de gemeente Waterland. In Purmerend zijn er voornemens om 8 ha van bedrijventerrein De Koog Purmerend te transformeren (dat is een deel van de locatie). De totale vervangingsvraag komt dan 17,4 + 8 = 25,4 ha.

3.2 Aanbod regio Waterland

In tegenstelling tot het lokale schaalniveau, is er op het regionale niveau in Waterland nog uitgeefbaar bedrijventerrein. Dat ligt voor het overgrote deel op Baanste Noord in Purmerend. Het aanbod op Baanste Noord bedraagt 36,6 ha per 1-1-2021 volgens opgave van de gemeente Purmerend. Dat is exclusief opties waarvan wordt verwacht dat die binnenkort daadwerkelijk worden omgezet naar gronduitgiftes. Er is verder nog 1,2 ha aanbod bedrijventerrein in Katwoude (gemeente Waterland). Het totale aanbod bedraagt daarmee 37,8 ha. Er is geen ander planaanbod in de regio.

Ook op regionaal niveau is gekeken of de leegstand niet zodanig is dat daarmee een deel van de vraag kan worden ingevuld. Evenals in Edam-Volendam ligt ook het op de markt beschikbare aanbod in de gemeenten Purmerend en Waterland onder frictieniveau.

3.3 Vraag-aanbod-confrontatie regio Waterland

Op basis van de berekende en geïnventariseerde gegevens over de vraag en het aanbod, kan nu de vraag-aanbod-confrontatie worden opgesteld. In figuur 5 (volgende pagina) is die in tabelvorm weergegeven.

In het lage scenario (op basis van het WLO-scenario laag) is er ook op langere termijn voldoende aanbod van bedrijventerreinen; er is dan in 2050 nog 15 ha aanbod over. Daarbij wordt er impliciet van uitgegaan dat de ondernemers die in Volendam en Purmerend plaats moeten maken voor woningbouw zich (voor het overgrote deel) vestigen op Baanste Noord.

In het hoge scenario is er sprake van een tekort van afgerond 30 ha netto. Als de regio Waterland de bescheiden werkgelegenheidsgroei van het hoge scenario wil kunnen realiseren, dan is er extra bedrijventerrein nodig. Als er geen tijdsdruk op de transformatie-opgave in Volendam zou rusten, dan zou nog kunnen worden gewacht met aanleg van een nieuw bedrijventerrein in De Purmer in de veronderstelling dat dan eerst Baanste Noord wordt ingevuld, maar op iets langere termijn is dat nieuwe terrein in het hoge scenario sowieso nodig. Overigens zijn er ook andere kwalitatieve aspecten waardoor ondernemers uit Edam-Volendam zich niet op Baanste Noord vestigen. Zo sluiten de kavelgroottes van het aanbod niet aan op de wensen of past de milieucategorie van het bedrijf niet op een deel van Baanste noord. Het is ook van belang de beslissing voor een nieuw bedrijventerrein in De Purmer tijdig te nemen. Het duurt in Nederland gemiddeld ca. 7 tot 10 jaar om van eerste planvorming tot daadwerkelijke uitgifte te komen. Als zou worden afgewacht, komt nieuw bedrijventerrein per definitie te laat voor het ruimtelijk faciliteren van de regionale economie.

Bureau BUITEN merkt op dat het vanuit regionaal-economisch perspectief logisch is om naar dit regionale schaalniveau te kijken. Regio Waterland kampt al met een negatieve arbeidsmarktbalans (relatief veel uitgaande pendel) en er is geen andere planlocatie in beeld in de regio Waterland en ook niet in de Zaanstreek (zie ook hoofdstuk 4). Kortom, om voor heel Waterland voldoende ruimte voor de economie te hebben en de beoogde transformaties mogelijk te maken, is nieuw bedrijventerrein in De Purmer nodig ter grootte van 30 ha netto. De aanleg daarvan kan wel gefaseerd plaatsvinden, mede afhankelijk van de beoogde transformaties in Volendam en de daaruit voortkomende behoefte.



Figuur 5 Vraag-aanbod-confrontatie 'droge' bedrijventerreinen regio Waterland 2019-2050 (ha netto)

	Uitbreidingsvraag (1)	Vervangingsvraag (2)	Totale vraag (3) =(1)+(2)	Planaanbod (hard) (4)	Saldo 2050 (5)=(4)-(3)
Laag	-3,0	25,4	22,4	37,8	15,4
Hoog	42,3	25,4	67,7	37,8	-29,9

Klein verschil lokaal en regionaal in netto ha

Het verschil in uitkomst tussen het lokale beeld (netto 20 ha) in hoofdstuk 2 en het regionale beeld in dit hoofdstuk (30 ha netto) lijkt ogenschijnlijk klein. Dat komt doordat in dit regionale beeld rekening is gehouden met de nog beschikbare ruimte op Baanste Noord, terwijl dat aanbod buiten beschouwing blijft in het lokale beeld. Dat is consistent: lokale vraag wordt vergeleken met lokaal aanbod, regionale vraag met regionaal aanbod.

4 Overloop MRA

In de derde variant wordt een breder regionaal-economisch perspectief gehanteerd en wordt rekening gehouden met eventuele overloop vanuit andere delen van de MRA, in het bijzonder vanuit Amsterdam Noord. Ook elders in de MRA is de ruimte voor bedrijventerreinen krap, terwijl de MRA, de deelregio Zaanstreek-Waterland en regio Waterland het belangrijk vinden dat er voldoende banen boven het Noordzeekanaal blijven.

4.1 Overloop uit Amsterdam tot 2040

Druk op de ruimte is er niet alleen in Edam-Volendam en regio Waterland, ook elders in de MRA is ruimte schaars, wordt een deel van de bestaande bedrijventerreinen getransformeerd en is het moeilijk om nieuwe bedrijventerreinen in te passen. Het is algemeen bekend dat dit beeld ook voor Amsterdam geldt, waar de druk op de woningmarkt groot is. In de structuurvisie van de stad vormt transformatie van bedrijventerrein een belangrijk middel om extra ruimte – letterlijk, maar daarnaast ook milieuruimte – voor woningbouw te realiseren.

In berekeningen voor Plabeka⁸ (2019) is sprake van een mogelijk tekort aan (droog) bedrijventerrein in Amsterdam van ruim 150 ha netto tot 2040. Het ligt in de lijn der verwachting dat het tekort deels wordt opgevangen in de andere deelgebieden van de MRA, waaronder Zaanstreek-Waterland. Voor dat gebied is een overloop van 24 ha

voorzien. Een grotere overloop is voorzien voor de regio's Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad. Het gaat bij de overloop naar Zaanstreek-Waterland met name om overloop vanuit Amsterdam-Noord; verhuizing van bedrijvigheid ten zuiden van het Noordzeekanaal naar een plek boven het kanaal komt slechts sporadisch voor.

Voor de 24 ha 'droog bedrijventerrein' wordt dus een plek gezocht in Zaanstreek-Waterland. Maar Zaanstad, de grootste bedrijventerreinengemeente in de Zaanstreek, verwacht zelf volgens de jongste inzichten een tekort. Uit de recent (mei 2021) vastgestelde 'Strategie Bedrijventerreinen' van Zaanstad blijkt dat als gevolg van economische groei in Zaanstad en transformatie van bedrijventerreinen een tekort wordt verwacht. Ook elders in de Zaanstreek is die ruimte er niet. Kortom, de ruimte voor die 24 ha moet in regio Waterland worden gevonden.

Voor deze derde variant komt de vraag dan ook 24 ha hoger uit, terwijl er geen ander aanbod in de pijplijn zit dan hetgeen al in hoofdstuk 2 is opgenomen.

4.2 Doorkijk 2050

Op langere termijn, tot 2050, is het tekort in Amsterdam nog groter. Op de noordelijke IJ-oever staat na 2040 transformatie van de bedrijventerreinen Cornelis Douwes-0 en -1 gepland. In totaal beslaan die 28 ha netto. Amsterdam streeft naar een gedeeltelijk behoud van ruimte voor bedrijven in die transformatiegebieden. Een intern gemeentelijke schatting is dat 30% (van het areaal) kan worden behouden en voor 70% uitplaatsing in Zaanstreek-Waterland wordt gezocht. Dat is afgerond 20 ha netto. Gevoegd bij de 24 ha zou dat dus 44 ha netto betekenen.

⁸ Actualisatie vraagraming MRA, Bureau BUITEN 2019

Ook voor het tekort in Zaanstad moet ten noorden van het IJ ruimte worden gevonden. Dat tekort bedraagt 24-77 ha⁹. Opgeteld bij die 44 ha zou het dan om 68-121 ha gaan.

In het kader van de op MRA-schaal op te stellen verstedelijkingsstrategie wordt ruimte gezocht voor ca. 100 ha netto bedrijventerrein boven het Noordzeekanaal. Daarvoor zijn in theorie drie locaties in beeld (van zuid naar noord geordend):

- in de Wijkermeerpolder in Zaanstad;
- in De Purmer in Edam-Volendam;
- in de Boekelemeer in Heiloo/Alkmaar.

De locatie Wijkermeerpolder heeft echter een beladen verleden en is niet als oplossing opgenomen in de Strategie Bedrijventerreinen van Zaanstad zelf. Regionaal is de locatie bovendien in beeld als waterbergingsoptie. Kortom, het is niet waarschijnlijk dat er sprake is van de realisatie van een bedrijventerrein daar.

Voor de Boekelemeer geldt dat dit eigenlijk een andere deelregionale markt is, namelijk die van de regio Alkmaar. Kijkend naar afstanden waarop bedrijven in Nederland verplaatsen (de gemiddelde verhuisafstand is slechts 7,5 km¹⁰ en zelfs verhuizingen tussen gemeenten zijn gemiddeld over niet meer dan 19 km) is verplaatsing naar Regio Alkmaar een grote stap die slechts door een (zeer) beperkt aantal bedrijven zal worden overwogen.

Kortom, uitbreiding van het bedrijventerrein in De Purmer is de meest logische oplossing voor dit regionaal-economische vraagstuk. Behoud van

banen ten noorden van het Noordzeekanaal is uiteraard ook in het belang van de bewoners van Edam-Volendam. En het is aannemelijk dat de verplaatsters vanuit Amsterdam of Zaanstad ook nu al mensen in dienst hebben die wonen in (o.a.) Edam-Volendam.

4.3 Vraag-aanbod-confrontatie met overloop MRA

Vanuit regionaal-economische optiek op MRA-schaal is er dus een duidelijke behoefte aan nieuw bedrijventerrein in De Purmer, naast de lokale en regionale vraag die in de twee voorafgaande varianten (zie de hoofdstukken 2 en 3) zijn aangetoond. De eventuele uitbreiding van het beoogde bedrijventerrein in De Purmer voor de MRA-behoefte is dus tenminste 24 ha (bovenop de regionale behoefte).

Als er met die 100 ha tekort van de (concept) verstedelijkingsstrategie zou worden gerekend dan zou het bedrijventerrein nog groter moeten worden. Daarin is bovendien nog geen rekening gehouden met het tekort van Zaanstad, dus dat zou daar nog bij opgeteld moeten worden.

Voor de vraag-aanbod-confrontatie wordt vooralsnog uitgegaan van alleen die extra vraag van 24 ha. De andere genoemde cijfers hebben vooral betrekking op de lange termijn (na 2040) en zijn nog met veel onzekerheid omgeven. Het kan bijvoorbeeld zijn dat Amsterdam erin gaat slagen een groter deel van de werkgelegenheid te behouden in gemengde woon-werkgebieden dan nu voorzien. Of dat de resterende bedrijventerreinen in Zaanstad (veel) intensiever worden benut. Daarom wordt vooralsnog slechts rekening gehouden met een overloop van 24 ha netto. Het is aannemelijk dat dit een ondergrens is.

⁹ Strategie Bedrijventerreinen, Zaanstad 2021, pagina 18; minimaal en maximaal

¹⁰ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binneneigengemeente#:~:text=Het%20merendeel%20verhuist%20binnen%20de,bedrijven%20verhuist%20vanwege%20priv%C3%A9%20motieven.>

Er is geen extra aanbod in vergelijking tot variant 2 in hoofdstuk 3. Voor de vraag-aanbod-confrontatie – zie figuur 6 – betekent het dat ook in het lage scenario er sprake is van een tekort in 2050, zij het dat dat tekort pas na 2040 zal zijn. In het hoge scenario neemt het tekort toe naar afgerond 54 ha netto. Voor een regionale oplossing waarbij rekening wordt gehouden met de tekorten aan bedrijventerrein ten noorden van het Noordzeekanaal zou het nieuwe bedrijventerrein in De Purmer dus (tenminste) 54 ha netto groot moeten worden.

Figuur 6 Vraag-aanbod-confrontatie 'droge' bedrijventerreinen regio Waterland inclusief overloop MRA 2019-2050 (ha netto)

	Uitbreidingsvraag (1)	Vervangingsvraag (2)	Overloop MRA (3)	Totale vraag (4) =(1)+(2)+(3)	Planaanbod (hard) (5)	Saldo 2050 (6)=(5)-(4)
Laag	-3,0	25,4	24,0	46,4	37,8	-8,6
Hoog	42,3	25,4	24,0	91,7	37,8	-53,9

Opgemerkt wordt dat in die 54 ha netto geen rekening is gehouden met de extra transformaties in Amsterdam na 2040 en ook niet met het tekort in Zaanstad. Monitoring van de marktontwikkelingen (uitgifte en transformatie van bedrijventerreinen) is dus nodig om tijdig te signaleren of de ontwikkelingen inderdaad die richting op gaan. Dat zou impliceren dat de uitgifte van het nieuwe bedrijventerrein in De Purmer veel sneller gaat dan in de berekeningen is voorzien.

Regionale compensatie

Vanuit regionaal-economische optiek op MRA-schaal is er dus een duidelijke behoefte aan nieuw bedrijventerrein in De Purmer, naast de lokale en regionale vraag die in de twee voorafgaande varianten (zie de hoofdstukken 2 en 3) zijn aangetoond. De eventuele uitbreiding van het beoogde bedrijventerrein in De Purmer voor de MRA-behoefte is dus tenminste 24 ha (bovenop de regionale Waterlandse behoefte) en mogelijk nog substantieel meer.

Ook in de kleinste versie van deze derde variant levert Edam-Volendam een belangrijke bijdrage aan het regionaal-economische belang. Het is logisch om daar van de MRA-partners ook wat voor terug te vragen, bijvoorbeeld in kwaliteit van OV-ontsluiting, infrastructuur of andere zaken die bijdragen aan de brede welvaart in regio Waterland en in het bijzonder in Edam-Volendam zelf. In dat verband is bijvoorbeeld verschuiving van treinstation Overwhere naar de kruising met de N244 de revue gepasseerd. Met elektrische bussen kan dan een goede OV-verbinding voor het bedrijventerrein en een extra OV-ontsluiting voor Edam-Volendam worden gerealiseerd. Andere vormen van compensatie zijn uiteraard ook denkbaar en een kwestie van regionaal overleg.



5 Conclusies en kwalitatieve slotopmerkingen

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 is op drie schaalniveaus naar de behoefte aan bedrijventerrein in De Purmer gekeken. In dit slothoofdstuk worden de bevindingen samengevat en aangevuld met enkele kwalitatieve overwegingen.

5.1 Overzicht van de uitkomsten op de drie schaalniveaus

In dit rapport is op drie schaalniveaus gekeken naar de behoefte aan bedrijventerrein in het noordoostelijke deel van de De Purmer in de gemeente Edam-Volendam tot 2050: op lokaal niveau (gemeente Edam-Volendam), op de schaal van de regio Waterland en op de schaal van de MRA-boven-het-Noordzeekanaal. Figuur 7 vat de resultaten samen.

Op lokaal niveau is behoefte aan nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die op de bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland plaats moeten maken voor respectievelijk woningbouw en andere, recreatieve, functies. Omdat er in de gemeente geen ander aanbod beschikbaar is, is er behoefte aan 20 ha netto bedrijventerrein, waarbij rekening is gehouden met gemiddeld een lichte groei van de verhuizende bedrijven.

Op het schaalniveau van de regio Waterland is er weliswaar nog aanbod van bedrijventerrein – vooral op Baanste Noord in Purmerend – maar dat is onvoldoende om ook op langere termijn in de regionale behoefte te voorzien. Er is in het hoge scenario behoefte aan 30 ha netto bedrijventerrein voor de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland. In het lage scenario kan de regio met het huidige aanbod

vooruit. Opgemerkt wordt dat het hoge scenario uitgaat van een gematigde groei van het aantal banen, een groei die nodig zal zijn om de arbeidsmarktbalans ten noorden van het Noordzeekanaal niet te laten verslechteren. Dat scenario is ook in lijn met de economische ambities van de gemeenten in de regio Waterland. Het is niet verstandig om te wachten met de beslissing over aanleg tot er een feitelijk tekort is: dan is er jarenlang geen aanbod beschikbaar omdat planprocedures veel doorlooptijd vergen.

Als er rekening wordt gehouden met overloop vanuit de MRA is er tenminste 24 ha netto extra nodig, ofwel een bedrijventerrein van tenminste 54 ha netto. In dat getal is nog geen rekening gehouden met extra transformatie in Amsterdam Noord op langere termijn noch met de voorziene tekorten aan bedrijventerrein in Zaanstad. Zou daar wel rekening mee worden gehouden, dan kan de behoefte nog een flink stuk hoger uitvallen.

Figuur 7 Netto behoefte bedrijventerrein De Purmer op 3 schaalniveaus (2019-2050)

	Behoefte bedrijventerrein (ha netto)
Edam-Volendam	20
Regio Waterland	30
Regio waterland + overloop MRA	54 (of meer)

Dat het verschil in hectares tussen het gemeentelijk en het regionale schaalniveau relatief klein is, komt omdat op het gemeentelijk schaalniveau de beschikbare ruimte op Baanste Noord buiten beschouwing blijft, terwijl die hectares uiteraard wel worden meegeteld op het regionale niveau.

Afweging tussen de schaalniveaus

De gemeenteraad van Edam-Volendam moet uiteindelijk een besluit nemen over een eventueel bedrijventerrein in De Purmer.

Duidelijk is dat er in ieder geval behoefte is aan nieuw bedrijventerrein, als de transformatieplannen voor Julianaweg en Slobbeland doorgaan. Als alleen daarnaar wordt gekeken, dan kan met een bedrijventerrein van 20 ha netto worden volstaan. Hoewel bedrijven vooralsnog ook op Baanstee Noord terecht zouden kunnen (mits de kwalitatieve vraag ook aansluit op het aanbod, wat niet altijd het geval is), sluit een dergelijke benadering goed aan op lokale marktvoorkeuren. Maar dit scenario sluit niet aan op de samenwerking die de drie Waterlandse gemeenten zijn aangegaan.

Het is vanuit regionaal-economisch perspectief logischer om naar het schaalniveau van de regio Waterland te kijken. Bedrijven uit de regio leveren regionaal en (inter)nationaal. De arbeidsmarkt werkt immers ook op een (zelfs nog groter) regionaal schaalniveau en economie houdt zich niet aan gemeentegrenzen. Inwoners uit Edam-Volendam werken (deels) buiten de gemeente en banen in Edam-Volendam worden door mensen uit de ruimere regio ingevuld. Een gezonde regionale economie is dus in het belang van ondernemers en inwoners van Edam-Volendam. Ook met het oog op de arbeidsmarktbalans van de regio Waterland is het wenselijk voldoende banen in Waterland te houden of te krijgen en daar ruimte voor te bieden. En omdat elders in de regio de ruimtelijke mogelijkheden ontbreken, onder andere door de aanwezigheid van planologisch aangewezen bijzondere landschappen of natuurgebieden, is De Purmer de in aanmerking komende locatie met bovendien een goede ontsluiting via de N244.

Dezelfde argumenten als die voor het schaalniveau voor de regio Waterland gelden, zijn ook van toepassing voor het derde schaalniveau waarin ook de overloop uit de MRA ten noorden van het Noordzeekanaal

is meegenomen. Ruimtelijke alternatieven binnen de MRA boven het Noordzeekanaal zijn er eigenlijk niet en het is belangrijk dat de werkgelegenheid in het gebied tenminste op peil blijft met de omvang van de beroepsbevolking. Er is vanuit economische optiek veel te zeggen voor het via nieuw bedrijventerrein in De Purmer bijdragen aan de ruimtebehoefte op de schaal van de noordelijke MRA. Als Edam-Volendam daartoe bereid is, is het ook logisch om daarvoor van de MRA een vorm van compensatie te vragen. Groen landschap en productieve landbouw wordt ingeruild voor een bedrijventerrein (ruimtelijk geen populaire functie) met weliswaar economische baten, maar daar mag vanuit de MRA dan ook wat tegenover worden geboden.

Kortom, vanuit economische optiek wordt geadviseerd om in de keuze een regionale insteek te kiezen, waarbij de uiteindelijke schaal mede afhankelijk wordt gemaakt van de eventuele regionale compensatie. Het is aan de gemeenteraad om dit af te wegen tegen andere argumenten.

5.2 Kwalitatieve slotopmerkingen

Dit economisch onderzoek richt zich primair op de kwantitatieve aspecten. Maar het is relevant om de kwantiteiten vergezeld te doen gaan van enkele kwalitatieve opmerkingen over de beoogde doelgroepen, de ruimtelijke kwaliteit en inpassing, verduurzaming en fasering.

Doelgroepen

In de behoefte-raming is uitgegaan van de feitelijke benutting van 'droge' bedrijventerreinen in de regio, waarbij ook naar het profiel van de economie in Zaanstreek-Waterland, de regio Waterland en Edam-Volendam is gekeken. Het eventuele nieuwe bedrijventerrein is bedoeld voor een dwarsdoorsnede daarvan. Het gaat daarbij in het bijzonder om bedrijven in de industrie, bouw en (groot)handel, maar niet om grootschalige distributiecentra. Die zijn nu niet of nauwelijks gevestigd in



de regio Waterland en de ligging in De Purmer aan de N244 is voor dergelijke activiteiten minder geschikt dan een locatie direct aan het Rijkswegennet of een multimodale locatie. Ook de kavelgroottes moeten zijn toegespitst op het MKB, passend bij de schaal van bedrijvigheid in Edam-Volendam en de regio Waterland. Qua milieuhindercategorie gaat het om een locatie voor bedrijven in de milieucategorieën 3 (of lichter) en gezoneerd 4. Voor zware industrie is de locatie niet geschikt.

Ruimtelijke kwaliteit en inpassing

Het bedrijventerrein is wellicht de laatste substantiële ontwikkeling van bedrijventerrein in de regio. Het wordt ontwikkeld op een locatie die nu nog open landschap is en waarvan het groene karakter wordt gewaardeerd. Het is noodzakelijk dat het bedrijventerrein goed wordt ingepast, groen en klimaatbestendig wordt ingericht en dat er kwaliteitseisen aan de bebouwing worden gesteld. Ook voor de ligging ten opzichte van de bestaande woningen en Edam moet zorgvuldig worden gekeken welke variant de minste hinder geeft.

Duurzaamheid als ontwerpogave

Het is belangrijk dat in het ontwerp van het bedrijventerrein *state of the art* wordt qua duurzaamheid. Dat geldt voor een breed palet aan thema's (groen, water, energie, bereikbaarheid, bebouwing, materiaalgebruik/circulariteit, klimaatadaptatie, etc.) en op verschillende schaalniveaus (gebied, terrein, kavel, pand). Aan de voorkant van het planproces kan daarin het grootste verschil worden gemaakt. Het is belangrijk daarin toekomstgericht te denken.

Benutten en toekomstbestendig maken bestaande bedrijventerreinen

In de behoefteanalyse is er impliciet vanuit gegaan dat de bestaande bedrijventerreinen – exclusief de te transformeren delen – op een goede manier in gebruik blijven als vestigingsplek voor bedrijven. Naast aanleg van een nieuw terrein is er regionale en lokale aandacht nodig voor behoud/verbetering van de kwaliteit op de bestaande bedrijventerreinen.

Op veel plekken in Nederland wordt gewerkt aan het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Bureau BUITEN heeft daarvoor een systematiek ontwikkeld die kijkt naar de sociaal-economische functie van een bedrijventerrein, naar de fysiek-ruimtelijke kwaliteit en naar duurzaamheid plus een gezonde werkomgeving. Een toekomstbestendig bedrijventerrein moet – rekening houdend met aard en schaal van het terrein – op alle drie de factoren goed scoren. Dat is ook in de regio Waterland belangrijk en wordt in de toekomst nog belangrijker. Inzet daarop moet een logisch onderdeel zijn van het economisch beleid, naast de realisatie van het beoogde nieuwe terrein.



Bijlage 1 Achtergrondtabellen behoefte­raming

Tabel B1: gehanteerde groeicijfers werkgelegenheidsraming 2019-2030

	WLO		Aanpassingen		Groeicijfer Zaanstreek-Waterland	
Sector	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw en visserij	-0,7%	-0,6%			-0,7%	-0,6%
Industrie en nutsbedrijven	-0,8%	-0,8%			-0,8%	-0,8%
Bouw	-0,6%	0,1%			-0,6%	0,1%
Groothandel	0,0%	0,8%			0,0%	0,8%
Detailhandel	0,1%	0,6%			0,1%	0,6%
Vervoer en opslag	-0,2%	0,4%			-0,2%	0,4%
Horeca	0,1%	0,6%		0,50%	0,1%	1,1%
ICT	0,0%	0,8%			0,0%	0,8%
Financiële dienstverlening	0,0%	0,8%	-1,0%		-1,0%	-0,2%
Zakelijke dienstverlening	0,0%	0,8%	-0,5%		-0,5%	0,3%
Openbaar bestuur	0,7%	1,1%	0,5%		1,2%	1,6%
Onderwijs	0,7%	1,1%			0,7%	1,1%
Zorg	0,7%	1,1%		0,50%	0,7%	1,6%
Overige dienstverlening	0,1%	0,6%			0,1%	0,6%
Totaal	0,1%	0,6%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,6%



Tabel B2: gehanteerde groeicijfers werkgelegenheidsraming 2030-2050

	WLO		Aanpassingen		Groeicijfer Zaanstreek-Waterland	
Sector	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw en visserij	-1,0%	-1,0%			-1,0%	-1,0%
Industrie en nutsbedrijven	-1,1%	-1,2%			-1,1%	-1,2%
Bouw	-0,9%	-0,3%			-0,9%	-0,3%
Groothandel	-0,4%	0,4%			-0,4%	0,4%
Detailhandel	-0,2%	0,2%			-0,2%	0,2%
Vervoer en opslag	-0,5%	0,0%			-0,5%	0,0%
Horeca	-0,2%	0,2%			-0,2%	0,2%
ICT	-0,4%	0,4%			-0,4%	0,4%
Financiële dienstverlening	-0,4%	0,4%			-0,4%	0,4%
Zakelijke dienstverlening	-0,4%	0,4%			-0,4%	0,4%
Openbaar bestuur	0,4%	0,6%			0,4%	0,6%
Onderwijs	0,4%	0,6%			0,4%	0,6%
Zorg	0,4%	0,6%			0,4%	0,6%
Overige dienstverlening	-0,2%	0,2%			-0,2%	0,2%
Totaal	-0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	-0,2%	0,2%

Tabel B3: Terreinquotiënten per sector met ijking op feitelijke voorraad in gebruik Zaanstreek-Waterland ('droge' bedrijventerreinen)

	TQ voor ijking	TQ na ijking
Landbouw en visserij	100	88
Industrie en nutsbedrijven	300	265
Bouw	142	125
Groothandel	350	309
Detailhandel	150	132
Vervoer en opslag	350	309
Horeca	150	132
ICT	50	44
Financiële dienstverlening	50	44
Zakelijke dienstverlening	50	44
Openbaar bestuur	150	132
Onderwijs	100	88
Zorg	100	88
Overige dienstverlening	150	132
Totaal	223	210

Bron: ijking op basis LISA-IBIS-koppeling 2019



Tabel B4: Mutaties terreinquotiënten per sector en resulterende TQ's in 2050 voor Zaanstreek-Waterland ('droge' bedrijventerreinen)

	Verandering per jaar 2019-2030	Verandering per jaar 2030-2050	TQ 2050
Landbouw en visserij	0,0%	0,0%	88
Industrie en nutsbedrijven	0,3%	0,3%	291
Bouw	0,3%	0,3%	138
Groothandel	0,3%	0,3%	339
Detailhandel	0,0%	0,0%	132
Vervoer en opslag	0,3%	0,3%	339
Horeca	0,0%	0,0%	132
ICT	-0,5%	-0,2%	40
Financiële dienstverlening	-0,5%	-0,2%	40
Zakelijke dienstverlening	-0,5%	-0,2%	40
Openbaar bestuur	-0,2%	-0,1%	127
Onderwijs	0,0%	0,0%	88
Zorg	0,0%	0,0%	88
Overige dienstverlening	-0,2%	-0,1%	130
Gewogen laag			233
Gewogen hoog			232

Bron: Bureau BUITEN



