



UPDATE BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN WESTFRIESLAND

28 november 2018



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

Update behoefteraming bedrijventerreinen Westfriesland

Aangeboden aan:

Regio Westfriesland
Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord
28 november 2018

Auteur(s):

Joost Hagens
Jaap Meijs

Projectnummer 1213



Inhoudsopgave

Samenvatting	5	5 Confrontatie aanbod en behoefte	25
1 Inleiding	7	5.1 Kwantitatief	25
1.1 Aanleiding	7	5.2 Kwalitatief	25
1.2 Leeswijzer	7		
2 Methodiek en uitgangspunten	8	6 Conclusie en advies	26
2.1 Methodiek ruimtebehoefte	8	6.1 Kwantitatieve conclusies	26
2.2 Kwalitatieve input	9	6.2 Kwalitatieve conclusies	26
2.3 Aanbod en voorraad	9	6.3 Westfriesland in NHN: bovenregionaal perspectief	27
2.4 Gebruik van de raming	10	6.4 Advies	28
3 Ruimtebehoefte	11	Bijlage 1: Uitgangspunten scenario's	29
3.1 De Westfrieze economie in beeld	11	Bijlage 2: Indeling speerpuntsectoren	32
3.2 Verhuizingen en grondtransacties	11		
3.3 Ruimtebehoefte	16		
3.4 Invloed next economy op de ruimtebehoefte	18		
3.5 Scenario 'Next economy'	20		
3.6 Overzicht ruimtebehoefte	20		
3.7 Vergelijking met uitgifte en eerdere raming BCI	21		
4 Aanbod bedrijventerreinen	23		
4.1 Huidige voorraad	23		
4.2 Planaanbod	24		
4.3 Ontwikkeling aanbod afgelopen jaren	24		
4.4 Kwalitatieve verdieping	24		



Samenvatting

Aanleiding

In 2013 is een behoefteraming naar bedrijventerreinen voor de regio Noord-Holland Noord opgesteld. De raming liet zien dat er flink gesnoeid moest worden in het aantal plannen in de verschillende deelregio's, waaronder Westfriesland. De regio heeft de planvoorraad in de jaren daarop flink verminderd. Hierdoor is het beeld in Westfriesland dat aanbod en vraag op dit moment kwantitatief redelijk in evenwicht zijn, conform de prognoses uit 2013.

Om een goed beeld te krijgen van hoe het er daadwerkelijk voor staat in de regio, heeft Westfriesland Bureau BUITEN gevraagd een vernieuwde kwantitatieve behoefteraming voor bedrijventerreinen in Westfriesland op te stellen, aangevuld met de conclusies uit het onderzoek van APPM naar de effecten van de next economy op de Westfriesse economie. De eerste resultaten van het onderzoek van APPM zijn apart verwerkt in dit rapport.

Vraag en aanbod Westfriesse bedrijventerreinen

Op basis van regiospecifieke WLO-scenario's is geraamd wat de toekomstige behoefte is aan bedrijventerreinen in Westfriesland. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vraag-aanbodconfrontatie voor de scenario's Hoog en Laag-II. In de achterliggende rapportage zijn ook de scenario's Laag-I en Next economy uitgewerkt en toegelicht.

We zien dat de ruimtebehoefte in scenario laag-II toeneemt met 31 hectare. Tegelijkertijd groeit het aanbod met ca 44 hectare, met name door de plancapaciteit op Zevenhuis in Hoorn (24 ha). Dat betekent dat in de periode 2017-2030 in dit scenario het aanbod harder groeit dan de vraag en er een overschot van 13 hectare bedrijventerreinen ontstaat. De

huidige harde plancapaciteit is kwantitatief toereikend voor de stijgende ruimtebehoefte in dit scenario.

In de confrontatie laat het scenario Hoog een kwantitatief tekort zien aan plancapaciteit. In dit scenario groeit de ruimtebehoefte hard, waardoor de harde plancapaciteit niet toereikend is. Het tekort ontstaat in Hoog al vóór 2025. Mocht dit voorkomen, dan kan het mogelijk opgevangen worden door de zachte plancapaciteit hard te maken (ruim 13 ha). Vóór 2030 is dan wel de opgave meer zachte plannen te ontwikkelen.

Scenario Laag-II	2017-2030
Extra ruimtebehoefte	31
Aanbod	44
Confrontatie behoefte en aanbod	13
Scenario Hoog	
Extra ruimtebehoefte	69
Aanbod	44
Confrontatie behoefte en aanbod	-25

Kwalitatieve verdieping

Van de geraamde extra ruimtebehoefte komt naar verwachting circa 60% voort uit de vier speerpuntsectoren van Westfriesland: agri-food; bouw; transport en logistiek; en maakindustrie en maritiem. De twee laatstgenoemden zijn daarvan de grootste ruimtegebruikers.

Voor de sector maakindustrie en maritiem geldt dat er op dit moment nog 2 hectare uitgeefbaar is op het terrein Schelphoek in Hoorn. Mogelijk overtreft de vraag vanuit de maritieme sector de plancapaciteit in scenario hoog. Voor transport en logistiek loont het specifieke kavels beschikbaar te hebben die voldoen aan de eisen voor moderne logistiek: grote kavels, veilige, brede toegangswegen tot het bedrijf. In het



convenant in juni 2018 ondertekende regionaal convenant werklocaties Westfriesland is daar een aantal specifieke locaties voor aangewezen. Daarnaast blijft er naast de behoefte aan deze specifieke bedrijventerreinen ook behoefte aan 'gewoon' een goed (gemengd) bedrijventerrein voor lokaal of regionaal opererend MKB.

Invloed next economy

De next economy leidt op een aantal punten tot andere eisen die aan bedrijventerreinen worden gesteld. Zo kan de circulaire economie maar ook de energietransitie zorgen voor meer vraag naar hogere milieucategorieën. Ook is het verstandig bij nieuwbouw meer rekening te houden met dubbel ruimtegebruik voor o.a. zonnepanelen. Daarnaast heeft de energietransitie een meer algemene ruimtevraag (dat wil zeggen niet per se op bedrijventerreinen) in de vorm van mogelijk waterstof tankstations en ruimte onder de grond voor warmtenetten.

In de rapportage is op basis van een aantal meer uitgewerkte ontwikkelingen een scenario Next economy ontwikkeld. Dit scenario leidt niet tot een duidelijke verandering ten opzichte van het scenario Hoog, omdat de veranderingen in veel sectoren nog geen duidelijke richting kennen. In vrijwel alle sectoren zijn ruimtevergroten en ruimteverkleinende trends zichtbaar. Naarmate de transitie verder doorzet wordt ook duidelijker welke de overhand krijgt en kan ook meer gezegd worden over de toekomstige ruimtebehoefte. De eerste uitkomsten uit de verkenning van APPM laten zien dat de ondernemers het vooral eens zijn dat er *een* impact is van de nieuwe economie op werklocaties, maar nog niet wat die invloed zal zijn.

De verwachting is dat in de next economy verdergaande specialisatie en profilering van bedrijventerreinen steeds belangrijker wordt. De variatie aan typen bedrijventerreinen waar bedrijven behoefte aan hebben wordt groter. We verwachten een verschuiving naar meer specialistische / thematische bedrijventerreinen (bijvoorbeeld voor de logistiek) en

terreinen met een mix aan functies. Het is voor de regio van belang te zorgen voor voldoende profilering en specialisatie, dat lijkt gezien de concentratie van de plancapaciteit op Zevenhuis op dit moment lastig.

Advies

De plancapaciteit van 44 ha zoals in het ondertekende convenant werklocaties Westfriesland vastgelegd is de eerstkomende jaren naar verwachting nog voldoende groot. We adviseren de huidige regionale monitoring van de uitgifte te continueren. Als blijkt dat de uitgifte van terreinen in 2018 - 2020 doorzet op het niveau van 2017, adviseren we aan het begin van de volgende raadsperiode (2021) regionaal het gesprek aan te gaan over het ontwikkelen van nieuwe plancapaciteit.

Tot slot adviseren we de regio gezien de onzekerheid die de next economy met zich mee brengt de uitwerking hiervan goed te monitoren. Daarbij kan bijvoorbeeld gekeken worden naar:

- Verhuis- / verbouw- / nieuwbouwmotieven van bedrijven. Met name interessant voor bedrijven in de maakindustrie (gezien de mogelijke menging die door nieuwe technieken mogelijk is) en bouw (gezien de mogelijke specialisatie op goedkope(re) plekken en mogelijk meer productie op de bouwplaats).
- Ontwikkeling van het aantal banen in relatie tot het ruimtegebruik in een aantal sectoren, zoals de transport en logistiek
- Uitwerking van (proeven met) materiaalbanken en opslagruimten in het kader van de circulaire economie elders in het land.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2013 is een behoefteraming naar bedrijventerreinen voor de regio Noord-Holland Noord opgesteld. De raming liet zien dat er flink gesnoeid moest worden in het aantal plannen in de verschillende deelregio's, waaronder Westfriesland. In 2014 is een vervolgadvisie op de behoefteraming uitgewerkt voor Westfriesland. Planreductie was hier een belangrijk onderdeel van. De regio, provincie en het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord (ONHN) hebben het advies ter hand genomen en o.a. de plannen voor Distriport (69 hectare) en Andijk-Zuid (9,5 ha) geschrapt. Ook zijn in het Pact van Westfriesland (2016) een aantal afspraken bekrachtigd, zoals het bieden van voldoende ruimte en flexibiliteit om ondernemerschap te faciliteren in de regio. Mede door de planreductie is het beeld in de regio dat aanbod en vraag op dit moment kwantitatief redelijk in evenwicht zijn, conform de prognoses uit 2013.

Om een goed beeld te krijgen van hoe het er daadwerkelijk voor staat in de regio, heeft Westfriesland Bureau BUITEN gevraagd een vernieuwde kwantitatieve behoefteraming voor bedrijventerreinen in Westfriesland, aangevuld met de conclusies uit het onderzoek van APPM (zie kader).

1.2 Leeswijzer

Voor u ligt het conceptrapport van Bureau BUITEN waarin de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen is geraamd en vervolgens is afgezet tegen het aanwezige aanbod.

In dit rapport gaan we eerst kort in op de methodiek en gehanteerde uitgangspunten. Vervolgens ramen we de ruimtebehoefte. De raming

bestaat uit een kwantitatief deel (o.b.v. onze ramingsmethodiek) en een kwalitatief deel op basis van een verhuisanalyse en aangevuld met de uitkomsten van een expertsessie onder leiding van APPM plus een daarop aansluitend gesprek tussen APPM, Bureau BUITEN en ONHN.

In hoofdstuk 4 brengen we het aanbod aan bedrijventerreinen in beeld. Daarna confronteren we de ruimtebehoefte met het aanbod (hoofdstuk 5). In de conclusies en het advies (hoofdstuk 6) plaatsen we de raming in perspectief en verbinden we adviezen aan de conclusies.

In de bijlage zijn alle cijfers en uitgangspunten opgenomen die zijn gehanteerd bij de raming.

Samenhang onderzoek APPM en Bureau BUITEN

Onze kwantitatieve raming is gebaseerd op werkgelegenheidsprognoses en prognoses van het ruimtegebruik per sector (zowel de speerpuntsectoren als de overige sectoren). Het parallel uitgevoerde onderzoek van APPM is gericht op het in beeld brengen van de mogelijke effecten van disruptieve trends en hun betekenis voor West-Friesland. In de raming van Bureau BUITEN zijn de kwalitatieve inzichten uit de APPM-studie over de 'next level' economie vertaald naar kwantitatieve en kwalitatieve effecten op de behoefte aan bedrijventerreinen.



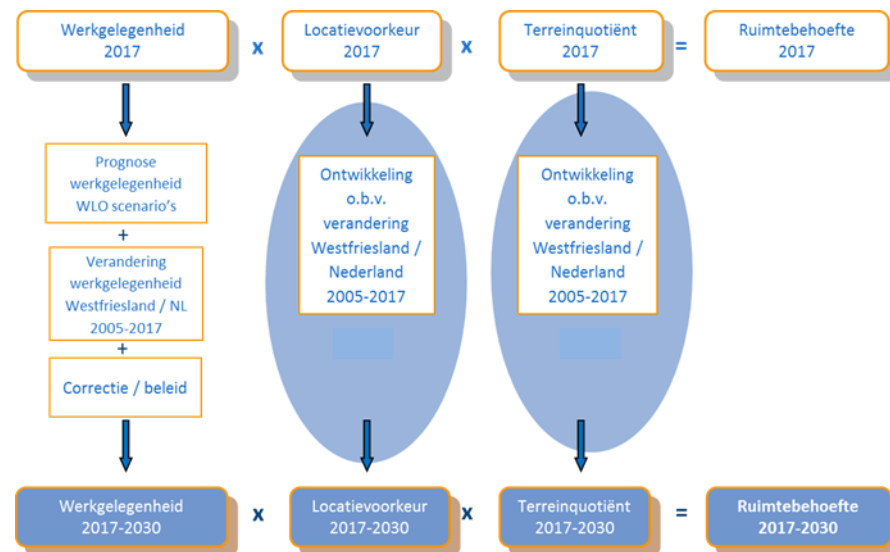
2 Methodiek en uitgangspunten

Voor de raming van de toekomstige ruimtebehoefte gebruikt Bureau BUITEN de 'terreinquotiëntenmethode'. De berekening van het (verwachte) ruimtegebruik hangt af van drie elementen: werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeur en het terreinquotiënt. Op basis hiervan is de ruimtebehoefte voor 2030 geraamd.

2.1 Methodiek ruimtebehoefte

In figuur 2.1 is onze methodiek schematisch weergegeven.

Figuur 2.1: Schema ramingsmethodiek Bureau BUITEN



Om de toekomstige ruimtebehoefte te bepalen zijn een aantal elementen van belang: de werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeur, terreinquotiënten en te onderscheiden (speerpunt)sectoren. In het onderstaande wordt per element omschreven met welke uitgangspunten is gewerkt. In bijlage 1 en 2 zijn de gehanteerde cijfers en speerpuntsectoren opgenomen.

Werkgelegenheidsontwikkeling

In de ruimtebehoefteraming gebruiken we referentiescenario's die ontwikkeld zijn in de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) door het Centraal planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De meest recente WLO scenario's zijn opgesteld in 2015. De WLO scenario's geven een doorkijk naar de (verwachte) toekomst, op de middellange termijn (2030) en op de lange termijn (2050). De WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Er zijn twee WLO scenario's die de landelijke werkgelegenheidsontwikkeling ramen. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze referentiescenario's zijn beleidsarm ingevuld. De daarin gehanteerde groeicijfers voor de werkgelegenheid zijn op basis van de historische ontwikkeling specifiek gemaakt voor de Westfriesse situatie.

Locatievoorkeur

Om de locatievoorkeur (het deel van de banen dat op bedrijventerreinen is gevestigd) per sectoren te bepalen hebben we de beschikbare LISA-gegevens uit 2017 per locatie gekoppeld aan de contouren van de bedrijventerreinen in de regio. Zo weten we dus de feitelijke

locatievoorkeur per sector op dit moment. Voor de toekomstige ontwikkeling van de locatievoorkeur gaan we voor de sector bouw en de sector zakelijke diensten uit van een daling van de locatievoorkeur. In de bouw neemt het aantal ZZP'ers nog steeds toe en zien we (landelijk) ook een verplaatsing van bedrijventerreinen naar andere locaties, vaak in de wijk. Zakelijke dienstverlening heeft juist een toenemende voorkeur voor stedelijk gemengd gebied in plaats van op bedrijventerreinen.

Terreinquotiënten

Het terreinquotiënt is het ruimtegebruik per arbeidsplaats per sector. De terreinquotiënten (TQ's) zijn bepaald op basis van onderzoeken en ramingen van Bureau BUITEN elders in het land (o.a. regio Groningen-Assen, provincie Noord-Brabant) en geijkt op de Westfriesse situatie, mede aan de hand van een analyse van het ruimtegebruik de grootste 10 bedrijven per sector in de regio (op basis van de BAG en LISA-gegevens). De ijking impliceert dat de TQ's precies passen bij het feitelijk ruimtegebruik, het totaal in gebruik zijn de areaal bedrijventerrein in Westfriesland in 2017.

Speerpuntsectoren

Voor de raming maken we, waar nodig en mogelijk, onderscheid in verschillende sectoren. Een viertal spierpuntsectoren zijn hier, in samenspraak met de regio, steeds uitgelicht. Het gaat om:

- Agri-food: definitie gelijk aan de eerdere onderzoeken van Bureau BUITEN en Bureau Louter voor Westfriesland en NHN¹
- Maakindustrie en Maritiem: definitie zoals gehanteerd in het SEO-onderzoek naar de maakindustrie² en het eerdere onderzoek van Bureau BUITEN¹
- Transport en logistiek: hoofdcategorie 'Transport' SBI
- Bouw en overig: hoofdcategorie 'Bouw' SBI

¹ zie b.v. Synergie bedrijven en Overheid in Noordholland Noord, Bureau BUITEN, 2012

² Concurrentiepositie Nederlandse Maakindustrie, 2008

2.2 Kwalitatieve input

Voor de kwalitatieve input is gebruik gemaakt van de expertsessies van APPM in juli 2018, de conceptuitslagen van de enquête onder Westfriesse bedrijven over de invloed van de next economy en een brainstorm met APPM en ontwikkelingsbedrijf NHN naar aanleiding van die resultaten.

2.3 Aanbod en voorraad

Het aanbod en de voorraad bedrijventerreinen is in kaart gebracht op basis van de terreinmonitor van het ondernemersloket Westfriesland en IBIS, afkomstig van de provincie Noord-Holland. Vanuit deze bestanden is onderscheid gemaakt in uitgegeven areaal, hard en terstond uitgeefbaar areaal t/m 2030 en zachte plancapaciteit t/m 2030 (en daarna). De getallen worden weergegeven in netto ha.

Voor de raming hebben we verder gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- LISA arbeidsplaatsenregister Westfriesland 1 januari 2017, gekoppeld aan de contouren van de bedrijventerreinen
- Data over verhuizende en zich vestigende bedrijven 1 januari 2014 – 1 juni 2018 zoals geregistreerd op Vastgoeddata.nl
- Peildatum plancapaciteit: 1 januari 2018, uit regionaal convenant werklocaties.
- Terreinmonitor van Westfriesland



2.4 Gebruik van de raming

Zoals bij elke prognose is ook deze raming van een aantal onzekerheden afhankelijk.

- De toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen is afhankelijk van de regionale en sectorale ontwikkelingen in werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik per baan. Elke component is met enige onzekerheid omgeven. Daarom zijn uitgangspunten voor elk van deze componenten in deze paragraaf en bijlage 1 weergegeven.
- Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de raming uitgaat van een gemiddelde jaarlijkse toename: binnen iedere periode kan deze per jaar wisselen. Dit kan ook betekenen dat een geraamde positieve ontwikkeling van de ruimtebehoefte uit periode 1, door kan schuiven naar een volgende periode.
- In de uitkomsten van de prognose vallen positieve en negatieve ontwikkelingen van de ruimtebehoefte tegen elkaar weg, maar in praktijk zit er een vaak niet onaanzienlijk gat tussen vrijval en herbenutting. Een aandachtspunt in de programmering is om vrijkomende ruimte uit sectoren met een negatieve ruimtebehoefte door tijdige herontwikkeling te benutten voor sectoren met groeiende ruimtebehoefte.
- Omdat herontwikkeling tijd vraagt zou in de programmering ook rekening gehouden moeten worden met een bepaalde 'schuifruimte': beschikbaarheid van voldoende aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevalen ruimte wordt herontwikkeld.
- Bij het bepalen van de terreinquotiënten is de leegstand op bedrijventerreinen meegeteld. Tot op het niveau van frictieleegstand is dit geen bezwaar. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten enigszins opwaarts. Het is aannemelijk dat wanneer de markt aantrekt bedrijven over het algemeen eerst de productie

opschroeven op het huidige areaal en met de huidige productiemiddelen, vervolgens (bij doorzettende groei) extra personeel aanstellen en daarna pas op zoek gaan naar uitbreidingsruimte.

- Herstructurering kan leiden tot extensivering van het ruimtegebruik (toename van de terreinquotiënt) als bijvoorbeeld kleinschalige verkaveling plaats maakt voor een meer grootschalige inrichting van het terrein, maar ook tot intensivering van het ruimtegebruik. Herstructurering vond plaats in het verleden en zal ook in de toekomst een vast onderdeel blijven vormen van het bedrijventerreinenbeleid. Als herstructurering leidt tot substantiële ruimtewinst en heruitgifte van kavels, waardoor in feite nieuw aanbod wordt gerealiseerd, dan dient dat ook als 'aanbod' te worden meegerekend in de vraag-aanbodconfrontatie.



3 Ruimtebehoefte

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in Westfriesland. Om te bepalen wat de regionale ruimtebehoefte is maken we een inschatting van hoe de werkgelegenheid zich in de toekomst ontwikkelt in Westfriesland. Basis hiervoor zijn de WLO-scenario's van PBL / CPB. Om deze ontwikkeling regiospecifiek te maken analyseren we eerst de ontwikkeling van de Westfriesse economie de afgelopen jaren ten opzichte van de landelijke situatie. Ook brengen we de verhuizingen en grondtransacties op de Westfriesse bedrijventerreinen in beeld. Tot slot gaan we in dit hoofdstuk in op de regionale ruimtevraag.

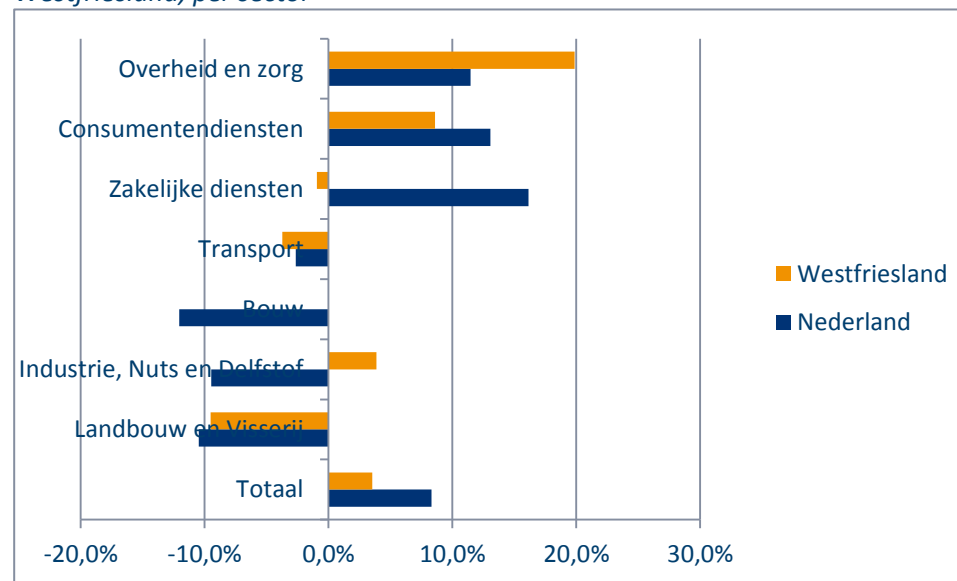
3.1 De Westfriesse economie in beeld

Op 1 januari 2017 waren er in Westfriesland zo'n 83.800 banen. Als we naar de periode 2005-2016 kijken, zien we dat Westfriesland het in een aantal sectoren beter of minder slecht deed dan Nederland (zie figuur 3.1). In totaal over alle sectoren was de groei van werkgelegenheid in Westfriesland (3,5%) wel minder dan in Nederland (8,3%). De krimp van de zakelijke dienstverlening in Westfriesland ten opzichte van een flinke groei in Nederland, heeft hier een groot aandeel in.

Binnen deze periode is wel een tweedeling zichtbaar. In de periode 2005-2012 groeide het aantal banen van ca 78.500 tot een piek in 2012 van ruim 85.600. Dit is een groei van zo'n 9%, terwijl in dezelfde periode in Nederland als geheel het aantal banen toenam met 7%. In deze periode deed Westfriesland het dus gemiddeld beter dan Nederland als geheel. Na 2012 daalde het aantal banen in Westfriesland, met ca 2,2%, terwijl in Nederland als geheel de groei zo'n +0,8% was. Hierbij moet opgemerkt worden dat in de sector Delfstofwinning in Westfriesland geen banen zijn, en dat in de sector nutsbedrijven de regio slechts in 270 banen kent in

2016, waardoor de kleine absolute stijging (+ 70 banen in de periode 2005-2016) relatief gezien natuurlijk groot is.

Figuur 3.1: Ontwikkeling werkgelegenheid over 2005-2016, Nederland en Westfriesland, per sector



3.2 Verhuizingen en grondtransacties

Verhuizingen en transacties geven inzicht in bewegingen van bedrijven van en naar de regio. Mogelijk zijn conclusies te trekken over 'concurrerende' gebieden, type en omvang van kavels en panden waar behoefte aan is, sterke en minder sterke sectoren en de mate waarin diverse bedrijfsgrootten worden gefaciliteerd.

Werkwijze

Gegevens van verhuizingen en grondtransacties zijn door het ontwikkelingsbedrijf NHN beschikbaar gesteld en deels afkomstig van Vastgoeddata.nl. De verhuizingen en grondtransacties in de periode begin 2014 tot en met juni 2018 zijn geanalyseerd. Belangrijke kanttekening is de relatief korte periode waarvan gegevens beschikbaar zijn. In totaal (inkomend en uitgaand) zien we 129 verhuizingen op de bedrijven-terreinen in Westfriesland, op een totaal van ruim 2.051 bedrijven in die gebieden op dit moment. De verhuizingen binnen één bedrijventerrein zijn hier uit gefilterd.

3.2.1 Verhuizingen van en naar Westfriesland (interregionaal)

Verhuizingen naar grootteklasse

Een analyse van de grootteklasse is van belang om de 129 verhuizingen op waarde te schatten. Immers, een verhuizing van een ZZP'er heeft qua werkgelegenheid veel minder effect dan een verhuizing van een bedrijf van 250 werknemers. Bovendien zijn ZZP'ers mobieler dan grotere bedrijven.

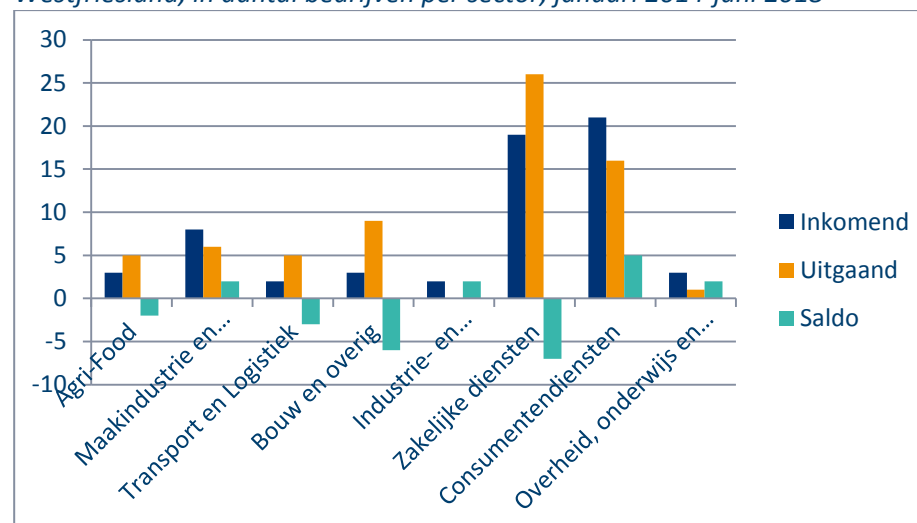
In tabel 3.2 zijn de aantallen verhuizingen weergegeven per grootteklasse van de bedrijven. Zichtbaar is dat er meer ZZP'ers van buiten naar de bedrijventerreinen in de regio zijn verhuisd dan andersom. Voor micro-ondernemingen en MKB'ers geldt juist het tegenovergestelde. De vertrekkende micro-ondernemingen en ZZP'ers zijn zeer divers van aard, van dienstverlening tot vervoer en transport, tot bouw.

Tabel 3.2: Inkomende en uitgaande verhuizingen bedrijven-terreinen Westfriesland, in aantal bedrijven naar grootteklasse, januari 2014-2018

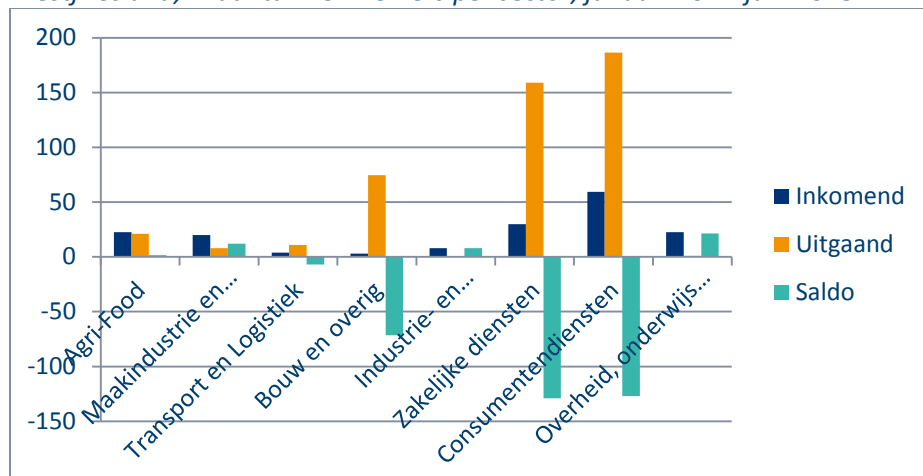
Grootteklasse	In	Uit
ZZP (0-1)	36	28
Micro (2-9 werknemers)	22	32
MKB + overig (>10 werknemers)	3	8

Grote verhuizers (50-99 werknemers) zijn Noord Holland Bewaking Services BV (van Obdam naar Heerhugowaard) en Asko Schoonmaak- en bedrijfsdiensten, van Zwaag naar Amsterdam.

Figuur 3.2: Inkomende en uitgaande verhuizingen bedrijventerreinen Westfriesland, in aantal bedrijven per sector, januari 2014-juni 2018



Figuur 3.3: Inkomende en uitgaande verhuizingen bedrijventerreinen Westfriesland, in aantal werknemers per sector, januari 2014-juni 2018



Verhuizingen per sector

In figuur 3.2 en 3.3 zijn de inkomende en uitgaande verhuizingen per sector weergegeven in aantal bedrijven en aantal banen. In totaal voor alle sectoren gaat het om 170 inkomende en 460 uitgaande banen en om 61 inkomende en 68 uitgaande bedrijven. In de sectoren zakelijke en consumentendiensten hebben de meeste bedrijfsverhuizingen plaatsgevonden. Dit is ook niet vreemd, omdat deze sectoren mobiel zijn dan bijvoorbeeld de industrie. Deze sectoren verhuisden ook de meeste werknemers. In aantal werknemers hebben beide sectoren een negatief saldo: er verhuisden meer banen de regio uit dan in. Verder valt op dat in de sector consumentendiensten relatief grotere bedrijven zijn verhuisd dan in de zakelijke diensten. Naast deze sector, kent ook de sector bouw negatieve saldi voor zowel bedrijven als werknemers.

Mogelijk zijn deze saldi te verklaren door de toename van het aantal zelfstandigen in de bouwsector (kleinere bedrijven die vaker ‘aan huis’

werken in de wijk) en de trek van de dienstensector van bedrijven-terreinen naar gemengde woon-werkgebieden. Het totale saldo van de bedrijventerreinen is negatief, met bijna 300 banen.

Verhuizingen in de speerpuntsectoren

In tabel 3.3 zijn de verhuizingen uitgesplitst naar de vier speerpuntsectoren van Westfriesland. De speerpuntsectoren agri-food, transport en logistiek en bouw en overig kennen elk een negatief saldo van verhuizende bedrijven op de terreinen. Relatief grote bedrijven die uit de regio zijn verhuisd zijn alleen in de sector bouw en overig te vinden: Patina Dakbedekkingen uit Andijk, Acordo BV en Beemsterboer Boringen en Bemalingen.

Op basis van de analyse van verhuisgegevens over deze relatief korte periode kunnen we concluderen dat Westfriesland per saldo geen bedrijven aantrekt van buiten. Groei van bestaande bedrijven (endogene groei) zal de drijvende kracht moeten zijn achter de speerpuntclusters.

Tabel 3.3: inkomende en uitgaande verhuizingen van de speerpuntsectoren op de bedrijventerreinen Westfriesland, januari 2014-juni 2018

	in		uit		saldi	
	bedrij-ven	werk-nemers	bedrij-ven	werk-nemers	bedrij-ven	werk-nemers
Agri-Food	3	23	5	21	-2	2
Maakindustrie en Maritiem	8	20	6	8	2	12
Transport en Logistiek	2	4	5	11	-3	-7
Bouw en overig	3	3	9	75	-6	-72
totaal	16	50	25	115	-9	-65

Herkomst- en vestigingsplaatsen

De inkomende en uitgaande verhuizingen laten zoals verwacht een groot aantal herkomst- en vestigingsplaatsen zien buiten de regio. De top 3's van herkomst- en vestigingsplaatsen zijn weergegeven in tabel 3.4 a en b.

De Westfrieze bedrijventerreinen in Zwaag en Hoorn (inclusief de Goorn) kennen de meeste inkomende en uitgaande verhuizingen van en naar elders in Nederland. Dat is logisch, want die twee terreinen zijn de grootste terreinen in de regio. Amsterdam is zowel een relatief belangrijke herkomstplaats van inkomende verhuizers als een belangrijke vestigingsplaats voor uitgaande bedrijven. Verder valt het negatieve saldo van de regio met Heerhugowaard op, waarbij een drietal bouwbedrijven met in totaal zo'n 80 werknemers de meest in het oog springende verhuizers zijn. De uitgaande bedrijven naar Heerhugowaard hebben zich daar verspreid gevestigd, onder andere op de bedrijventerreinen Zandhorst, Beveland en Westpoort. Een duidelijke lijn is niet zichtbaar.

*Tabel 3.4a: Top 3 herkomst- en vestigingsplaatsen van **inkomende** bovenregionale verhuizingen Westfrieze bedrijventerreinen, januari 2014-juni 2018*

Herkomst	aantal	Vestigingsplaats	aantal
Top 3 locaties inkomende bedrijven			
Amsterdam	11	Zwaag	19
Alkmaar	4	Hoorn	9
Edam	3	De Goorn	6

*Tabel 3.4b: Top 3 herkomst- en vestigingsplaatsen van en **uitgaande** bovenregionale verhuizingen Westfrieze bedrijventerreinen, januari 2014-juni 2018*

Herkomst	aantal	Vestigingsplaats	aantal
Top 3 locaties uitgaande bedrijven			
Zwaag	16	Heerhugowaard	11
De Goorn	10	Amsterdam	10
Zwaagdijk-Oost	9	Edam	3

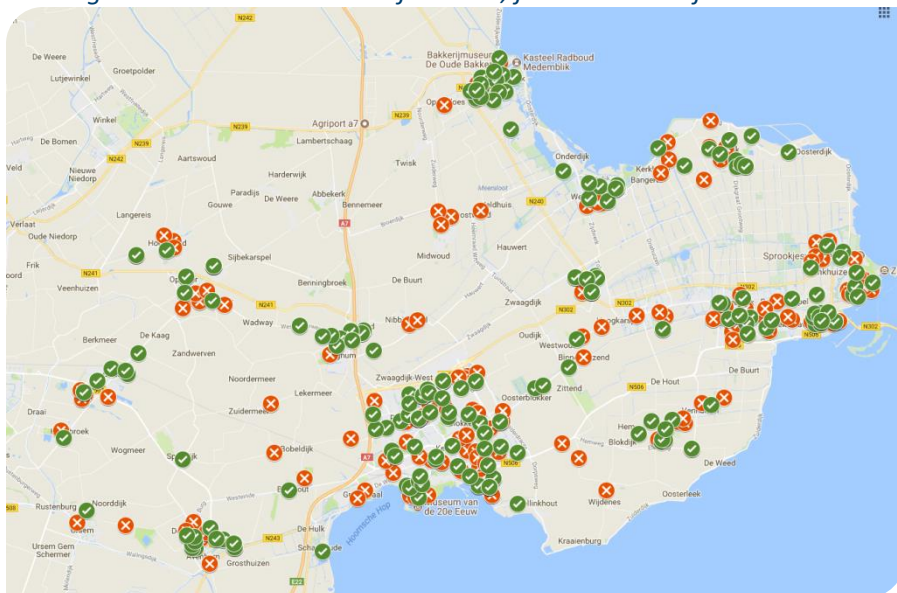
3.2.2 Verhuizingen binnen de regio (intraregionaal)

Voor de intraregionale verhuizingen is gekeken naar verhuizingen van bedrijven tussen verschillende bedrijventerreinen. Bedrijven die op hetzelfde terrein een andere pand hebben betrokken zijn hierin dus niet meegenomen.

Zwaag, Hoorn en Enkhuizen zijn zowel de grootste vertrek- als vestigingsplaatsen. Verder valt op dat Medemblik en De Goorn een duidelijk positief verhuissaldo hebben.

In figuur 3.4 zijn de intraregionale verhuizers in de regio op kaart weergegeven. Hierin zijn ook de intraregionale verhuizingen meegenomen van bedrijven die een bedrijventerrein hebben verlaten voor een ander type locatie of andersom. Wat opvalt is een trek van het buitengebied naar de grotere plaatsen. Ook is zichtbaar dat Medemblik een populaire vestigingsplaats was de afgelopen jaren, met name op het Industrierrein Almere. Schepenwijk in Enkhuizen heeft eveneens een duidelijke intraregionale aantrekkingskracht.

Figuur 3.4: Vertrek- (rood) en vestigingslocaties (groen) van de intraregionale verhuizers in Westfriesland, januari 2014 – juni 2018



3.2.3 Grondtransacties

Figuur 3.5 geeft de totale omvang van de grondtransacties per jaar weer in de periode 2007-2017. Duidelijk zichtbaar is de crisis na 2007 en de dalende uitgiften, met de laatste jaren (2016, 2017) een stijging van de uitgifte. Dit hangt samen met het gunstig economisch tij waarin we op dit moment verkeren. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de totale periode is 3,4 hectare per jaar.

In 2017 zijn twee kavels van respectievelijk 1,7 en 2,4 ha uitgegeven, die de totale uitgifte hard doen stijgen. De gemiddelde grootte van de uitgegeven kavels sinds 2014 (gegevens daarvoor niet beschikbaar) is 0,3 hectare. Er zijn 6 kavels uitgegeven die groter zijn dan 0,5 hectare; 2

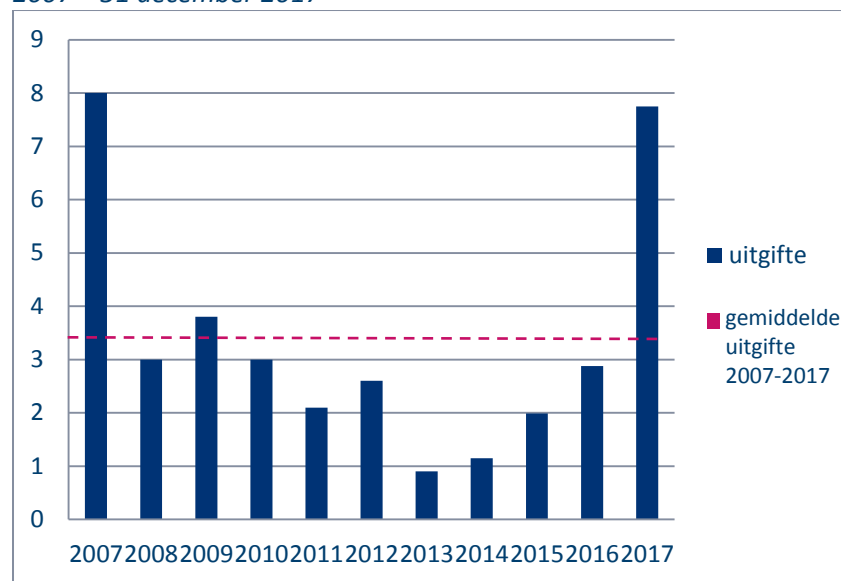
kavels groter dan één hectare, beide in Zwaag. De meeste kavels zijn sinds dien uitgegeven op Vredemaker (11 kavels) en Zevenhuis (9 kavels). De meeste ruimte is uitgegeven op Zevenhuis, in totaal bijna 7 hectare.

Afbeelding 3.1: Verkochte kavels Vredemaker-oost



Bron: vredemakeroost.nl

Figuur 3.5: Uitgifte (ha netto) op de Westfrieze bedrijventerreinen, januari 2007 – 31 december 2017



De gemiddelde prijs per meter van de uitgegeven kavels schommelt erg per jaar en ligt voor de totale periode op ca € 138 per meter (zie tabel 3.5).

Tabel 3.5: gemiddelde prijs per meter van de uitgegeven kavels per jaar

Jaar	Gemiddelde uitgifte prijs per meter
2014	€ 125
2015	€ 81
2016	€ 102
2017	€ 155
Totale periode	€ 138

3.3 Ruimtebehoefte

Scenario's

De conclusies uit paragraaf 3.1 en 3.2 vormen de basis waarmee we de WLO-groei cijfers per sector regiospecifiek hebben gemaakt voor Westfriesland. De regiospecifieke groei cijfers per sector hebben we toegepast in drie verschillende scenario's, zie tabel 3.6.

Tabel 3.6: Overzicht uitgangspunten per scenario

Scenario	Groei cijfers per sector	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt
Laag-I	Regiospecifiek, scenario laag	Afname in bouw en zakelijke dienstverlening	Gelijkblijvend
Laag-II			Toename in de sectoren agri-food, maakindustrie en maritiem, transport en logistiek, bouw, overige industrie- en nutsbedrijven en voor een deel van de consumentendiensten (groothandel).
Hoog	Regiospecifiek, scenario hoog		

In het hoge scenario zijn voor de vier speerpuntsectoren, industrie en consumentendiensten hogere groei cijfers gehanteerd dan in de WLO, omdat de regio het in die sectoren de afgelopen jaren beduidend beter (of minder slecht) heeft gedaan dan Nederland (zie ook paragraaf 3.1). In bijlage 1 zijn de uitgangspunten weergegeven.

Geraamde uitbreidingsvraag

Tabel 3.7 geeft de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag weer tot 2030 volgens de drie scenario's. Zichtbaar is dat in het scenario Laag-I de ruimtebehoefte gelijk blijft, terwijl die in Laag-II vooral in de periode tussen nu en 2025 flink toeneemt en vervolgens afzwakt. Het hoge scenario komt uit op een toename van de ruimtebehoefte tussen nu en 2030 van bijna 70 ha.

Het aandeel van de vier speerpuntsectoren (agri-food; maakindustrie en maritiem; transport en logistiek; bouw en overig) in de totale ruimtevrage is zo'n 68%. Dit zal in de drie scenario's ongeveer gelijk blijven. Transport en logistiek is van de speerpuntsectoren de grootste ruimtevrager. In het scenario Laag-II wordt verwacht dat deze sector de helft van de totale extra ruimtebehoefte op zich neemt; voor het hoge scenario is dat aandeel iets kleiner. De groei in het ruimtegebruik komt doordat de verwachting is dat het aantal banen in die sector toeneemt (landelijk maar ook in Westfriesland), maar ook doordat een toenemend ruimtegebruik per baan wordt verwacht. De verwachte groei in Westfriesland is vooral endogene groei, vanuit de reeds gevestigde bedrijven. Instroom van buitenaf wordt niet of nauwelijks verwacht.

Tabel 3.7: ontwikkeling ruimtebehoefte in de drie scenario's

Scenario	2017-2025	2025-2030	2017-2030
Laag-I	0	0	0
Laag-II	24	7	31
Hoog	47	22	69

³ Het meest recente prognosemodel van de provincie biedt de mogelijkheid om de verwachte feitelijke beroepsbevolking weer te geven en niet alleen de potentiële beroepsbevolking. Zie 'Prognose 2017-2040 Bevolking, huishoudens en woningbehoefte', 8 juni 2017, pagina 32. Voor de potentiële beroepsbevolking

Werkgelegenheidsontwikkeling en ruimtebehoefte i.r.t. arbeidsmarkt

De scenario's voor ruimtebehoefte zijn gebaseerd op regiospecifieke WLO-scenario's (laag en hoog). In het hoge (en next economy) scenario is de totale werkgelegenheidsgroei tussen 2017 – 2030 in Westfriesland zo'n 9,5%, wat neer komt op ongeveer 0,7% per jaar. Die groei, van ruim 8.000 banen, leidt zoals omschreven tot een grotere ruimtebehoefte, maar alleen als die banengroei daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Net als in veel andere regio's in Nederland hebben in Westfriesland bedrijven soms moeite om personeel te vinden. De spanningsindicator op de arbeidsmarkt is in arbeidsmarktregio NHN weliswaar iets lager dan gemiddeld in Nederland, maar geeft nog steeds krapte aan. Dat kan een remmende factor zijn voor economische groei.

De provinciale prognoses geven een stijging van de bevolking in Westfriesland aan van ca 7.700 personen tussen nu en 2030. De beroepsbevolking³ neemt naar schatting wel licht af in de ze periode, al ligt die in 2030 met 110.000 wel een stuk hoger dan het verwachte aantal banen (ca 91.000). Als de verwachte banengroei in scenario hoog gerealiseerd wordt kan dat in theorie ingevuld worden door meer mensen uit de eigen regio aan het werk te krijgen (het werkloze deel van de beroepsbevolking wordt kleiner), de uitgaande pendel te verkleinen (meer mensen werken in de eigen regio), door arbeidskrachten van buiten aan te trekken en zo de inkomende pendel te vergroten (dat vraagt mogelijk om maatregelen op gebied van bereikbaarheid) of door arbeidskrachten van buiten die zich vestigen in de regio (dat vraagt iets van de woningproductie). In de praktijk is het waarschijnlijker dat een combinatie van die elementen nodig is. Het verminderen van de uitgaande pendel kan weerbarstig zijn, omdat ook in de MRA een groei van het aantal banen wordt verwacht. Al biedt de gewenste woningproductie van Holland boven Amsterdam (+40.000 woningen) ook kansen om de krapte op de Westfriese arbeidsmarkt te verminderen.

Hoe dan ook kost het, als de huidige krapte op de arbeidsmarkt lang aan houdt, naar verwachting veel inzet om de banengroei in het scenario Hoog ook daadwerkelijk te realiseren. Een lang aanhoudende krapte kan dan automatisering en robotisering verder in de hand werken (waarmee het ruimtegebruik per baan wel zal toenemen). Dit zijn belangrijke kanttekeningen bij deze raming maar ook (ruimtelijke) factoren om rekening mee te houden in het hoge scenario, náást de extra ruimtebehoefte op bedrijventerreinen.



3.4 *Invloed next economy op de ruimtebehoefte*

APPM heeft een verkenning gedaan naar de invloed van de next economy op de (speerpuntsectoren van de) Westfriese economie. Op basis van de (voorlopige) resultaten hebben we met het ontwikkelingsbedrijf en APPM in kaart gebracht welk effect dit mogelijk heeft op de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen. Dit is gedaan vanuit twee invalshoeken: trends en speerpuntsectoren.

3.4.1 *Invloed op de ruimtebehoefte van de vier belangrijkste trends*

Energietransitie

De verwachting is dat de energietransitie op bedrijfsniveau waarschijnlijk geen effect heeft op de ruimtebehoefte. Dit komt bijvoorbeeld doordat bij bronnen van hernieuwbare energie sprake is van dubbel ruimtegebruik (zonnepanelen op daken), ruimtegebruik onder de grond (warmtenet) of in de openbare ruimte en niet op eigen kavels (windenergie, waterstoftankstations). Het zorgt wel voor extra ruimtebehoefte op gebiedsniveau voor deze zaken en vraagt dat in de bouw van bedrijfspanden rekening gehouden wordt met dit dubbel ruimtegebruik. Dat laatste gebeurt nu al veelvuldig.

Ruimte vraag op gebiedsniveau (dat hoeven overigens lang niet altijd bedrijventerreinen te zijn) komt wel van veilige zones rond waterstoftankstations, on- of anders bebouwde zones in verband met de slagschaduw van windmolens en drukte ondergronds door bijvoorbeeld warmtenetten of waterstofleidingen.

Circulaire economie

De circulaire economie kan de bouw een ruimte vraagvergroterend effect hebben maar ook een vraagverkleinerend effect. Zo is wellicht meer ruimte nodig voor materiaalopslag, maar is het ook denkbaar dat doordat meer productie op de bouwplaats plaatsvindt, de ruimte vraag kleiner wordt. De

circulaire economie vraagt naar verwachting wel om iets meer ruimte voor de industrie in de vorm van bijvoorbeeld recyclingbedrijven.

De door APPM ondervraagde bedrijven achten het het meest waarschijnlijk dat er gespecialiseerde bedrijven komen die de circulaire economie dienen (materiaalbanken, recyclingbedrijven, etc). Qua locatie zullen deze bedrijven behoefte hebben aan een lage grondprijs en een goede bereikbaarheid. In de praktijk betekent dat waarschijnlijk dat zij daartussen een afweging maken (een niet te hoge grondprijs op een zo goed mogelijk bereikbare plek). Toch hangt ook veel af van hoe de verdienmodellen van deze bedrijven eruit gaan zien en op welk schaalniveau (regionaal, lokaal, nationaal) ze gaan opereren. De circulaire economie kan ook leiden tot een grotere behoefte aan terreinen met een hogere milieucategorie, tot in elk geval categorie 4.

Al met al is de verwachting dat deze ontwikkeling een ruimte vraagvergroterend effect heeft, al is dat niet aan één sector toe te delen.

Digitalisering / robotisering

Voor digitalisering en robotisering zien we ook een tweezijdige ontwikkeling.

Eenzijds wordt de ruimte vraag vergroot door een toenemende specialisatie van productietechnieken (bijvoorbeeld kant-en-klare onderdelen van machines en gebouwen die ver weg van de bouwlocatie worden gemaakt). Deze specialisatie kan leiden tot meer ruimtegebruik en specifiekere eisen aan de kavels / panden / locatie. Robotisering leidt overigens in de logistiek en distributie tot minder banen per hectare (een lager terreinquotiënt).



Anderzijds zijn er ruimtevraagverkleinende factoren:

- we zien dat er steeds minder ruimte nodig is voor machines door bijvoorbeeld 3D printen: dat kan in de toekomst betekenen dat juist dit specifieke maatwerk op de (bouw)locatie zelf plaatsvindt en de machines meer footloose worden.
- Doordat er kortere ketens zijn (bedrijven kunnen direct inkopen bij elkaar) is er minder ruimte nodig voor groothandel.

Overigens komt bij deze trend in de verkenning van APPM vooral naar voren dat de veranderende vraag op de arbeidsmarkt (er zijn andere vaardigheden nodig) de belangrijkste transitie is die door robotisering en digitalisering wordt veroorzaakt.

Schaalveranderingen

Schaalveranderingen vinden in verschillende sectoren of voor verschillende typen bedrijven twee kanten op plaats: schaalverkleining en schaalvergroting. De verwachting is dat het voor het MKB dat vooral een regiofunctie heeft niet veel effect zal hebben. Ook is verdere globalisering voor veel sectoren nauwelijks meer mogelijk (al zal de potentiële afzetmarkt in opkomende economieën nog wel groter worden). Mogelijk vindt er een tweedeling plaats tussen schaalvergroterende en schaalverkleinende bedrijven, waardoor in het middensegment de vraag kleiner wordt en er behoefte is aan erg grote kavels (3 ha en groter) en kleine bedrijfsruimten, maar weinig behoefte daar tussenin.

3.4.2 Invloed op de ruimtebehoefte in de vier speerpuntsectoren

Specifiek voor de vier speerpuntsectoren is de invloed van de transitie naar een next economy als volgt ingeschat.

Bouw

De verwachting is dat door de next economy gespecialiseerde bedrijven in de bouw een gemiddeld grotere kavel nodig hebben dan nu het geval is,

om de toenemende specialisatie en naar verwachting doorzettende prefab-ontwikkeling te kunnen huisvesten. Daarbij zijn wel twee kanttekeningen te benoemen. Ten eerste is het voorstelbaar dat een deel van de specialistische producten juist meer op de bouwplaats worden gemaakt (zoals hiervoor ook benoemd). Ten tweede liggen mogelijk buiten Westfriesland plekken waar de grond goedkoper is. Voor dit soort grote grondgebruikers kan dat een belangrijke vestigingsfactor zijn.

Agri-food

De sector agri-food is groot in Westfriesland, maar huisvest zich slechts voor een klein deel op bedrijventerreinen. De verwachting is dat in de toekomst de sector nog efficiënter zal gaan werken en zich verder zal gaan specialiseren. Robotisering zal zeker in de verwerkende industrie naar verwachting nog invloed uitoefenen op het aantal arbeidsplaatsen. Of dit ook betekent dat er minder of meer ruimte nodig is, is lastig te zeggen. Mogelijk wordt de sector zo geautomatiseerd dat er direct bij het oogsten het product gesneden en verpakt wordt voor de consument.

Transport & Logistiek

De effecten van de next economy op de ruimtevraag in transport en logistiek zijn niet zonneklaar te benoemen. We verwachten een terugloop van het aantal banen door robotisering en automatisering en mogelijk ook een doorgaande schaalvergroting. Anderzijds wordt kleinschalige (stads)logistiek belangrijker door de toenemende trek naar de stad en internetaankopen door consumenten. In het transport zelf zien we op dit moment eerste tekenen van een transitie, maar is nog niet helder wat de doorslaggevende technologische verandering wordt: waterstof of elektriciteit?; veel meer zelfrijdende auto's / colonnes of niet?; zijn er mobiliteitshubs nodig of niet?; betekent dit alles een daling voor de ruimtebehoefte om te parkeren? Het nauw monitoren en zo flexibel mogelijk omgaan met de openbare ruimte en het wegennet op bedrijventerreinen is nodig, omdat het antwoord op deze vragen nog niet helder is.



Maakindustrie

In hun verkenning schat APPM in dat het makkelijker wordt de maakindustrie te mengen met andere functies zoals wonen, kantoren en maatschappelijke functies. In de next economy is de maakindustrie minder milieubelastend, zijn er minder grote machines nodig die minder geluid produceren.

Hier verwachten we ook een trend die twee kanten op gaat. Enerzijds richting een hyperspecialisatie die gepaard kan gaan met schaalvergroting, behoefte aan specifiek personeel en een specifieke werkomgeving. Anderzijds veel kleinschaliger productie in gemixte woon-werkgebieden. Beide vragen vestigingsmilieus die niet overal voor handen zijn. Realisme is daarbij van belang, omdat we bijvoorbeeld zien dat die kleinschalige productie nu veelal in hippe, stedelijke, creatieve omgevingen plaatsvindt die in Westfriesland – behoudens Hoorn wellicht - niet zomaar voorradig zijn. Dat geldt ook voor het specifieke (hoogopgeleide) personeel bij hypergespecialiseerde maakbedrijven.

3.5 Scenario 'Next economy'

Op basis van de in paragraaf 3.4 benoemde ontwikkelingen is het scenario 'Next economy' ontwikkeld. De basis voor het scenario is de werkgelegenheidsontwikkeling in scenario Hoog. Reden hiervoor is dat in dit scenario CPB / PBL ook rekening houdt met verdergaande transitie dan in scenario laag, zoals de energietransitie.⁴ In bijlage 1 is een volledig beeld opgenomen van de uitgangspunten bij het scenario Next economy.

Op hoofdlijnen houden we in dit scenario rekening met een:

- Lichte toename van het terreinquotiënt (het ruimtegebruik per baan) voor de sectoren transport en logistiek, bouw en overig

⁴ Zie ook <https://www.wlo2015.nl/rapporten-wlo/klimaat-en-energie>

- Zeer lichte toename van het terreinquotiënt in de overige sectoren door de extra ruimte die de energietransitie en circulaire economie vraagt.
- Afname van de locatievoorkeur (het deel van het aantal banen dat op bedrijventerreinen plaatsvindt) voor de sector maakindustrie en maritiem.

In tabel 3.8 en 3.9 zijn de uitkomsten van dit scenario weergegeven en vergeleken met scenario hoog. Zichtbaar is dat de next economy op basis van deze uitgangspunten niet leidt tot een toename van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen. Wel wordt er een lichte verschuiving in de ruimtebehoefte van de verschillende sectoren verwacht. Het meest opvallend daarbij zijn de stijging in de ruimtebehoefte van transport en logistiek en een daling van de behoefte in sector maakindustrie en maritiem ten opzichte van het hoge scenario.

Tabel 3.8: Ontwikkeling ruimtebehoefte in scenario Next economy

Scenario	2017-2025	2025-2030	2017-2030
Next economy	43	26	68

3.6 Overzicht ruimtebehoefte

De vier ontwikkelde scenario's vormen een bandbreedte waarbinnen de ruimtebehoefte in Westfriesland zich naar verwachting de komende jaren gaat ontwikkelen. De verwachting is niet dat er kwantitatieve overschotten gaan ontstaan aan bedrijventerreinen in de regio: scenario Laag-I geeft een gelijkblijvende ruimtebehoefte aan. In scenario hoog en scenario Next economy neemt de ruimtebehoefte het hardst toe, met zo'n 69 ha tussen 2017 en 2030.

De reden dat het scenario Next economy niet leidt tot een duidelijke verandering in het hoge scenario, is dat de veranderingen in veel sectoren

nog in de kinderschoenen staan. In vrijwel alle sectoren zijn ruimte-vergrotenende en ruimteverkleinende trends zichtbaar. Naarmate de transitie verder doorzet, zal ook duidelijker worden welke de overhand krijgt en kan ook meer gezegd worden over de toekomstige ruimtebehoefte.

Tabel 3.9: ontwikkeling ruimtebehoefte in de vier scenario's

Scenario	2017-2025	2025-2030	2017-2030
Laag-I	0	0	0
Laag-II	24	7	31
Hoog	47	22	69
Next economy	43	26	68

Tabel 3.9 geeft een overzicht van de geraamde extra ruimtebehoefte in de vier scenario's. In de scenario's Laag-II, Hoog en Next economy wordt een extra ruimtebehoefte verwacht. Jaarlijks gaat het om zo'n 2,3 tot 5,3 ha extra ruimtebehoefte per jaar in de drie hoogste scenario's. In de periode 2007-2017 fluctueerde de uitgifte sterk (tussen de 0,9 en 8 ha) maar lag deze gemiddeld op 3,4 hectare per jaar.

3.7 Vergelijking met uitgifte en eerdere raming BCI

Vergelijking met recente uitgifte

De raming van BCI heeft als startjaar 2012. De feitelijke uitgifte in de periode 2012-2016 was gemiddeld 1,6 hectare per jaar. Dit is iets lager dan de in het basisscenario van BCI (2013) geraamde ruimtebehoefte. Kanttekening daarbij is dat de periode 2012-2016 Nederland uit een crisis kroop en de ruimtebehoefte van bedrijven daardoor beperkt was. De uitgifte 2017 is met 7,7 ha aanmerkelijk hoger. De BB-raming van maximaal 5,3 ha per jaar ligt (behoorlijk) boven het 2012-2016 cijfer.

Vergelijking raming BB en BCI

Tabel 3.10 bevat de vergelijking van de uitkomsten van de raming van Bureau BUITEN en die van BCI uit 2013 voor het hoge scenario (bij BCI: scenario Impuls). Omwille van de vergelijkbaarheid is de raming van BCI via ha/jaar omgezet naar de overeenkomstige periode, zodat beide cijfers over 2017-2030 gaan. De ramingsmethodieken zijn in de basis gelijk, met nuanceverschillen voor fijnproevers. Toch zijn de verschillen in uitkomsten aanzienlijk.

Tabel 3.10: vergelijking resultaten raming BB (2018) ten opzichte van BCI (2013) voor het hoge scenario

	2017-2025		2025-2030		Totaal 2017-2030	
	BCI	BB	BCI	BB	BCI	BB
Hoog / Economische impuls	17	47	3	22	20	69

In tabel 3.11 zijn de onderliggende verschillen in de drie samenstellende onderdelen van de raming in beeld gebracht voor 2017-2030 (% mutaties). Voor de BCI-raming hebben we de cijfers moeten afleiden uit de rapportage (sommige gegevens zijn alleen voor NHN totaal weergegeven en voor andere perioden). We vergelijken bovendien procentuele mutaties omdat de gehanteerde banenbegrippen⁵ niet overeen komen, maar dat heeft vrijwel geen betekenis voor de raming.

Tabel 3.11 laat zien dat het grote verschil in de raming met name zit in de gehanteerde werkgelegenheidsscenario's. De verschillen in de beide andere componenten zijn veel kleiner al is het verschil in terreinquotiënt

⁵ BCI heeft banen ≥ 12 u/wk gebruikt, Bureau BUITEN heeft voor dit onderzoek alleen alle banen (nul-urengrens) beschikbaar gehad. Er blijft overigens een onverklaard verschil in de TQ's. Vanuit het verschil in definitie van het aantal banen, zou het logisch zijn dat BB een veel lager TQ zou hebben dan BCI, bij een min of meer gelijke LV. Maar de in beide gevallen geijkte TQ's zijn min of meer overeenkomstig. BB kan haar eigen berekening herleiden en heeft gebruik gemaakt van een totaal areaal bedrijventerrein in gebruik van 570 ha netto.

niet exact te herleiden. Bij de terreinquotiënt-stijging in de tabel bij Bureau BUITEN wordt opgemerkt dat dit het netto effect is waarin tevens de structuurverandering van de economie in is meegewogen. Het zuivere ruimtegebruik-effect is kleiner.

Tabel 3.11: vergelijking herkomst verschillen raming BB (2018) ten opzichte van BCI (2013: % mutaties onderdelen raming 2017-2030)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt
BCI	-4,9%	-3,5%	stijging
Bureau BUITEN	+9,6%	-4,7%	+7,5%

Het grote verschil zit dus in het banenscenario. Bureau BUITEN maakt gebruik van scenario hoog van het PBL met enige regiospecifieke aanpassingen voor Westfriesland. Hoewel de gehanteerde jaarlijkse werkgelegenheidsgroei van 0,7% niet uitbundig is, leidt dit over de totale periode wel tot een banengroei met bijna 10%. De BCI-raming werkte met het voor behoefteramingen 'voorgeschreven' TM-scenario, één van de toenmalige langetermijnsscenario's van PBL/CPB. Voor Noord-Holland Noord resulteerde dat TM-scenario in een daling van de werkgelegenheid met -0,4% per jaar tot 2030, wat een 5% daling over de periode 2017-2030 betekent.

BCI raamt daarnaast afzonderlijk de vervangingsvraag maar in de methodiek van Bureau BUITEN wordt die impliciet verondersteld te zijn meegenomen aan de vraagkant en komt het effect van eventuele onttrekking (transformatie van bedrijventerrein naar wonen bijvoorbeeld) aan de aanbodkant in beeld. Maar dit verschil verklaart waarom de BCI-raming niet negatief uitvalt ondanks de mutaties zoals die in tabel 3.11 staan.

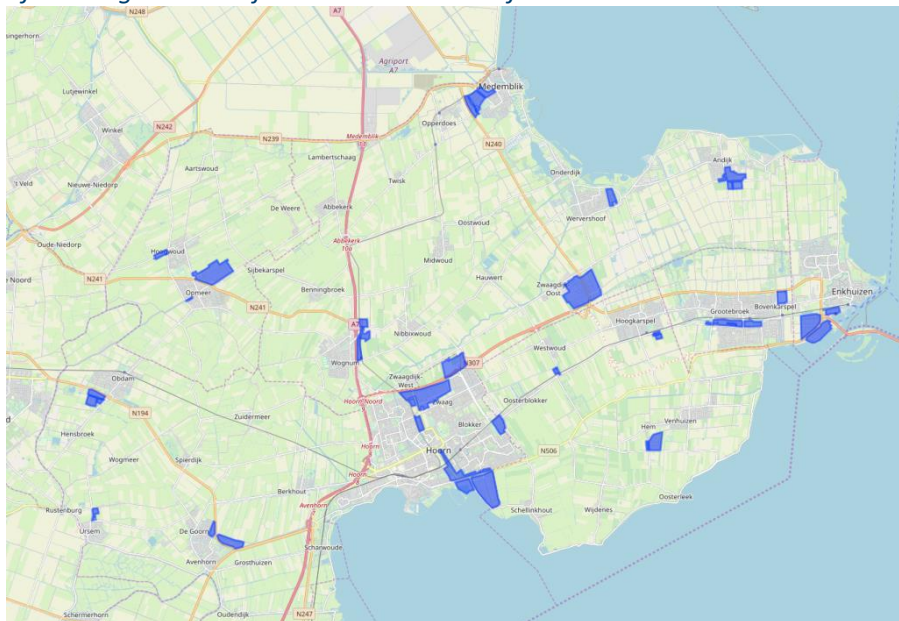


4 Aanbod bedrijventerreinen

4.1 Huidige voorraad

Op 1 januari 2018 kent de regio 570 hectare bedrijventerreinen (netto uitgegeven), verspreid over 43 bedrijventerreinen. De grootste terreinen zijn Westfriesland en Hoorn 80 in de gemeente Hoorn (73 en 54 ha), Bedrijvenpark WFO in gemeente Medemblik (68 ha) en De Veken in Opmeer (51 ha), zie afbeelding 4.1.

Afbeelding 4.1: Bedrijventerreinen in Westfriesland



Bron: <http://loket-wfriesland.terreinmonitor.nl/>

De terreinenmonitor geeft aan dat 31 van de 43 terreinen volledig zijn uitgegeven en er dus op 12 terreinen nog uitgeefbare grond is. Een deel van de ruimte is, doordat het in privaat eigendom is, moeilijk te monitoren qua gebruik. Zo kan het voorkomen dat bedrijven extra kavels hebben aangekocht om groei te faciliteren, maar dat deze (nog) niet gebruikt worden. De feitelijke onbenutte grond met bestemming bedrijventerreinen is daarom groter dan de statistieken aangeven.

Afbeelding 4.2: onbenutte grond in particulier eigendom, Tolweg, Zwaagdijk Oost



Bron: Google Streetview

De gemeente Hoorn heeft met 188 ha het grootste areaal aan bedrijventerreinen, gevolgd door Medemblik met zo'n 155 ha (zie tabel 4.2). Er is één haventerrein (Schelphoek, Hoorn); verder zijn alle terreinen aangemerkt als gemengde bedrijventerreinen. Krabbersplaat in Enkhuizen is deels een haventerrein, met b.v. enkele scheepsjachtwerven.

4.2 Planaanbod

Het harde planaanbod in de regio is, op peildatum 1 januari 2018, 43,5 hectare. Meer dan de helft daarvan ligt op bedrijventerrein Zevenhuis in Zwaag (gemeente Hoorn), het enige terrein waar nog een flinke oppervlakte kan worden uitgegeven.

Kavels groter dan één hectare zijn nog uitgeefbaar op Overspoor-Oost in Wognum; Zevenhuis en Schelphoek in Hoorn en Unda Maris II in Medemblik. Alleen in Zevenhuis gaat het daarbij om meerdere kavels. Op peildatum 1 januari 2017 staan er 59 kavels te koop, met een gemiddelde grondprijs van € 143. Op de alle terreinen, met uitzondering van Zevenhuis, gaat het om kavels kleiner dan 1 ha.

Zachte plancapaciteit bevindt zich op De Veken 3 in Opmeer, en 8 hectare in de gemeente Koggenland voor lokale behoefte, in totaal ruim 13 ha.

Tabel 4.1: Oppervlakte bedrijventerreinen en planaanbod Westfriesland, per 1-1-2018

Gemeente	Uitgegeven	Planaanbod		
		Hard en terstond uitgeefbaar t/m 2030	Zacht tm 2030	Na 2030
Medemblik	154,7	11,6		-
Hoorn	188,0	26,3	-	-
StedeBroec	37,4	-	-	-
Koggenland	43,8	-	8	-
Opmeer	62,0		5,2	-
Drechterland	22,6	2,4	-	-
Enkhuizen	61,8	3,2	-	-
totaal regio	570,3	43,5	13,2	0

Met Zevenhuis en Schelphoek (beiden in Hoorn) is er nog flinke plancapaciteit voor de wat hogere milieucategorieën (tot en met 4). Verder wordt opgemerkt dat de voormalige planlocatie voor bedrijventerrein Andijk-Zuid een tijdelijke bestemming heeft gekregen als zonnepark en daarom ook niet is meegenomen in tabel 4.1. Voor zover bekend zijn er geen concrete plannen om bedrijventerreinen te transformeren naar bijvoorbeeld woongebieden. Mochten hectares worden getransformeerd, dan leidt dat mogelijk tot vervangingsvraag die niet in de berekeningen in dit rapport is opgenomen.

4.3 Ontwikkeling aanbod afgelopen jaren

Met name tussen 2016 en 2017 is het aanbod aan bedrijfskavels flink gekrompen in de regio. Oorzaak daarvan is voornamelijk het schrappen van Distriport (69 ha) en de afname van de plancapaciteit van bedrijventerrein Andijk (9,5 ha). Met name Distriport heeft invloed op de regionale statistieken: qua omvang was het ruim de helft van de plancapaciteit.

4.4 Kwalitatieve verdieping

De verwachting is dat in de next economy verdergaande specialisatie en profilering van bedrijventerreinen steeds belangrijker wordt. De variatie aan typen bedrijventerreinen waar bedrijven behoefte aan hebben wordt groter. Uiteraard blijft er naast meer thematische en bedrijventerreinen met een mix aan functies, behoefte blijft bestaan aan 'gewoon' een goed (gemengd) bedrijventerrein voor lokaal of regionaal opererend MKB. Zestig procent van de harde plancapaciteit bevindt zich op Zevenhuis en dit is bovendien de enige plek waar grotere kavels uitgegeven kunnen worden. Gevolg daarvan is dat daar verschillende typen bedrijvigheid moeten worden geacommodeerd, waarmee profilering en specialisatie in het geding komt.



5 Confrontatie aanbod en behoefte

5.1 Kwantitatief

De uitkomsten van de confrontatie van het aanbod en de ruimtebehoefte volgens de scenario's Laag-II en Hoog is weergegeven in tabel 5.1. We presenteren hier alleen deze scenario's, omdat scenario Laag-I voorbij gaat aan verschillende ontwikkelingen zoals schaalvergroting, en scenario Next economy geen sterke afwijking heeft van scenario Hoog.

Tabel 5.1: Uitkomsten confrontatie behoefte en aanbod in ha

Scenario Laag-II	2017-2030
Extra ruimtebehoefte	31
Aanbod	44
Confrontatie behoefte en aanbod	13
Scenario Hoog	
Extra ruimtebehoefte	69
Aanbod	44
Confrontatie behoefte en aanbod	-25

Scenario Laag-II laat in de confrontatie met het aanbod zien dat de huidige harde plancapaciteit kwantitatief toereikend is voor de stijgende ruimtebehoefte in dit scenario. In de confrontatie laat het scenario Hoog een kwantitatief tekort zien aan plancapaciteit. De harde plancapaciteit is ruim 43 ha.

Mocht alle harde plancapaciteit voor 2025 worden ontwikkeld, dan ontstaat er in het scenario hoog al een kwantitatief tekort vóór 2025.

Mocht dit voorkomen, dan kan het mogelijk opgevangen worden door de zachte plancapaciteit hard te maken (ruim 13 ha). Vóór 2030 is dan wel de opgave meer zachte plannen te ontwikkelen.

5.2 Kwalitatief

Van de geraamde extra ruimtebehoefte komt naar verwachting circa 60% voort uit de vier speerpuntsectoren. De maakindustrie en maritiem en transport en logistiek zijn daarvan de grootste ruimtegebruikers.

Er is op dit moment een aantal grotere distributiecentra gevestigd in de regio (onder andere op WFO, Westfrisia en Tender). De schaalvergroting in de transport en logistiek vraagt meer dan vroeger om grote kavels en veilige, brede toegangswegen tot het bedrijf. Het is op basis van de raming logisch kavels beschikbaar te hebben die aan deze eisen voldoen. In het convenant is afgesproken dat voor die vraag gekeken wordt naar bestaande locaties langs de A7 (Tender, Zevenhuis, en buiten de regio Agriport A7 en Baanstee Noord) en hier bij zowel nieuwe terreinen als bij herstructurering rekening mee te houden.

De tweede grote ruimtevrager is de speerpuntsector maakindustrie en maritiem. Voor de maritieme bedrijven is het vanzelfsprekend van belang dat er voldoende haventerrein beschikbaar is. Op dit moment is nog 2 hectare uitgeefbaar op het terrein Schelphoek in Hoorn. Mogelijk overtreft de vraag vanuit de maritieme sector deze 2 hectare in scenario hoog.

Zoals eerder aangegeven blijft er naast de behoefte aan deze specifieke bedrijventerreinen ook behoefte aan 'gewoon' een goed (gemengd) bedrijventerrein voor lokaal of regionaal opererend MKB.



6 Conclusie en advies

6.1 Kwantitatieve conclusies

We zien twee kwantitatieve conclusies:

De komende jaren voldoende plancapaciteit

Belangrijkste conclusie is dat de regio voorlopig voldoende vooruit kan met de aanwezige plancapaciteit. Wel is het van belang goed te monitoren en tijdig te reageren als blijkt dat de uitgifte de komende jaren hoog is (b.v. niveau 2017). Aan het begin van de volgende raadsperiode (2021) moet dan het gesprek aangegaan worden over het ontwikkelen van nieuwe plancapaciteit. Als de uitgifte meer richting scenario Laag gaat, is er tot aan 2030 ruim voldoende plancapaciteit.

(Nog) geen vraagvergroterend effect next economy zichtbaar

Een tweede conclusie is dat zover nu te overzien de next economy geen vraagvergroterend effect zal hebben op de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen. Wel betekent het mogelijk een verschuiving van de ruimtevrage tussen sectoren: een stijging in de ruimtebehoefte van transport en logistiek en een daling van de behoefte in de sector maakindustrie en maritiem ten opzichte van het hoge scenario.

6.2 Kwalitatieve conclusies

Daarnaast zien we drie kwalitatieve conclusies:

Profilering en specialisatie verdient meer aandacht

De verwachting is dat in de next economy verdergaande specialisatie en profilering van bedrijventerreinen steeds belangrijker wordt. De variatie aan typen bedrijventerreinen waar bedrijven behoefte aan hebben wordt

groter. Uiteraard blijft er behoefte bestaan aan 'gewoon' een goed (gemengd) bedrijventerrein voor lokaal of regionaal opererend MKB. We verwachten wel een verschuiving naar meer specialistische / thematische bedrijventerreinen (bijvoorbeeld voor de logistiek) en terreinen met een mix aan functies. Het is voor de regio van belang te zorgen voor voldoende profilering en specialisatie, dat lijkt gezien de concentratie van de plancapaciteit op dit moment lastig.

De effecten van de next economy zijn nog niet uitgekristalliseerd

De next economy leidt op een aantal punten tot andere eisen die aan bedrijventerreinen worden gesteld. Zo kan de circulaire economie maar ook de energietransitie zorgen voor meer vraag naar hogere milieucategorieën. Ook is het verstandig bij nieuwbouw meer rekening te houden met dubbel ruimtegebruik voor o.a. zonnepanelen. Daarnaast heeft de energietransitie een meer algemene ruimtevrage (dat wil zeggen niet per se op bedrijventerreinen) in de vorm van mogelijk waterstoftankstations en ruimte onder de grond voor warmtenetten.

De reden dat het scenario Next economy niet leidt tot een duidelijke verandering ten opzichte van het hoge scenario, is dat de veranderingen in veel sectoren nog geen duidelijke richting kennen. In vrijwel alle sectoren zijn ruimtevergroterende en ruimteverkleinende trends zichtbaar. Naarmate de transitie verder doorzet wordt ook duidelijker welke de overhand krijgt en kan ook meer gezegd worden over de toekomstige ruimtebehoefte. De eerste uitkomsten van de enquêtes uit de verkenning van APPM laten zien dat de ondernemers het vooral eens zijn dat er een impact is van de nieuwe economie op werklocaties, maar nog niet wat die invloed zal zijn.

De huidige krapte op de arbeidsmarkt is ook voor de toekomst een vraagstuk, zeker in het hoge scenario

In scenario Hoog gaan wij uit van een groei van de werkgelegenheid van 9,5% tussen nu en 2030. De demografische prognoses voorspellen juist



een lichte daling van de beroepsbevolking in Westfriesland. Dat levert een spanning op die in theorie opgelost kan worden door in te zetten op minder uitgaande pendel en / of meer inkomende pendel en / of inzetten op groei van de bevolking. In de praktijk spelen de woningproductie, bereikbaarheid en vraag naar arbeidskrachten in de MRA ook een rol.

6.3 *Westfriesland in NHN: bovenregionaal perspectief*

De Kop van Noord-Holland (naar aanleiding van het rapport 'Advies voor sterke werklocaties in de Kop van Noord- Holland' van Stec groep (2015)) en regio Alkmaar (n.a.v. het rapport 'plan van aanpak evenwicht werklocaties' van Bureau BUITEN (2015)) hebben net als Westfriesland de afgelopen jaren flinke hoeveelheden plancapaciteit geschrapt. Voor elke regio gold namelijk dat de plancapaciteit destijds de verwachte ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen ruimschoots overtrof.

Een belangrijke notie die in een aantal van de genoemde rapporten is gemaakt is dat een aantal Noord-Hollandse regio's deels in dezelfde vijver vissen voor wat betreft de bovenregionale vraag. Dat geldt niet alleen voor de Kop en Westfriesland, maar voor de gehele A7 as vanaf Purmerend richting het noorden. Dat is nog steeds een factor om rekening mee te houden. Daarnaast verwachten we dat de bovenregionale vraag niet of nauwelijks aanwezig zal zijn. Hoewel de transformatie van bedrijventerreinen naar woongebieden in Amsterdam / Zaandam kan leiden tot verdringing van deze bedrijven naar elders, zien en verwachten we dat deze bedrijven eerder kijken naar de regio Aalsmeer en Almere dan Noord-Holland Noord. De analyse van verhuisbewegingen in voorliggend rapport laat dat ook zien.

Opvallende grote vestigers van de afgelopen jaren in Noord-Holland Noord zijn de datacenters van o.a. Microsoft en Google op Agriport A7 in

Middenmeer (gemeente Hollands Kroon). Uit een analyse van Pb7 (2018)⁶ blijkt dat zowel de Nederlandse als de lokale economie stevig profiteert van de vestiging van datacenters, met name als het gaat om de banen in de datacenters, maar ook bij de bouw ervan (al is dat laatste per definitie tijdelijk). Op de lange termijn worden de banen in de datacenters over het algemeen heel lokaal ingevuld. Daarnaast moeten ook de niet-Nederlandse werknemers ergens wonen en leven tijdens hun verblijf in Nederland, wat de lokale dienstverlening erg ten goede komt. De indirecte effecten van bestedingen en werkgelegenheid in de waardeketen worden echter beperkt ingeschat: de onderzoekers verwachten geen grote bijdrage hiervan aan de lokale economie, aangezien partijen uit de waardeketen over het algemeen op grotere afstand van de locatie opereren. Mogelijke positieve bijdrage aan de lokale economie komt wel voort uit de bestedingen die de medewerkers van de datacenters doen in de regio.

De regio NHN zal volgens dit rapport alleen flink profiteren als er een datacenter- en netwerkinfrastructuur van wereldklasse is in de gehele regio (het hoogste scenario in de Pb7-rapportage). Dan zullen oude en nieuwe techbedrijven minder snel in de verleiding komen naar Amsterdam te vertrekken en is er eventueel een stijgende ruimtevraag op bedrijventerreinen te verwachten in NHN. Wat het effect van dat scenario in Westfriesland zal zijn, is dan ook een afgeleide. Het is daarom vooral verstandig goed te monitoren op mogelijke ruimtevraagvergroterende effecten van de vestiging van datacenters.

⁶ Noord Amsterdam data center campus. Economische impact, Pb7, 2018

6.4 Advies

De plancapaciteit van 44 ha zoals in het ondertekende convenant werklocaties Westfriesland vastgelegd is de eerstkomende jaren naar verwachting nog voldoende groot. We adviseren de huidige regionale monitoring van de uitgifte te continueren. Als blijkt dat de uitgifte van terreinen in 2018 - 2020 doorzet op het niveau van 2017, adviseren we aan het begin van de volgende raadsperiode (2021) regionaal het gesprek aan te gaan over het ontwikkelen van nieuwe plancapaciteit.

Tot slot adviseren we de regio gezien de onzekerheid die de next economy met zich mee brengt (zie paragraaf 6.2) de uitwerking hiervan goed te monitoren. Daarbij kan bijvoorbeeld gekeken worden naar:

- Verhuis- / verbouw- / nieuwbouwmotieven van bedrijven. Met name interessant voor bedrijven in de maakindustrie (gezien de mogelijke menging die door nieuwe technieken mogelijk is) en bouw (gezien de mogelijke specialisatie op goedkope(re) plekken en mogelijk meer productie op de bouwplaats).
- Ontwikkeling van het aantal banen in relatie tot het ruimtegebruik in een aantal sectoren, zoals de transport en logistiek
- Uitwerking van (proeven met) materiaalbanken en opslagruimten in het kader van de circulaire economie elders in het land.



Bijlage 1: Uitgangspunten scenario's

Werkgelegenheidsontwikkeling

In de ruimtebehoefteraming gebruiken we referentiescenario's die ontwikkeld zijn in de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) door het Centraal planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De meest recente WLO scenario's zijn opgesteld in 2015. De WLO scenario's geven een doorkijk naar de (verwachte) toekomst, op de middellange termijn (2030) en op de lange termijn (2050). De WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Er zijn twee WLO scenario's. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze referentiescenario's zijn beleidsarm ingevuld. Ze bieden daardoor een inzicht in toekomstige knelpunten en kansen en vormen zo een kader om na te denken over (toekomstig) beleid. De twee scenario's hoog en laag vatten veronderstelde ontwikkelingen in zes thematische WLO-cahiers samen. Het gaat om de volgende thema's: de demografie, macro-economie, regionalisering & verstedelijking, mobiliteit, klimaat & energie en landbouw.

In dit onderzoek zijn de WLO scenario's regiospecifiek gemaakt, omdat we er niet vanuit kunnen gaan dat Meppel zich precies ontwikkelt zoals hoe Nederland dat doet. Daarom hebben we de WLO scenario's aangepast o.b.v. feitelijk gerealiseerde historische groei en gebiedskenmerken. Daarin is zichtbaar dat de Westfriese economie het de afgelopen 10 jaar

gemiddeld een stuk beter heeft gedaan dan de Nederlandse economie als geheel. E.e.a. leidt tot de gehanteerde cijfers in tabel B1.1 en B1.2.

Tabel B1.1: Gehanteerde percentages jaarlijkse groei werkgelegenheid in scenario's hoog en laag, 2015-2030.

	Laag 2015-2030	Hoog en next economy 2015-2030
Agri-Food	-0,2%	0,1%
Maakindustrie en Maritiem	-0,2%	-0,2%
Transport en Logistiek	0,2%	0,8%
Bouw en overig	-0,2%	0,3%
Overige industrie en nuts	0,2%	0,4%
Zakelijke diensten	0,0%	0,8%
Consumentendiensten	0,2%	1,0%
Overheid, onderwijs en zorg	0,7%	1,1%

Tabel B1.2: aantal banen

	2017	2030 Scenario Laag I en II	2030 Scenario Hoog en Next economy
Agri-Food	12.000	11.700	12.200
Maakindustrie en Maritiem	6.300	6.100	6.100
Transport en Logistiek	3.400	3.500	3.800
Bouw en overig	8.500	8.200	8.800
Industrie- en nutsbedrijven	800	900	900
Zakelijke diensten	11.300	11.300	12.500
Consumentendiensten	22.500	23.100	25.600
Overheid, onderwijs en zorg	19.000	20.900	22.000
totaal	83.800	85.600	91.800



Locatievoorkeur

Om de locatievoorkeur (het deel van de banen dat op bedrijventerreinen is gevestigd) per sectoren te bepalen hebben we de beschikbare LISA-gegevens uit 2017 per locatie gekoppeld aan de contouren van de bedrijventerreinen in de regio. Zo weten we dus de feitelijke locatievoorkeur per sector op dit moment. In onderstaande tabel hebben we per sector de feitelijke locatievoorkeur weergegeven en de geschatte ontwikkeling daarvan, op basis van in de markt zichtbare trends.

Tabel B1.3: Ontwikkeling van de locatievoorkeur per sector, scenario laag en hoog

Sector	2017	Ontwikkeling 2017-2030	
Agri-Food	20,6%	Blijft gelijk	
Maakindustrie en Maritiem	81,2%	Blijft gelijk	
Transport en Logistiek	63,7%	Blijft gelijk	
Bouw en overig	44,9%	-1,5%	stijging aantal zzp'ers (in de wijk)
Overige industrie en nuts	77,0%	Blijft gelijk	
Zakelijke diensten	21,5%	-1,5%	toenemende voorkeur voor stedelijk gemengd gebied
Consumenten-diensten	15,8%	Blijft gelijk	
Overheid, onderwijs en zorg	5,7%	Blijft gelijk	

Tabel B1.4: Ontwikkeling van de locatievoorkeur per sector, scenario Next economy

Sector	2017	Ontwikkeling 2017-2030	
Agri-Food	20,6%	Blijft gelijk	
Maakindustrie en Maritiem	81,2%	-5%punt	neemt af vanwege meer mogelijkheden voor menging maakindustrie – andere functies
Transport en Logistiek	63,7%	Blijft gelijk	
Bouw en overig	44,9%	-1,5%punt	stijging aantal zzp'ers (in de wijk)
Overige industrie en nuts	77,0%	Blijft gelijk	
Zakelijke diensten	21,5%	-1,5%punt	toenemende voorkeur voor stedelijk gemengd gebied
Consumenten-diensten	15,8%	Blijft gelijk	
Overheid, onderwijs en zorg	5,7%	Blijft gelijk	

Terreinquotiënten

Onderstaande tabel geeft de gehanteerde terreinquotiënten per sector weer. De terreinquotiënten zijn bepaald op basis van onderzoeken en ramingen van Bureau BUITEN elders in het land (o.a. regio Groningen-Assen, provincie Noord-Brabant) en geijkt op de Westfriese situatie, mede aan de hand van een analyse van het ruimtegebruik van de grootste 10 bedrijven per sector in de regio (op basis van de BAG en LISA-gegevens).

Tabel B1.5: Ontwikkeling van terreinquotiënten per sector en ontwikkeling daarvan

	2017	ontw tot 2025*	2025	ontw tot 2030	2030
Agri-Food	166	5,00%	174	1,25%	176
Maakindustrie en Maritiem	212	5,00%	223	1,25%	225
Transport en Logistiek	843	5,00%	885	1,25%	896
Bouw en overig	152	5,00%	160	1,25%	162
Overige industrie en nuts	397	5,00%	417	1,25%	422
Zakelijke diensten	152	0,00%	152	0,00%	152
Consumenten-diensten	263	3,50%	272	0,88%	275
Overheid, onderwijs en zorg	233	0,00%	233	0,00%	233

*in het scenario Laag-I is uitgegaan van een gelijkblijvend terreinquotiënt in 2025 en 2030 t.o.v. 2017.

Voor het scenario Next economy zijn de volgende aanpassingen gedaan in de terreinquotiënten:

- Transport en logistiek: lichte plus in het terreinquotiënt en doorzetten van de ontwikkeling 2017-2025 na 2025
- Bouw en overig: lichte plus in het terreinquotiënt en doorzetten van de ontwikkeling 2017-2025 na 2025
- Alle overige sectoren: zeer lichte plus (+0,25 %punt) vanwege de toenemende ruimtevraag voor circulaire economie en energievoorziening

Tabel B1.6: Ontwikkeling van terreinquotiënten per sector en ontwikkeling daarvan

	2017	ontw tot 2025*	2025	ontw tot 2030	2030
Agri-Food	166	5,00%	174	1,50%	177
Maakindustrie en Maritiem	212	5,00%	223	1,50%	226
Transport en Logistiek	843	5,00%	885	3,13%	913
Bouw en overig	152	5,00%	160	3,13%	165
Overige industrie en nuts	397	5,00%	417	1,50%	423
Zakelijke diensten	152	0,00%	152	0,25%	152
Consumenten-diensten	263	3,50%	272	1,00%	275
Overheid, onderwijs en zorg	233	0,00%	233	0,25%	234



Bijlage 2: Indeling speerpuntsectoren

Speerpuntsector Bouw	SBI-code
Bouw	F
Speerpuntsector Transport en Logistiek	
Transport	H
Speerpuntsector Agri-business	
Landbouw, jacht en dienstverlening voor landbouw en jacht	01
Vervaardiging van voedingsmiddelen	10
Vervaardiging van dranken	11
Vervaardiging van tabaksproducten	12
Vervaardiging van kunstmeststoffen en stikstofverbindingen	20.15
Vervaardiging van verdelgingsmiddelen en overige landbouwchemicaliën	20.20
Groothandel in landbouwproducten en levende dieren	46.2
Groothandel in voedings- en genotmiddelen	46.3
Handelsbemiddeling in landbouwproducten, levende dieren en grondstoffen	46.11
Handelsbemiddeling in voedings- en genotmiddelen	46.17
Groothandel in landbouwmachines werktuigen en tractoren	46.61
Groothandel in machines voor de voedings- en genotmiddelenindustrie	46.682
Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen	46.752
Markthandel in aardappelen, groenten en fruit	47.811
Markthandel in overige voedings- en genotmiddelen	47.819
Markthandel in bloemen, planten, zaden en	47.891

tuinbenodigdheden	
Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van landbouw en visserij (niet biotechnologisch)	72.191
Keuring en controle van agrarische producten en voedingsmiddelen	71.201
Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van agrarische producten	72.111
Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk voor overige toepassingen	72.113
Veterinaire dienstverlening	75.00
Verhuur en lease van landbouwmachines en werktuigen	77.31
Veilingen van landbouw-, tuinbouw- en visserijproducten	82.991
Sector Maakindustrie en Maritiem	
Hout-, meubel- en overige industrie	20,22,31
Kantoormachine en computerindustrie	23
Metaalproductenindustrie	25
Textiel- en lederindustrie	13, 14
Auto-, aanhangwagen-, opleggerindustrie	29
Winning en distributie van water	36
Afvalwaterinzameling en –behandeling	37
Reparatie en onderhoud van schepen	33.15
Zee- en kustvaart (passagiersvaart en veerdiensten)	50
Dienstverlening voor vervoer over water	52.22
Uitgeverijen en drukkerijen	18 en 58
Audio-, video-, telecommunicatie-apparatuur	26 en 95
Natte waterbouw	42.91
Machine- en apparatenindustrie en overige elektrische apparaten, Medische- en optische apparatenindustrie, Overige transportmiddelenindustrie	25, 27, 28, 30, 33





BUREAUBUITEN
economie & omgeving

