

Monitoring

Bedrijventerreinen 2008

Onderzoek naar het aanbod en de kwaliteit van bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied



Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies.....	3
1 Inleiding	6
2 Uitgifte.....	8
2.1 Uitgifte 2008	8
2.2 Uitgifte in het verleden.....	9
2.3 Verwachte uitgifte in de toekomst	10
3 Ruimtewinst.....	12
3.1 Ruimtewinst heeft prioriteit.....	12
3.2 Ruimtewinst in 2008.....	12
3.3 Ruimtewinst in het verleden.....	12
3.4 Verwachte ruimtewinst in de toekomst	13
3.5 De haven in het nauw	14
4 Uitgeefbare voorraad.....	15
4.1 Uitgeefbare voorraad 2009	15
4.2 Uitgeefbare kadegebonden kavels	17
4.3 Ontwikkelingen uitgeefbare voorraad	17
4.4 Mogelijk toekomstige voorraadontwikkelingen	19
5 Vraag en aanbod	21
5.1 IJzeren voorraad	21
5.2 Natte zeehaventerreinen.....	21
5.3 Droge zeehaventerreinen	26
5.4 Regionale terreinen IJmond en Zaanstreek.....	27
6 Ruimte intensivering	30
6.1 Begripsbepaling	30
6.2 Overslag per uitgegeven hectare.....	31
7 Bijlagen	33
7.1 Bijlage 1: Historische uitgiftereeks	33
7.2 Bijlage 2: Ruimtewinst	34
7.3 Bijlage 3: Beschikbaarheid per terreintype.....	35
7.4 Bijlage 4: Overzicht terreinbeheerders.....	36

Samenvatting en conclusies

De bedrijventerreinenmonitor 2008 geeft een overzicht van het aanbod en de kwaliteit van de bedrijfsterreinen in het Noordzeekanaalgebied per 1 januari 2009. De ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod (uitgifte en ruimtewinst) in het jaar 2008 worden geschetst. Daarnaast wordt vooruitgekeken naar het jaar 2009. Nieuw is een hoofdstuk over ruimte intensivering. De bedrijventerreinenmonitor wordt vanaf 2001 jaarlijks gemaakt.

De belangrijkste conclusies uit deze monitor zijn:

Uitgifte en uitgeefbare voorraad

De uitgifte over 2008 op de Masterplanterreinen bedraagt 27,2 ha. Dit is volgens verwachting en sluit een periode af van twee jaren van hoge uitgiften.

Door de ruimtewinst op de terreinen en de beperkte uitgave over 2008, is de totaal uitgeefbare voorraad op 1 januari 2009 toegenomen.

Voor 2009 is 201,4 ha in optie uitgegeven. Dit is 35% van de totaal uitgeefbare voorraad.

Jaar	Uitgeefbaar in ha			
	Zeehaventerrein		Overig droog	Totaal
	Nat	Droog		
1-1-2000	318,3	206,8	211,9	737,0
1-1-2001	318,5	194,7	201,8	712,5
1-1-2002	321,8	225,6	190,6	738,0
1-1-2003	338,5	223,4	229,1	791,0
1-1-2004	335,1	236,5	198,6	770,2
1-1-2005	321,2	238,9	193,9	754,0
1-1-2006	324,9	229,4	194,5	748,8
1-1-2007	252,5	222,5	188,3	663,3
1-1-2008	204,6	189,0	170,7	564,3
1-1-2009	213,3	212,9	148,9	575,1
Waarvan in optie uitgegeven	103,6	76,6	21,2	201,4
Vrij uitgeefbaar	109,7	136,3	127,7	373,7

Natte zeehaventerreinen

- In 2008 is 8,2 ha aan maritiem zeehaventerrein uitgegeven.

- In 2008 is 16,8 ha nat zeehaventerrein aan ruimtewinst geboekt. Dit is het gevolg van de aankoop van terrein voor herontwikkeling door de haven van Amsterdam en Zeehaven IJmuiden en door de herstructurering van diverse kleinere locaties.
- De uitgeefbare voorraad nat zeehaventerrein vertoont, na de daling over de jaren 2006 en 2007, in 2008 weer een lichte groei van bijna 9 ha.
- Bijna de helft (103,6 ha) van de uitgeefbare natte terreinvoorraad is in optie uitgegeven. Een deel hiervan zal in 2009 daadwerkelijk worden gerealiseerd. Naar verwachting zal de uitgifte aan nat zeehaventerrein in 2009 15-17 ha bedragen.
- Een aantal factoren speelt een cruciale rol bij de uitgifte van nat terrein:
 1. Het terreinaanbod is beperkt en bovendien versnipperd aanwezig. Er zijn slechts enkele locaties waar één aaneengesloten gebied van ruim 20 ha voor kadegebonden bedrijven uitgeefbaar is. Deze locaties zijn te vinden op de terreinen van Hoogtij en de Afrikahaven.
 2. De (beperkt voorhanden zijnde) milieuruimte speelt steeds vaker een probleem. Zeker in relatie met het streven naar ruimte-intensivering wordt de kwestie beschikbaar terreinaanbod en (nog) toegestane milieuruimte steeds nijpender.
 3. Bij sommige afnemers kan de bereikbaarheid voor diepstekende zeeschepen een beslissende rol spelen bij de keuze voor het terrein. Zo is de diepte aan de kade bij Hoogtij veel minder dan die bij de Afrikahaven.
- De schaarste aan vrij uitgeefbare aaneengesloten natte kavels is een teken dat de uitgeefbare voorraad op afzienbare termijn in de buurt van de zogenaamde "IJzeren Voorraad" kan komen; de voorraad die minimaal nodig is om een consistent uitgiftebeleid te kunnen voeren.
- In 2007 is door Ecorys een behoefteaming voor de zeehaventerreinen gemaakt. Uitgangspunt daarbij zijn de verwachtingen voor groei van de goederenstromen in verschillende economische scenario's. De behoefte aan nieuwe natte zeehaventerreinen van 2007 tot 2020 bedraagt in het hoogste scenario 282 ha. Dit komt overeen met een uitgifte van gemiddeld 22 ha per jaar.
- Ruimtewinst zal de eerstvolgende jaren op verschillende manieren gerealiseerd worden:
 - Herontwikkeling van bestaand terrein. Het grootste terrein dat voor herontwikkeling in aanmerking komt is het ADM-terrein (27-35 ha).
 - Het transformeren van droge kavels naar natte kavels door bijvoorbeeld opslagcapaciteit verder van de kade te realiseren.
 - Intensivering van het ruimtegebruik door bedrijven, door meer overslag per hectare en per strekkende meter kadelengte.
- Door intensief ruimtegebruik en herstructurering zullen de komende 10 jaar nog enkele tientallen hectare uitgeefbare grond beschikbaar komen. De kritische voorraad verschuift hiermee naar de toekomst. Naar verwachting zal rond 2023 de kritische grens bereikt worden.
- In deze monitor wordt een eerste uitwerking gegeven van het ruimtegebruik in verhouding tot de overslag. Op deze wijze zal de monitor de beleidsmakers, bestuurders en havenbeheerders straks van een instrument voorzien welke een beeld schetst van de ruimte-intensivering. Onder invloed van de economische ontwikkeling is de overslag de laatste jaren aanzienlijk gegroeid. De intensivering van het ruimtegebruik dat gelijke tred houdt met de groeiende overslag lijkt vooralsnog niet tot

onoverkomelijke knelpunten te leiden. Hoe dit zich voor de toekomst gaat ontwikkelen is onduidelijk. Nader onderzoek bij bedrijven die te maken hebben met groeiende overslag en de wijze waarop zij met de beschikbare ruimte omgaan, is een logische volgende stap.

Droge zeehaventerreinen

- In 2008 is in totaal 5,1 ha aan droge zeehaventerreinen uitgegeven. In vergelijking met andere jaren is dit iets minder dan de jaarlijkse uitgifte.
- In 2009 wordt op basis van concrete transacties een uitgifte aan droge zeehaven terrein van ongeveer 4-6 ha verwacht.
- De voor de toekomst verwachte uitgifte aan droge zeehaventerreinen in relatie tot de voorraad lijkt voor de komende 20 jaar voldoende. Bovendien is via herstructurering en intensiever gebruik van de ruimte in dit segment ook ruimtewinst mogelijk. Door transformatie van droog naar nat kan de voorraad in de toekomst wel eens eerder uitgeput raken.

Regionale terreinen IJmond

- In de IJmond is 0,1 ha grond uitgegeven in de IJmuiden Delta. Daarnaast heeft Zeehaven IJmuiden 0,1 ha grond in het Middenhavengebied verworven. Na herontwikkeling van dit terrein, zal het weer uitgeefbaar worden.
- De gemiddelde uitgifte aan terreinen in de IJmond was sinds 2000 hoger dan de geraamde uitgifte van 3,7 per jaar, maar nadert de laatste jaren dit gemiddelde.
- Corus heeft de uitgifte van het noordelijk deel van het Businesspark Ymond voorlopig op een laag pitje gezet. In 2009 zal nog 1 ha worden uitgegeven. Over de uitgifte van de laatste 16 ha zal Corus de komende periode een beslissing nemen.

Regionale terreinen Zaanstreek

- In de Zaanstreek is al enige jaren sprake van een tekort aan uit te geven terrein. Met de ontwikkeling van het nieuwe terrein Hoogtij verwacht de gemeente dit probleem het hoofd te bieden. De uitgifte op Hoogtij in 2008 bedroeg 0,3 ha. Dit is beneden de verwachting en kan te maken hebben met kinderziektes die gepaard gaan met de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsterrein. Zo moesten de plannenmakers onder invloed van de eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 500 are beschikbaar maken voor waterkering.
- Naar verwachting zal Zaanstad met Hoogtij en op termijn het Hembrugterrein, kunnen voorzien in de behoefte aan regionaal bedrijfsterrein. De gemeente Zaanstad legt in een recente beleidsnota hoge prioriteit bij het behoud en herstructurering van binnenstedelijke bedrijventerreinen
- In vergelijking met de raming (gem. 7,2 ha per jaar) is het niveau van uitgifte in de Zaanstreek de afgelopen jaren lager geweest, namelijk gemiddeld 4,0 ha per jaar.

1 Inleiding

Dit is de achtste bedrijventerreinenmonitor die jaarlijks, in opdracht van het Bestuursplatform Masterplan Noordzeekanaalgebied door het Projectbureau wordt opgesteld. De monitor geeft een overzicht van de situatie van de bedrijventerreinen op 1 januari 2009 en doet verslag van de ontwikkelingen over het jaar 2008. Het rapport is samengesteld uit basisgegevens die zijn geleverd door de terreinbeheerders. Terreinbeheerders zijn de overheid en andere belangrijke grondeigenaren die voor een groot gedeelte het beheer van de (openbare) ruimte op hun terrein(en) regelen. In bijlage 4 staat een overzicht van de terreinbeheerders.

De monitor dient als basismateriaal voor de planning van planologische acties en het nemen van bestuurlijke beslissingen over bestaande en nieuwe bedrijfsterreinen. Informatie over zeehaventerreinen staat hierbij centraal met specifieke aandacht voor kadegebonden bedrijvigheid.

Het beleid is erop gericht bestaande terreinen waar noodzakelijk te herstructureren en het ruimtegebruik zoveel mogelijk te intensiveren. Pas als blijkt dat in relatie tot de verwachte toekomstige ontwikkelingen niet meer kan worden voldaan aan de activiteiten voor herstructurering en intensivering, zal de provincie samen met andere belanghebbenden een standpunt innemen over een eventuele uitbreiding van de havenregio.

Het in beeld brengen van de ruimtelijke intensivering is een gecompliceerde factor. Toch is het belangrijk om deze duurzame ontwikkeling in beeld te brengen. Nieuw in deze monitor is dan ook een hoofdstuk waarin een aanzet wordt gegeven tot het in beeld brengen van de ruimte-intensivering. Met behulp van een aantal indicatoren zal de ruimte-intensiteit van de bedrijfsterreinen in beeld worden gebracht.

Dit rapport beperkt zich tot een weergave van feiten, cijfermatige gegevens en het signaleren van knelpunten. Deze monitor is een belangrijk instrument om de recente ontwikkelingen te volgen om daarmee het Bestuursplatform Masterplan NZKG en andere partijen van munitie te voorzien om te kunnen anticiperen op het toekomstig beleid.

Definities en gebiedsafbakening

Op de kaart aan de binnenkant van de omslag is het gebied van het Masterplan Noordzeekanaalgebied geplaatst. Het is het gebied dat direct grenst aan het Noordzeekanaal en de terreinen langs de Zaan. In deze monitor wordt over 26 bedrijfsterreinen informatie gegeven. Deze terreinen worden uitgesplitst in drie hoofdtypen:

1. Natte zeehaventerreinen (ook wel maritieme zeehaventerreinen). Dit zijn terreinen met een laad-loskade langs diep vaarwater, toegankelijk voor grote zeeschepen. Bedrijven uit de milieucategorieën 2 t/m 5 zijn hier toegestaan. Deze terreinen zijn in principe bedoeld voor bedrijven die een directe relatie hebben met de haven: kadegebonden en havengebonden bedrijven.

2. Droge zeehaventerreinen. Dit zijn zeehaventerreinen die op een grotere afstand van de kade liggen. Ze zijn bedoeld voor grootschalige en/of milieuhinderlijke activiteiten die vaak een relatie met de zeehaven hebben, maar waarbij dit geen vestigingsvoorwaarde is¹.
3. Overige droge (ook wel regionale) bedrijventerreinen. Deze terreinen zijn bestemd om lokale en regionale bedrijvigheid te faciliteren die geen direct gebruik maken van de haven.

Een bedrijfsterrein kan vestigingsruimte bieden voor alle genoemde categorieën. In deze rapportage wordt de informatie steeds zoveel mogelijk per afzonderlijke categorie weergegeven.

In de monitor wordt gewerkt met het begrip "uitgeefbare terreinvoorraad". Dit zijn de terreinen waarop een vastgestelde planologische bestemming ligt van "zeehaven" of "bedrijfsterrein" en die met vrij grote zekerheid binnen 5 jaar aan bedrijven kunnen worden uitgegeven.

Terreinen waarvan de zeehaven- of bedrijfsbestemming nog niet is vastgesteld of waarvan het om andere redenen onzeker is dat zij binnen vijf jaar als bedrijfsterrein op de markt worden aangeboden, worden niet tot de uitgeefbare terreinvoorraad gerekend.

In deze rapportage wordt de informatie over de bedrijfsterreinen grotendeels integraal weergegeven zodat een beeld ontstaat voor het gehele Noordzeekanaalgebied. Informatie over de afzonderlijke bedrijfsterreinen met kaarten, foto's etc. is te vinden op de website van het Masterplan NZKG, www.noordzeekanaalgebied.nl

¹ In dit rapport worden de terreinen die in het beheer zijn bij Havens Amsterdam gedefinieerd als natte of droge zeehaventerrein. In het jaarlijks verschijnende rapport "Bedrijfslocaties in Amsterdam" wordt een gedeelte van deze terreinen getypeerd als normaal (droog) bedrijfsterrein.

2 Uitgifte

2.1 Uitgifte 2008

Tabel 1 Uitgifte in 2008

nr	gemeente	Locatie	Zeehaventerreinen		overig droog	totaal uitgifte 2008
			maritiem	droog		
1	Amsterdam	C. Douwes-terrein			4,9	4,9
2	Amsterdam	Nieuwe Houthavens				
3	Amsterdam	Hemhavens	4,5	1,8	2,4	8,7
4	Amsterdam	Alfa-driehoek				
5	Amsterdam	Vervoerscentrum			0,1	0,1
6	Amsterdam	Westhaven	1,0		0,5	1,5
7	Amsterdam	Sloterdijk-3			5,4	5,4
8	Amsterdam	Amerikahaven	2,8			2,8
9	Amsterdam	Afrikahaven		3,3		3,3
11	Zaanstad	Achtersluispolder				
12	Zaanstad	Hembrugterrein				
13	Zaanstad	Westerspoor-Zuid				
14	Zaanstad	Hoogtij (Westzanerpolder)			0,3	0,3
16	Beverwijk	Kagerweg				
19	Beverwijk	de Pijp				
20	Velsen	Noordwijkermeer				
21	Velsen	Grote Hout (ex-NAM-terrein)				
22	Velsen/Beverwijk	Business-Park Ymond				
23	Velsen/Beverwijk	Corus-terrein				
25	Velsen	Havens IJmuiden			0,1	0,1
26	Velsen	IJmondhaven				
Totaal			8,2	5,1	13,8	27,2
Percentage			30,3%	18,9%	50,7%	100,0%

Het kon niet uitblijven, na twee jaren van zeer hoge uitgiftecijfers, is de hoeveelheid uitgegeven terrein over het jaar 2008 teruggevallen tot het niveau van de jaren 2000-2005. Het jaar 2007 was in historisch perspectief het jaar met de hoogste uitgifte, namelijk 101,9 ha. In 2008 is er sprake van een uitgifte van 27,2 ha. Deze kentering wordt voor een deel veroorzaakt doordat in 2008 de uitgifte van grotere terreinen uitbleef. Het jaar 2008 kenmerkt zich vooral door kleinere uitgiftes. De twee grootste uitgiftes hadden plaats in de Hemhavens, hier is 4 ha uitgegeven ten behoeve van Eurotank

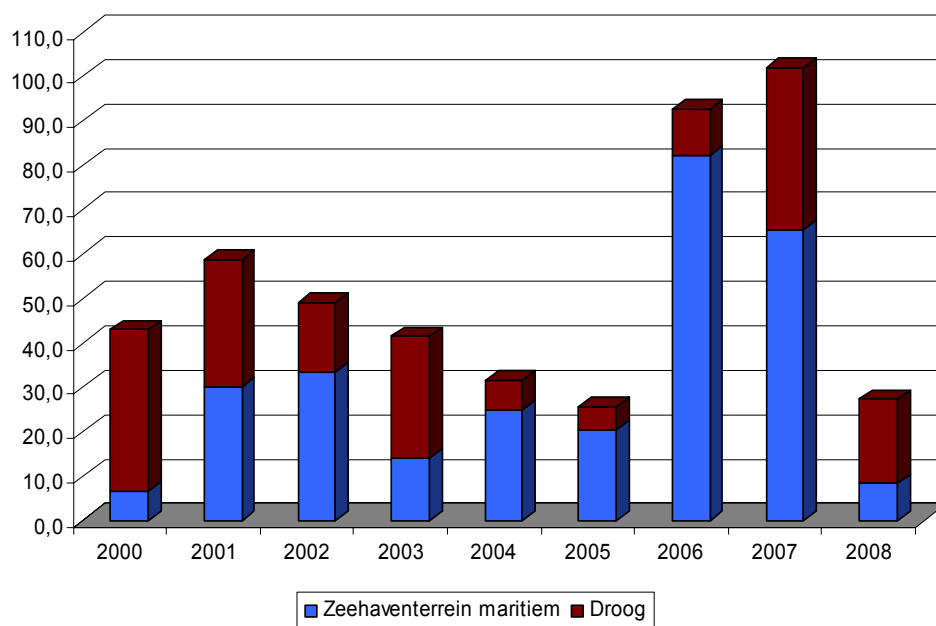
Amsterdam, en in de Afrikahaven ten behoeve van TNT Fashion Group en M&S mode, in totaal 3,3 ha.

Voor het eerst in jaren is het aandeel uitgifte droge terreinen hoger dan dat van de natte terreinen. In 2007 bedroeg het aandeel uitgegeven nat terrein nog 65% van de totale uitgifte (65,4 ha), in 2008 is dit 30%. Het Cornelis Douwes-terrein in Amsterdam Noord en Sloterdijk-3 zijn samen goed voor 10,3 ha (37,9% van de totale uitgifte) uitgegeven droog terrein. Opvallend is de lage uitgifte op terreinen buiten Amsterdam.

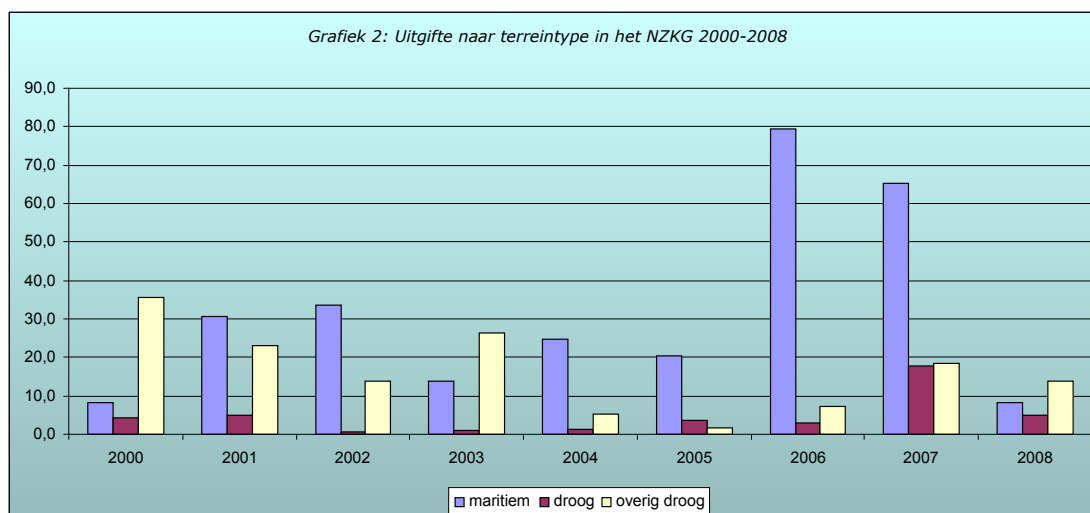
2.2 Uitgifte in het verleden

De bedrijfsterreinen worden vanaf 2000 jaarlijks gemonitord. Grafiek 1 toont de totale uitgifte per jaar onderverdeeld naar maritiem zeehaventerrein en droog terrein. Na twee jaren van hoge uitgiftecijfers zijn de uitgiftes over 2008 weer terug op het niveau van 2005. De jaren met de hoogste uitgiftecijfers (2006 en 2007) worden geflankeerd door de jaren met de laagste uitgiftecijfers (2005 en 2008). Grafiek 1 toont tevens dat de hoeveelheid uitgegeven maritieme zeehaventerrein in 2008 de op een na laagste is in de tijdreeks. Alleen in het jaar 2000 is dit nog lager.

Grafiek 1: Uitgiftecijfers in het NZKG, maritiem en droog, 2000-2008



In grafiek 2 zijn de uitgiften uitgesplitst naar uitgifte per terreintype. Dit totaalbeeld toont dat de uitgifte het grootst was bij de niet-zeehavengebonden terreinen ('overig droog').



2.3 Verwachte uitgifte in de toekomst

Verwachtingen op korte termijn (2009)

Wat in de vorige editie van deze monitor voorspeld is, is uitgekomen; een opmerkelijk lagere uitgifte in 2008 dan de 2 jaren daarvoor. Als indicatie voor de verwachtingen op korte termijn is de terreinbeheerders gevraagd naar belangstelling van bedrijven voor vestiging op hun terrein(en). Alle beheerders geven aan dat er onder bedrijven voldoende belangstelling bestaat voor vestiging in 2009. Haven Amsterdam verwacht een uitgifte van 17 hectare. Hiervan bedraagt de vraag naar kadegebonden terreinen tenminste 12 hectare. Voor alle resterende kavels (in totaal 8 ha) op het Cornelis Douwes terrein in Amsterdam Noord is bij bedrijven belangstelling. Voor vestiging op het nieuwe bedrijfsterrein Hoogtij (Zaanstad) hebben diverse bedrijven interesse getoond. De geherstructureerde terreinen in het havengebied van IJmuiden kennen ook een toeloop van bedrijven. Zeehaven IJmuiden heeft diverse opties lopen voor o.a. vestiging in de IJmuider Delta.

Ondanks de belangstelling onder diverse bedrijven om zich te vestigen op een van de terreinen van het Masterplangebied, bestaat er een reële kans dat de kredietcrisis roet in het eten gaat strooien. Navraag in mei 2009 onder een aantal terreinbeheerders leert dat bedrijven voorzichtiger zijn geworden. Zelfs op kavels die in 2008 zijn uitgegeven, stellen sommige bedrijven de bouwactiviteiten uit in afwachting van de gevolgen die de crisis eventueel zal hebben op hun bedrijfsvoering.

Er bestaat een reële kans dat over het jaar 2009 minder wordt uitgegeven dan over 2008. Dit hoeft echter niet. Een aantal bedrijven heeft in 2008 een definitieve beslissing voor vestiging uitgesteld. De opschorting van dit besluit kunnen zij niet nog langer uitstellen. Een deel van deze bedrijven zal zich samen met nieuwe gegadigden vestigen. Voor 2009 zal de uitgifte waarschijnlijk in de pas lopen met die van 2008, namelijk een uitgifte van 25-30 ha.

Verwachtingen op langere termijn

Voor de verwachtingen op de langere termijn wordt gebruik gemaakt van het rapport dat door het adviesbureau Ecorys is opgesteld². Dit rapport is in opdracht van het Bestuursplatform Masterplan NZKG in 2007 vervaardigd omdat vanuit de Metropool regio

² Ecorys (2007) "Behoeft raming zeehaventerreinen Noordzeekanaalgebied 2007 – 2040"

aan het Bestuurlijk Platform werd gevraagd een nieuwe prognose op te stellen die zou aansluiten bij de prognoses van alle bedrijfsterreinen in de Metropool Amsterdam. Ecorys houdt in haar toekomstmodellen rekening met conjunctuur schommelingen, en daarmee met pieken en dalen in de terreinuitgifte. Dat betekent dat het Ecorys-model de eerstvolgende jaren gebruikt kan blijven worden. Mocht het CPB op basis van de huidige crisis haar groeiscenario's aanpassen en wordt in Metropool verband besloten dat hiermee ook de prognoses van de Metropoolregio moeten worden aangepast, dan zal het Bestuurlijk Platform een besluit nemen om de prognoses van de havenregio te actualiseren.

Het model van Ecorys houdt rekening met de ontwikkeling van de goederenstromen van en naar het Noordzeekanaalgebied. De regionale vertaling van de goederenstromen voor de periode 2007-2020 is gemaakt door het Bureau SEO³ en getoetst door het CPB. Vervolgens hanteert Ecorys twee van de vier "welvaart en leefomgeving scenario's" die door de vier nationale planbureaus⁴ zijn opgesteld. Voor de goederenstroom in het NZKG heeft Ecorys de twee uitersten uitgewerkt, namelijk het "Regional Communities", het RC-scenario (laagste groei) en het "Global Economy", het GE-scenario (hoogste groei). Voor de periode 2020-2040 is een schatting gemaakt op basis van WLO-scenario's (Welvaart en Leefomgeving). Daarnaast gaat het model uit van geconstateerde trends in het ruimtegebruik door bedrijven, zoals een steeds hogere efficiënte overslag van goederen in de havens. Voor een uitgebreide beschrijving van het model wordt verwezen naar het betreffende rapport. Voor de zeehaventerreinen is de uitkomst van dit model hieronder weergegeven.

Tabel 2: Geraamde behoefte zeehaventerreinen 2007 – 2040 (in ha)

	2007 – 2020		2007 - 2040	
	Optimistisch (GE-scenario)	Pessimistisch (RC-scenario)	Optimistisch (GE-scenario)	Pessimistisch (RC-scenario)
Droog	78	33	145	45
Nat	282	148	651	177
Totaal	360	181	796	222

Bron: Ecorys 2007

Het model komt voor de periode tot 2020 uit op een jaarlijks gemiddelde uitgifte van zeehaventerrein van 14 tot 27 hectare⁵. Deze hectares zijn onder te verdelen in:

- Natte zeehaventerreinen: 11 – 22 ha per jaar
- Droge zeehaventerreinen: 3 – 6 ha per jaar

De uitgifte over 2008, namelijk 13,3 hectare uitgegeven zeehaventerrein, ligt aan de ondergrens van de bandbreedte van het Ecorys model.

³ SEO (2006) "Nieuwe voorspelling voor de goederenstromen in verschillende scenario's"

⁴ het Centraal Planbureau (CPB),
het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP),
het Milieu- en Natuur Planbureau (MNP), en
het Ruimtelijk Planbureau (RPB)

⁵ 360 : (2020-2007) = 27 en 181 : (2020-2007) = 14

3 Ruimtewinst

3.1 Ruimtewinst heeft prioriteit

De intentie bestaat om in elk geval tot 2020 geen nieuwe zeehaventerreinen te ontwikkelen. Om in de toekomst verzekerd te blijven van een gezond bedrijfsklimaat waar voldoende ruimte aanwezig is voor potentiële bedrijfsvestigingen, is het daarom belangrijk dat de partners binnen het Masterplan Noordzeekanaalgebied zich actief blijven inzetten voor zorgvuldig ruimtegebruik. Vanaf 1995 zijn door herstructurering van en intensivering op bestaande terreinen aanzienlijke hoeveelheden terreinoppervlaktes opnieuw of voor het eerst uitgeefbaar gemaakt. In deze monitor wordt dit aangeduid als ruimtewinst.

Deze monitor geeft inzicht in ruimtewinst op bedrijfsterreinniveau welke door actief beleid van gemeenten en andere terreinbeheerders is gerealiseerd. Het gaat te ver om ook de ruimtewinst op bedrijfsniveau in beeld te brengen. Ruimtewinst door bedrijven komt immers niet direct ten goede aan het aantal beschikbare hectares. Wel is het belangrijk de intensiteit van het ruimtegebruik in beeld te brengen. In deze monitor wordt hier in hoofdstuk 6 voor het eerst aandacht aan besteed.

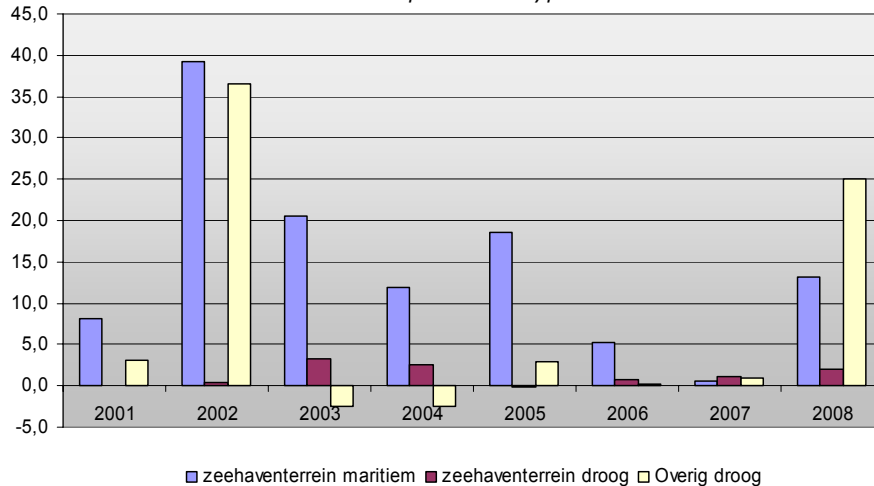
3.2 Ruimtewinst in 2008

Uit de tabel in bijlage 2 is op te maken dat er in 2008 een ruimtewinst van 40 ha is geboekt. Dit komt tot stand door herontwikkeling (26,8 ha) en herstructurering (13,4). Deze ruimtewinst komt vrijwel geheel op het conto van de terreinen in de haven van Amsterdam. Zeehaven IJmuiden heeft daarnaast een stuk terrein aangekocht voor herontwikkeling.

3.3 Ruimtewinst in het verleden

Op de terreinen van het Masterplan NZKG is vanaf 2001 in totaal 191 ha ruimtewinst geboekt. De jaren 2002 en 2003 vormen de topjaren met betrekking tot ruimtewinst. In deze periode heeft het Havenbedrijf van Amsterdam in de Westhaven 42 ha dat was uitgegeven aan Nissan teruggenomen en opnieuw uitgeefbaar gesteld. Grafiek 3 geeft een overzicht van de ruimtewinst per terreintype.

Grafiek 3 Ruimtelijke winst per terreintype 2001-2008



3.4 Verwachte ruimtelijke winst in de toekomst

Bij de actualisering van het Masterplan Noordzeekanaalgebied in 2001 heeft het Bestuursplatform taakstellend de ruimtelijke winst op de bestaande terreinen op 10% van de geraamde uitgifte bepaald. Dit komt voor de natte zeehaventerreinen neer op 37 ha in 10 jaar. Deze taakstelling is inmiddels ruimschoots gerealiseerd. In de periode 2001-2008 is 117 ha maritiem bedrijfsterrein (op)nieuw ter beschikking gekomen voor uitgifte door herontwikkeling en/of herstructurering.

Naar verwachting zal de ruimtelijke winst op terreinniveau in de toekomst lager liggen.

Aspecten waar in de komende jaren ruimtelijke winst geboekt kan worden, zijn:

1. Het benutten van grote leegstaande natte terreinen. Eigenlijk komt alleen het ADM-terrein hiervoor in aanmerking. Dit terrein is gelegen aan diep vaarwater en bestaat uit 24 ha land en 20 ha water. Het ADM-terrein is deels eigendom van particuliere investeringsmaatschappijen en deels van de gemeente Amsterdam. Amsterdam heeft plannen om het gehele terrein te verwerven, waarbij de bestemming haventerrein gehandhaafd blijft. Het terrein wordt in deze monitor aangeduid als onzekere capaciteit. Mocht het terrein in bezit komen van Haven Amsterdam dan is er meer kadegebonden ruimte te winnen door demping en aanplemping waardoor naar schatting nog 2 tot 10 ha extra uitgeefbaar zeehaventerrein beschikbaar kan komen.
2. Het herstructureren en herontwikkelen van kleinere locaties zal een beperkte ruimtelijke winst opleveren. Het adviesbureau Stec-groep heeft in 2005 in opdracht van het Bestuursplatform de concrete kansen op ruimtelijke winst en de haalbaarheid in het gebied verkend. Dit leverde 24 locatiegebonden projectideeën op, met een maximale te boeken ruimtelijke winst voor natte terreinen van 20 ha. Een deel van deze ideeën is inmiddels uitgevoerd. Een ander deel is in uitvoering of plannen tot uitvoering bevinden zich in een vergevorderd stadium. Het succes van slagen van deze projecten gaat vaak samen met het feit dat er een succesvol beroep is gedaan op extra financiële middelen uit diverse subsidieregelingen. Genoemd kunnen worden de Topper-regeling van het Ministerie van VROM en de HIRB-regeling van de provincie Noord-Holland. Voor de herontwikkeling en intensivering van de haventerreinen is het belangrijk dat dit soort regelingen ook in de toekomst blijft bestaan.

3. Het benutten van nieuwe kansen die zich in de toekomst voor zullen doen. Hieronder wordt een aantal voorbeelden genoemd:
- Het geschikt maken van aan kades grenzende (leegstaande) percelen voor zeehavengerelateerde activiteiten.
 - Het stimuleren tot vertrek van die bedrijven die gevestigd zijn in het havengebied maar geen havengerelateerde activiteiten uitvoeren. Binnen het Noordzeekanaalgebied bestaat hiervoor geen eenduidig beleid. Een aantal terreinbeheerders, met name Haven Amsterdam en Zeehaven IJmuiden ondernemen acties die gericht zijn op herhuisvesting van bedrijven om daardoor meer bruikbare kaderuimte ter beschikking te krijgen.
 - Door een verschuiving in de gebruiksmogelijkheden van “droge” terreinen kan in sommige gevallen op een slimme wijze aansluiting bij het water gevonden worden. Het is dan mogelijk om “natte” functies op enige afstand van de kade te huisvesten.
 - Een andere mogelijkheid is het op enige afstand van het water huisvesten van de overslag. Containers kunnen elders worden geplaatst, maar ook andere goederen kunnen, soms met behulp van geavanceerde transportsystemen, verder weg van de kades worden opgeslagen. Een gedeelte van de natte ruimtevrage kan zo worden afgeleid naar de droge terreinen waar voorlopig nog geen tekort bestaat.

3.5 De haven in het nauw

De havenbestuurders hebben zich als doelstelling gesteld zoveel en intensief mogelijk gebruik te maken van de schaarse ruimte. Met de groei van de havenactiviteiten dreigt de ruimte aan kadebonden activiteiten steeds meer in te binden. Op de (beschikbare) terreinen wordt echter ook van buitenaf steeds meer druk uitgeoefend.

Enerzijds wordt dit veroorzaakt doordat projectontwikkelaars een perceel zo snel mogelijk zien worden ingevuld door een bedrijf. Het is hen onverschillig of dit nu om een zeehavengerelateerd bedrijf gaat of niet. Op deze wijze zijn in de Achtersluispolder in Zaanstad leegstaande kadegebonden percelen ingenomen door bedrijven die in feite niets met zeehavengerelateerde activiteiten van doen hebben. Vanuit het uitgangspunt van efficiënt gebruik van de haven is deze verdroging van natte kavels een zeer ongewenste ontwikkeling.

Anderzijds wordt vanuit een ander dilemma, het gebrek aan voldoende huisvestingsmogelijkheden, steeds vaker naar de havens gekeken als onderwerp voor potentiële woningbouwlocaties. Wonen, en in het verlengde hiervan werken, aan het water wordt steeds vaker als een goed alternatief gezien als oplossing voor de problemen op de woningmarkt. Naast het feit dat hiermee de kadegebonden bedrijfsruimte onder druk komt te staan, moet er rekening gehouden worden met het feit dat de bedrijfsactiviteiten in de haven zich vanwege milieunormen vaak niet lenen voor combinatie met woningbouw.

4 Uitgeefbare voorraad

4.1 Uitgeefbare voorraad 2009

De totale voorraad bedrijfsterrein in het Masterplangebied bedraagt ruim 3.000 ha.

Hiervan is 575 ha binnen vijf jaar uitgeefbaar.

Tabel 3 uitgeefbare voorraad per 1-1-2009

Nr	Gemeente	Locatie	Uitgeefbaar binnen 5 jaar				Onzekere capaciteit
			Zeehaventerreinen		Overig droog	Totaal	
			Maritiem	Droog			
1	Amsterdam	C. Douwes-terrein			8,1	8,1	
2	Amsterdam	Nieuwe Houthavens					3,7
3	Amsterdam	Hemhavens	7,7	8,9	0,4	17,0	
4	Amsterdam	Alfa-driehoek		2,8		2,8	
5	Amsterdam	Vervoerscentrum		0,1		0,1	
6	Amsterdam	Westhaven	5,0	5,4		10,4	
7	Amsterdam	Sloterdijk-3			46,1	46,1	4,9
8	Amsterdam	Amerikahaven	38,3	41,4		79,7	24,8
9	Amsterdam	Afrikahaven	104,0	119,4	20,3	243,8	
11	Zaanstad	Achtersluispolder					
12	Zaanstad	Hembrugterrein			16,0	16,0	
13	Zaanstad	Westerspoor-Zuid					
14	Zaanstad	Hoogtij (Westzanerpolder)	26,6	18,0	39,7	84,3	
16	Beverwijk	Kagerweg			1,4	1,4	
19	Beverwijk	de Pijp					
20	Velsen	Noordwijkermeer	1,5			1,5	
21	Velsen	Grote Hout (ex-NAM-terrein)	11,0	14,2		25,2	
22	Velsen/Beverwijk	Business Park Ymond			16,9	16,9	
23	Velsen/Beverwijk	Corus-terrein					
25	Velsen	Havens IJmuiden	2,2	2,6		4,8	
26	Velsen	IJmondhaven	17,1			17,1	
	Totaal		213,3	212,9	148,9	575,1	33,4
			37,1%	37,0%	25,9%	100,0%	

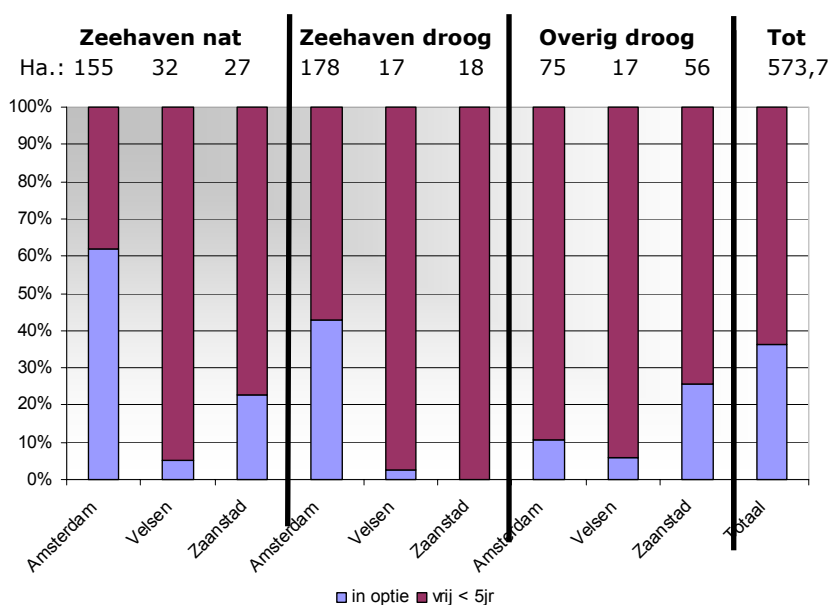
Een gedeelte van de uit te geven bedrijfsterreinen is in optie uitgegeven. Van een optie is sprake indien de terreinbeheerder een overeenkomst sluit met een potentiële vestigingskandidaat, waarbij de ondernemer het uitsluitend recht tot verwerving van een benoemd perceel op het betreffende bedrijfsterrein wordt verleend. Op het moment dat een perceel in optie wordt uitgegeven kan de terreinbeheerder niet meer vrij beschikken over dat perceel. Op bepaalde termijn zal met de toekomstige gebruiker een koop- of erfpachtcontract worden afgesloten.

In bijlage 3 wordt een overzicht gegeven van de beschikbaarheid per terrein van het Masterplangebied onderverdeeld naar vrij beschikbaar en terrein dat in optie is

uitgegeven. Van de 575 ha bedrijfsterrein die op 1 januari 2009 uitgifbaar is, blijkt 201 ha in optie uitgegeven. Hiervan bedraagt 103,6 ha nat terrein.

De in optie uitgegeven terreinen vormen 35% van het totaal beschikbare terrein. In grafiek vier zijn de in optie uitgegeven hectares per terreintype en havengemeente percentueel in beeld gebracht. Op deze manier kan goed beoordeeld worden welk deel van het terrein nog vrij beschikbaar is (de paars gekleurde delen van de staven)⁶. De gemeente Beverwijk ontbreekt in dit staatje. Dit komt omdat binnen het havengebied van Beverwijk nauwelijks grond beschikbaar is voor uitgifte (in totaal 1,4 ha)⁷.

Grafiek 4: Uitgifbare terreintypen per gemeente



Uit de tabel komt naar voren dat vooral op de natte terreinen in het havengebied van Amsterdam een groot beslag wordt gelegd.

Tabel 4 toont de in optie uitgegeven hoeveelheid terrein in de periode 2002-2009. Hoewel niet alle opties automatisch leiden tot een uitgifte, geeft dit wel een indicatie van het potentiële beslag op de beschikbare ruimte. De hoeveelheid terrein in optie is aanvankelijk in de eerste jaren redelijk stabiel, maar stijgt in 2005 en 2006 sterk. In de laatste 2 jaren is het aantal opties weer vrijwel net zo groot als de jaren voorafgaand aan de jaren van grote uitgifte (2006 en 2007).

Jaar	zeehaventerrein		Overig droog	Totaal
	Maritiem	Droog		
1-1-2002	132,6		53,9	186,5
1-1-2003	150,8		40,8	191,6

⁶ Met de relatieve cijfers kan een goede vergelijking tussen het beslag op terreinen per gemeente gemaakt worden. Niet onbelangrijk is echter ook te letten op de absolute aantallen. Deze staan bovenin de tabel vermeld.

⁷ In grafiek 4 komt de totaal uitgifbare voorraad daarom uit op 575,1 – 1,4 = 573,7 hectare

1-1-2004	105,9	37,9	21,2	165,0
1-1-2005	95,3	71,3	11,6	178,2
1-1-2006	167,3	52,2	15,1	234,6
1-1-2007	150,0	88,6	67,3	305,9
1-1-2008	102,1	64,4	39,6	206,1
1-1-2009	103,6	76,6	21,2	201,4

4.2 Uitgeefbare kadegebonden kavels

Tabel 5 geeft de omvang van het aanbod kadegebonden terrein. Hieruit blijkt dat er in de toekomst nog slechts een beperkt aantal vrij grote kavels in het Noordzeekanaalgebied beschikbaar is. In de Afrikahaven is een groot aaneengesloten stuk terrein (maximaal 62 ha) gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van de CTA-containerterminal. Het kadegebonden gedeelte van het bedrijventerrein Hoogtij in Zaanstad beschikt over 21 ha. Andere terreinen zijn te vinden aan de Westoever van de Afrikahaven (18 ha) en in de IJmond, namelijk de IJmondhaven (17 ha) en de Grote Hout (11 ha).

Tabel 5 Uitgeefbaar aanbod kadegebonden terrein naar kavelgrootte

Kavelgrootte	Aantal kavels		Locatie(s)
	Vrij	Optie	
> 10 ha	4	1	Afrikahaven, Amerikahaven, Grote Hout, Hoogtij, IJmondhaven
5 – 10 ha	3	2	Afrikahaven, Amerikahaven
1 – 5 ha	4	11	Afrikahaven, Amerikahaven, Hemhavens, Hoogtij
< 1 ha	2	5	Havens IJmuiden, Hemhavens, Westhaven,

Een belangrijke kanttekening die gemaakt moet worden, is dat er tussen de uitgeefbare natte zeehaventerreinen belangrijke kwaliteitsverschillen bestaan. Zo is de maximale diepgang bij de kade van Hoogtij 8 meter, terwijl dat in de Afrikahaven 15 meter is. Ook de weg- en railontsluiting van de terreinen zijn verschillend. Daarnaast kan de milieuruimte de gebruiksmogelijkheden beperken. Doordat andere bedrijven al voor een groot deel beslag hebben gelegd op de milieuruimte, kan het voor een bedrijf dat zich wil vestigen als een barrière werken. Kortom, in de praktijk bestaan er vaak meer vestigingsbeperkingen dan uitsluitend op basis van de locatiekeuze.

4.3 Ontwikkelingen uitgeefbare voorraad

In tabel 6 wordt de uitgeefbare voorraad in de periode vanaf 2000 in beeld gebracht. De terreinvoorraad is, na een periode van geleidelijke toename, in 2003 afgenomen. De eerste jaren was nog sprake van een geringe afname, gevolgd door een grote afname in 2006 en 2007. In 2008 neemt de uitgeefbare voorraad weer enigszins toe.

<i>Tabel 6: Ontwikkeling uitgeefbare terreinvoorraad sinds 1-1-2000</i>			
Jaar	Uitgeefbaar in ha		
	Zeehaventerrein	Overig	Totaal

	Nat	Droog	droog	
1-1-2000	318,3	206,8	211,9	737,0
1-1-2001	318,5	194,7	201,8	712,5
1-1-2002	321,8	225,6	190,6	738,0
1-1-2003	338,5	223,4	229,1	791,0
1-1-2004	335,1	236,5	198,6	770,2
1-1-2005	321,2	238,9	193,9	754,0
1-1-2006	324,9	229,4	194,5	748,8
1-1-2007	252,5	222,5	188,3	663,3
1-1-2008	204,6	189,0	170,7	564,3
1-1-2009	213,3	212,9	148,9	575,1
Waarvan in optie uitgegeven	103,6	76,6	21,2	201,4
Vrij uitgeefbaar	109,7	136,3	127,7	373,7

Bron: Monitor bedrijventerreinen Masterplan NZKG 2001-2007. Vanwege correcties wijken sommige cijfers af van eerdere publicaties

De dynamiek in de uitgeefbare voorraad is het sterkst bij de natte zeehaventerreinen (tabel 7). De hoeveelheid uitgegeven nat terrein wordt voor een belangrijk deel gecompenseerd door het realiseren van ruimtewinst. Alleen gedurende de twee jaren (2006 en 2007) waarin de uitgifte extreem hoog was, bleef de geboekte winst aan (her)nieuw(d) uitgeefbaar terrein achter.

In 2008 is ruimtewinst geboekt door aankoop van bedrijfsterrein in de Amerikahaven en in de Haven IJmuiden (6 ha). Via herstructureringsactiviteiten kon nog eens 7,2 ha worden toegevoegd.

Tabel 7: Mutaties uitgeefbare terreinvoorraad natte zeehaventerreinen sinds 2000				
Jaar	Uitgeefbare voorraad	Ruimte-winst	Andere mutaties ⁸	Uitgifte
1-1-2000	318,3	0,0	6,7	6,5
1-1-2001	318,5	8,1	25,3	30,1
1-1-2002	321,8	39,2	10,0	33,5
1-1-2003	338,5	20,5	-9,9	14,0
1-1-2004	335,1	11,9	-1,1	24,7
1-1-2005	321,2	18,6	5,5	20,4
1-1-2006	324,9	5,3	4,5	82,3
1-1-2007	252,5	0,6	17,0	65,4
1-1-2008	204,7	13,2	3,6	8,2

⁸ Met "andere mutaties" worden veranderingen in de terreinvoorraad aangeduid die niet het gevolg zijn van ruimtewinst of uitgiften, bijvoorbeeld:

- Verschuivingen in de classificatie van terreinen (bv van droog naar nat)
- Veranderingen door nauwkeuriger meting van het netto oppervlak (zoals bij verkaveling van een terrein)
- Terreinuitbreiding (nieuw te ontwikkelen bedrijfsterrein dat voorheen geen bedrijfsbestemming had)
- Terreininkrimping (bv maatregelen die genomen moeten worden tengevolge van (nieuwe) regelgeving, met als gevolg een inkrimping van het netto terreinoppervlak)

1-1-2009	213,3		
Totaal 2000-2008	117,4	61,6	285,1

Bron: Monitor bedrijventerreinen Masterplan NZKG 2001-2007. Vanwege correcties wijken sommige cijfers af van eerdere publicaties

4.4 Mogelijk toekomstige voorraadontwikkelingen

De toekomstige uitgeefbare voorraad is afhankelijk van de omvang van de uitgiften, de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de hoeveelheid ruimtewinst op bestaande terreinen. De verwachtingen over uitgifte en ruimtewinst zijn in deze monitor aan de orde geweest in de paragrafen 2.3 en 3.4. Deze paragraaf schetst een aantal mogelijke ontwikkelingen in de terreinvoorraad.

Langs het Noordzeekanaalgebied is een aantal locaties aangewezen dat in aanmerking kan komen voor ontwikkeling tot nieuw bedrijfsterrein of terrein dat door herstructurering nieuwe vestigingsruimte kan bieden. De daadwerkelijke realisatie van deze locaties is afhankelijk van politieke besluitvorming en andere factoren. Om deze redenen worden dit soort locaties in deze monitor niet tot de uitgeefbare voorraad gerekend. Een groot gedeelte van deze locaties is in het huidige streekplan Noord-Holland Zuid aangeduid als strategische reserve voor het ontwikkelen van nieuwe haven- en bedrijfsterreinen. Op dit moment worden zowel bij de gemeenten Amsterdam en Zaanstad als bij de provincie Noord-Holland structuurvisies⁹ opgesteld. In deze structuurvisies zullen uitspraken gedaan worden over toekomstige ontwikkelingsrichtingen van het Noordzeekanaalgebied. Dit kan consequenties hebben voor de aangewezen locaties in het streekplan. Naar verwachting zullen beide structuurvisies dit najaar door de betreffende besturen worden vastgesteld. In deze monitor wordt vooralsnog vastgehouden aan de locaties zoals die genoemd zijn in het streekplan Noord-Holland Zuid. Het gaat om de volgende locaties.

Natte zeehaventerreinen

- Wijkermeerpolder in Zaanstad/Beverwijk. In het streekplan Noord-Holland Zuid wordt deze locatie aangeduid als strategische reserve voor een haven en nat bedrijfsterrein.

175 ha netto

- Averijhaven IJmuiden. Deze locatie ligt voor de sluizen, ten westen van het terrein van Corus. De locatie is tot 2012 in gebruik als baggerdepot. De locatie maakt deel uit van de verkenning in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport van het Ministerie van V&W als nieuwe lichterlocatie. Het is het enige voorkeursalternatief dat de huidige lichterpalen, die in de vaargeul naar de grote zeesluis liggen, moet gaan vervangen. Grote zeeschepen en cruiseschepen die passeren ondervinden steeds vaker hinder van deze locatie. Door de Averijhaven in te richten als lichterhaven zal dit nautische knelpunt worden opgelost. Verwacht wordt dat in 2011 de onderzoeksresultaten bekend zullen worden.

⁹ De structuurvisie is geënt op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en vervangt het bestaande streekplan. Bij het opstellen van de structuurvisie worden alle ruimtelijke relevante onderwerpen opgenomen. In de Structuurvisie legt de provincie Noord-Holland haar ambities voor de komende 30 jaar vast.

15 ha netto

Droge bedrijventerreinen

- De Noorder IJplas in Amsterdam-Noord. Het gebied is in het streekplan Noord-Holland Zuid aangewezen als strategische reserve. Tegelijkertijd wordt dit gebied in verband gebracht als onderdeel van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en er liggen recreatieve potenties. Om deze redenen is het de vraag of handhaving als bedrijfsterrein reëel is.

45 ha netto

- Zuiderscheg in de gemeente Velsen. In het Streekplan Noord-Holland Zuid is dit gebied aangewezen als droog bedrijfsterrein. Het terrein is eigendom van Staatsbosbeheer. De gemeenteraad van Velsen heeft in 2009 een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarbij de raad als uitgangspunt kiest dat het gebied consoliderend wordt bestemd. Met andere woorden; voorlopig zal er in het gebied nauwelijks ruimte zijn voor verandering. Dit betekent dat het ook in dit geval de vraag is of handhaving als bedrijfsterrein gewenst is.

15 ha netto

Samenvattend:

- √ De Wijkermeerpolder houdt in dit overzicht als enige stand als mogelijke uitbreidingslocatie voor nieuw zeehaventerrein. Dit is zorgwekkend omdat ook aan de ontwikkeling van de Wijkermeerpolder de nodige bezwaren kleven. De structuurvisies moeten meer soelaas bieden, wil aan de ambities van een toekomstig (na 2020) groeiende haven tegemoet worden gekomen.
- √ De Averijhaven biedt een oplossing voor een nautisch knelpunt. Een toekomstige lichterhaven levert immers niets toe aan een uitbreiding van de havens zelf. In het onderzoek van V&W zal echter ook onderzocht worden of op beperkte schaal havenactiviteiten in de Averijhaven ontwikkeld kunnen worden.

5 Vraag en aanbod

Dit hoofdstuk zet de vraag en het aanbod van de verschillende terreintypen tegen elkaar af. Op deze wijze ontstaat een indruk op wat voor een termijn er een tekort verwacht wordt en wat gelet op het Masterplangebied de planopgave is.

5.1 IJzeren voorraad

Beschikbaarheid van terreinvoorraad (IJzeren Voorraad) is een voorwaarde voor een doelmatig bedrijfsterreinbeleid. Zo vereist een beleid om 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' te krijgen bijvoorbeeld een aantal ruimtereserveringen. Terreinvoorraad maakt het mogelijk om:

- ruimte te reserveren voor kansrijke sectoren. Zo is voor uitbreiding van containeroverslag ruimte gereserveerd naast de bestaande containerterminal;
- slim en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren zoals het naast elkaar situeren van bedrijven voor het gebruik van restwarmte;
- pieken en dalen in de vraag op te vangen;
- tegemoet te komen aan de diversiteit van de vraag;
- een buffer te hebben in de planning van nieuwe terreinen.

Als vuistregel voor de benodigde IJzeren Voorraad voor zeehaventerreinen wordt zeven maal de gemiddelde jaarlijkse vraag gehanteerd. Voor droge bedrijfsterreinen is de vuistregel vijf maal de gemiddelde jaarlijkse vraag. Dit wordt in deze monitor ook toegepast. De IJzeren Voorraad is geen hard gegeven maar een schatting van wat bij een gemiddelde ontwikkeling van de vraag nodig is om nieuwe gegadigden te kunnen blijven huisvesten en als terreinaanbieder marktgericht te kunnen opereren.

5.2 Natte zeehaventerreinen

Feitelijke ontwikkeling 2000-2009

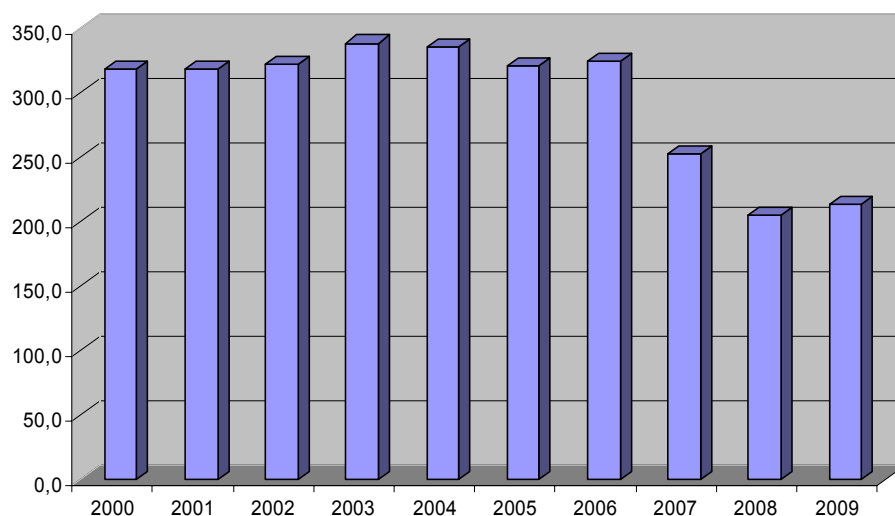
In de periode 2000-2009 is in totaal 285 ha kadegebonden terrein uitgegeven. Voor een groot gedeelte is dit gecompenseerd door herontwikkeling/herstructurering van bestaande terreinen (117 ha) en andere mutaties (62 ha). Voor de uitgeefbare voorraad aan natte bedrijventerreinen betekent dit per saldo een afname van 105 ha over deze periode, zoals uit tabel 8 valt op te maken.

Jaar	Ontwikkeling voorraad t.o.v.	
	2000	jaar - 1
1-1-2000	voorraad: 318,3	
1-1-2001	+0,2	+0,2
1-1-2002	+3,5	+3,3
1-1-2003	+20,2	+16,7
1-1-2004	+16,8	-3,4

1-1-2005	+2,9	-13,9
1-1-2006	+6,6	+3,7
1-1-2007	-65,8	-72,4
1-1-2008	-113,6	-47,8
1-1-2009	-105,0	+8,6
1-1-2009	voorraad: 213,3	

Uit de tabel komt naar voren dat tengevolge van de twee jaren van hoge uitgifte, de beschikbare voorraad is afgenomen. Over de jaren 2006 en 2007 bedraagt de afname 120 ha. In onderstaande grafiek wordt deze afname geïllustreerd.

Grafiek 5: Uitgeefbare voorraad 2000-2009



Per 1-1-2009 bedraagt de voorraad uitgeefbare natte zeehaventerreinen 213 ha. Die voorraad is inmiddels voor vrijwel de helft (104 ha) in optie uitgegeven aan bedrijven. De daadwerkelijk vrij beschikbare ruimte bedraagt daardoor 109 ha en is terug te vinden in Amsterdam (Westpoort 59 ha) Zaanstad (Hoogtij 21 ha) en IJmond (Grote Hout en IJmondhaven, samen 29 ha).

Korte termijn verwachtingen

De uitgifte van kadegebonden bedrijfsterrein in 2008 ligt met 8,2 ha bijna 50% lager dan wat in de monitor van 2007 werd verwacht, namelijk 15 ha. Tengevolge van de kredietcrisis mogen ook de verwachtingen over de uitgifte over 2009 niet te hoog gespannen zijn. In 2009 wordt een uitgifte van 12 ha verwacht.

Door herstructurering, grondaankopen en andere mutaties ligt de ruimtewinst over 2008 met 16 ha hoger dan de uitgifte. In de voor ons liggende periode zullen herstructureringsprojecten een grote rol gaan spelen in de realisatie van nieuw uit te geven kadegebonden bedrijfsterrein. Door de vaak omvangrijke operaties die hiermee gepaard gaan is het moeilijk te voorspellen wanneer projecten afgerond zullen worden. Voor 2009 wordt een ruimtewinst van 8 hectare verwacht.

Op basis van de korte termijn verwachtingen ziet de confrontatie van vraag en aanbod er als volgt uit:

Tabel 9: aanbod en vraagverwachting natte zeehaventerreinen

Aanbod 1-1-2009	213 ha
Bij: verwachte ruimtewinst	8 ha
Af: verwachte uitgifte 2009	<u>12 ha</u>
Verwacht aanbod 1-1-2010	209 ha
Af: ijzeren voorraad ¹⁰	<u>137 ha</u>
Over voor uitgifte 2010 en later	72 ha

Na een periode van inkrimping van de huidige voorraad ten opzichte van de ijzeren voorraad, lijkt er in 2009 wat meer ruimte te ontstaan. Dit is vooral te danken aan de ruimtewinst die door de herstructureringsprojecten van de afgelopen jaren is ontstaan. Omdat de verwachting is dat er ook in de toekomst weinig terrein aan diep vaarwater ter beschikking komt, is het belangrijk de huidige voorraad te behouden en aandacht te blijven houden voor projecten die ruimtewinst opleveren.

Vergelijking met lange termijn raming Ecorys

Bij de berekening van de ruimtebehoefte aan zeehaventerrein op langere termijn wordt gebruik gemaakt van de eerder genoemde prognoses van Ecorys (zie paragraaf 2.3). Hieronder volgt nogmaals de door Ecorys geraamde behoefte.

Tabel 10: Geraamde behoefte zeehaventerreinen 2007 – 2040¹¹ (in ha)

	2007 - 2020		2007 - 2040	
	Optimistisch (GE-scenario)	Pessimistisch (RC-scenario)	Optimistisch (GE-scenario)	Pessimistisch (RC-scenario)
Droog	78	33	145	45
Nat	282	148	651	177
Totaal	360	181	796	222

Bron: Ecorys 2007

De raming van Ecorys is gecombineerd met een analyse die het projectbureau Masterplan Noordzeekanaalgebied in samenwerking met het Havenbedrijf van Amsterdam heeft uitgevoerd naar de geraamde ruimtebehoefte en de mogelijkheden daarvoor op de bestaande terreinen. Het onderzoek concentreert zich op de periode tot 2020. Er is alleen gekeken naar het hoge (optimistische) scenario, omdat dat de bovenkant van de bandbreedte aan ruimtebehoefte aangeeft en er in het lage (pessimistische) scenario geen planningsopgave is. Hiermee wordt bovendien aangesloten bij het Platform Bedrijven en Kantoren Noordvleugel (Plabeka) dat als uitgangspunt genomen heeft dat alleen het gunstige scenario (Global Economy)

¹⁰ De omvang van de IJzeren voorraad is hier geraamd op zeven maal een jaarlijkse uitgifte van 19,6 ha. Dit ligt aan de bovenkant van de bandbreedte van 11 tot 22 ha per jaar die Ecorys (2007) verwacht voor de komende 13 jaar, maar ligt ver onder het gemiddelde van de bruto uitgifte over de afgelopen 9 jaar (32 ha). De 19,6 ha is berekend door de 2 jaren van extreem hoge uitgifte uit de berekening van het gemiddelde weg te laten.

¹¹ De behoefte raming voor natte zeehaventerrein ligt 30 ha lager dan in het gepubliceerde rapport van Ecorys. Dit omdat gebleken is dat Ecorys ervan is uitgegaan dat de nieuwe kolenterminal van de Rietlanden (30 ha) in 2007 in bedrijf is gekomen en dus deel uitmaakt van de ruimtebehoefte voor de periode vanaf 1-1-2007. De administratieve uitgifte aan de Rietlanden heeft echter in het jaar 2006 plaatsgevonden en kan daarom niet tot de ruimtebehoefte vanaf 2007 worden gerekend.

gehanteerd wordt bij het bepalen van de planningsopgave voor bedrijfsterreinen in de Noordvleugel¹².

De kritische beschouwing van vraag en aanbod van natte zeehaventerreinen levert het volgende op:

1. In de ruimtebehoefte voor natte zeehaventerreinen is door Ecorys 64 ha geraamd voor distributieactiviteiten. Deze activiteiten zijn voor 100% gekoppeld aan de groeiende containerstroom, maar hoeven niet altijd persé aan een kade gehuisvest te worden. Naar schatting kan maximaal 2/3 van deze ruimtebehoefte (43 ha) op droog terrein gehuisvest worden.
2. Door intensiever ruimtegebruik op bestaande terminals is naar schatting van Haven Amsterdam een extra ruimtewinst te boeken van maximaal 35 ha ten opzichte van de geraamde behoefte van Ecorys. Deze intensivering zou kunnen plaatsvinden in verschillende sectoren (olieproducten, stukgoed, droge bulk en automotive). Om deze ruimtewinst te boeken zal geïnvesteerd moeten worden in de efficiency van de overslag en zullen de terminals optimaal benut moeten worden.
3. Haven Amsterdam verwacht dat in de komende jaren het ADM-terrein verworven kan worden. Dit levert ten minste 24,8 ha nat zeehaventerrein op. Het wateroppervlak op deze locatie is 18,6 ha waarvan door aanplemping tussen de 2 tot 10 ha nieuw nat uitgeefbaar terrein te realiseren is. De totale extra ruimte op het ADM-terrein is 27 tot 35 ha nieuw nat terrein.
4. Een deel van de droge terreinen kan omgezet worden naar nat terrein door ontsluiting op het water. Naar schatting betreft het hier ongeveer 18 ha die aan de voorraad natte zeehaventerreinen kan worden toegevoegd.

Ruimtewinst en toekomstige terreinvoorraad

Onderstaand schema geeft een overzicht van de hierboven geschetste mogelijkheden voor ruimtewinst. Hierbij zijn de prognoses die gebaseerd zijn op 2007 toegepast op de recente gegevens over 2009.

¹² Uitvoeringstrategie Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka), 2006, blz. 23

Tabel 11: Voorraadontwikkeling en potentiële ruimtewinst natte zeehaventerreinen tot 2020

Vraag natte terreinen	Minimale intensivering Ha	Maximale intensivering Ha
Ruimte­vraag natte terreinen Ecorys 2007-2020 (hoog scenario GE)	282	282
Af: intensivering bestaande terminals (olie-producten, stukgoed, droge bulk, automotive)	0	-35
Af: distributieopvang op droge terreinen	0	-43
Ruimte­vraag 2007 – 2020	282	204
Aanbod natte terreinen	Minimaal Ha	Maximaal Ha
Uitgeefbare voorraad natte Terreinen per 1-1-2009	213	213
Bij: Terreinomzetting van droog naar nat	0	18
Bij: ADM terrein	0	27
Aanbod 2009 – 2020	213	258
	Minimaal	Maximaal
Overschot/tekort natte Terreinen per 1-1-2020 (vraag – aanbod)	-69	54

De tabel maakt duidelijk dat indien er in de toekomst weinig tot geen activiteiten rondom ruimte-intensivering en herstructurering plaatsvinden, er waarschijnlijk rond 2017-2018 een tekort aan natte zeehaventerreinen zal ontstaan. Dit is gebaseerd op een gemiddelde uitgifte van 19,6 ha per jaar¹³ en heeft betrekking op het optimistische economische uitgifte scenario¹⁴. In het geval de in dit hoofdstuk genoemde herstructureringsprojecten en ruimte-intensivering worden gerealiseerd, dan doet het probleem van ruimtetekort zich rond 2023 voor.

Uitgifte en toekomstige terreinvoorraad

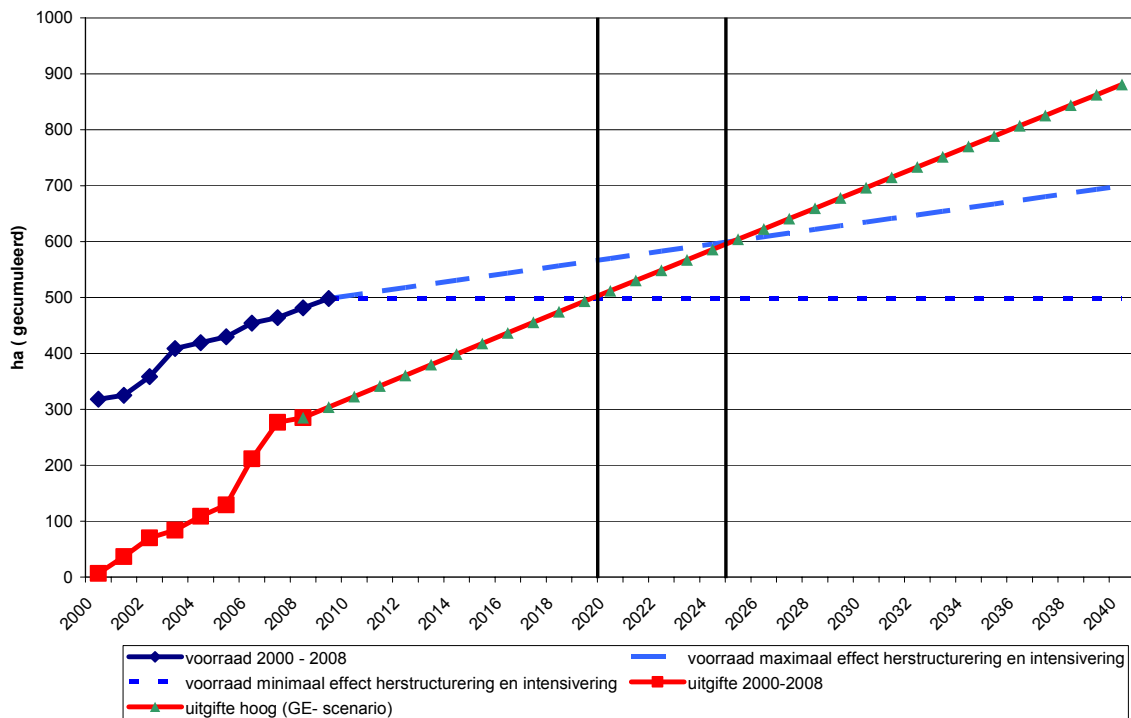
Grafiek 6 geeft een illustratie van de situatie rondom de verwachte uitgifte en de terreinvoorraad. Over de periode 2000-2008 worden de werkelijke uitgiftcijfers en ontwikkeling van de terreinvoorraad weergegeven.

¹³ Som van -69 : 19,6 = - 3 jaar

¹⁴ In de Metropool-regio is afgesproken niet met een laag scenario te werken.

Vanaf 2008 wordt de ontwikkeling van de terreinvoorraad tot 2040 weergegeven in een minimale groeivariant (de horizontale stippellijn) en een variant waarin de ruimtewinstopties uit de vorige paragraaf zijn meegenomen (de streeplijn). De prognose van de uitgiftecijfers vanaf 2008 tot 2040 is gebaseerd op het optimistische scenario (GE-scenario) van Ecorys (de lijn met driehoekjes).

Grafiek 6: (Verwachte) ontwikkeling terreinvoorraad en uitgifte van natte zeehaventerreinen



Op basis van deze grafiek kan geconcludeerd worden dat, de kritische fase, het moment dat er geen nat terrein meer uitgeefbaar is, tussen 2020 en 2026 ligt. Dit hangt af van de mate waarin de optimale ruimtewinst wordt gerealiseerd.

In deze prognoses is geen aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van terreinuitgifte. In onderstaande wordt een aantal aspecten genoemd die belemmerend kunnen werken op de uitgifte van nat terrein:

- Er bestaat vooral schaarste aan grotere aaneengesloten kavels
- De (beperkt voorhanden zijnde) milieuruimte speelt een probleem
- De bereikbaarheid voor diepstekende zeeschepen is voor de gebruikers een belangrijke factor

5.3 Droge zeehaventerreinen

Aan droge zeehaventerreinen is in de periode 2000-2009 in totaal 41,3 ha uitgegeven. In dezelfde periode is door ruimtewinst op de bestaande terreinen en andere mutaties in totaal 29,4 ha aan droge zeehaventerreinen aan de voorraad toegevoegd. Per saldo betekent dit een afname van de uitgeefbare voorraad droge zeehaventerreinen van 206,8 ha in 2000 tot 194,9 ha per 1 januari 2009. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte droge

zeehaventerrein is met 5 ha laag. Voor 2009 wordt wederom een uitgifte van 5 ha verwacht.

Door de geringe jaarlijkse afname, is het niet te verwachten dat op korte termijn een tekort aan terreinvoorraad zal ontstaan. Dit blijkt ook uit de volgende tabel waar tevens rekening is gehouden met de IJzeren Voorraad (7 x 5ha uitgifte)

Tabel 12: aanbod en vraagverwachting droge zeehaventerreinen

Aanbod 1-1-2009	195 ha
Af: verwachte uitgifte 2009	<u>5 ha</u>
Verwacht aanbod 1-1-2010	190 ha
Af: ijzeren voorraad	<u>35 ha</u>
Over voor uitgifte 2010 en later	155 ha

Ook in de lange termijnraming van Ecorys wordt rekening gehouden met een bescheiden vraag naar droog zeehaventerrein, namelijk gemiddeld 3-6 ha per jaar. Gelet op het tekort dat in de toekomst dreigt te ontstaan voor natte terreinen zal de aandacht de komende periode erop gericht moeten zijn om droog terrein om te zetten in nat terrein. Dit kan op diverse manieren, zoals droge kavels aansluiting te geven op het vaarwater via pijpleidingen, nieuwe kades, en containergebonden distributie op wat grotere afstand te huisvesten. Berekend is dat vooralsnog tot 2020 een areaal van maximaal 65 ha op deze wijze omgezet kan worden van droog naar nat.

5.4 Regionale terreinen IJmond en Zaanstreek

Elk jaar besteedt de bedrijventerreinenmonitor apart aandacht aan de regionale bedrijventerreinen in de IJmond en de Zaanstreek.

IJmond

In de IJmond heeft in 2008 nauwelijks uitgifte van terrein plaatsgehad. Alleen in de haven van IJmuiden is 0,1 ha uitgegeven in de IJmuider Delta oftewel de voormalige spoorwegdriehoek. Dit deel behoort tot het droge zeehaventerrein. Het totaal aantal uitgegeven maritiem zeehaventerrein in de periode 2000-2009 bedraagt 39,2 ha, terwijl het aanbod aan maritieme uitgeefbare grond per 1-1-2009 38,1 ha bedraagt.

In 2008 heeft Zeehaven IJmuiden in de haven een terrein van 0,1 ha maritiem zeehaventerrein aangekocht. Zij zal dit op korte termijn beschikbaar maken voor uitgifte. In de IJmond zijn slechts 2 redelijk grote locaties voor uitgifte van maritiem terrein aanwezig. Het eerste terrein is de in het begin van deze eeuw aangelegde IJmondhaven (voorheen de Derde Haven). Hier is nog 17 ha beschikbaar. Het andere terrein is het voormalige NAM-terrein op de Grote Hout. Dit terrein van 11 ha moet opnieuw worden ingericht. Inmiddels is ontsluiting van het NAM-terrein over de weg via het bedrijfsterrein Noordwijkermeer gerealiseerd.

Positief te vermelden is, is dat na jaren van onzekerheid, een start is gemaakt met de aanleg van de N197, de westelijke randweg om Beverwijk. Dit zal een positief effect hebben op het Businesspark Ymond. Dit bedrijfsterrein is voor een groot deel uitgegeven.

Vooralsnog heeft Corus besloten in 2009 nog 1 ha uit te geven en de resterende 16 ha nog uit te geven terrein op langere termijn te plaatsen.

Naar verwachting zal er in de IJmond in 2009 ongeveer 3 ha worden uitgegeven. Dit ligt net iets onder de raming van de gemiddelde uitgifte per jaar, die op 3,7 ha ligt. Bij het huidige tempo van uitgifte is de verwachting dat rond 2014-2015 de uitgeefbare voorraad in de IJmond onder het niveau van de IJzeren Voorraad (18,5 ha = 5x 3,7 ha) zal geraken.

Tabel 13: aanbod en vraagverwachting regionale terreinen IJmond

Aanbod 1-1-2009	38,1 ha
Af: verwachte uitgifte 2009	<u>3,0 ha</u>
Verwacht aanbod 1-1-2010	35,1 ha
Af: ijzeren voorraad	<u>18,5 ha</u>
Over voor uitgifte 2010 en later	16,6 ha

Zaanstad

In Zaanstad is in 2008 alleen op Hoogtij 0,3 ha droog bedrijfsterrein uitgegeven. Dit betekent dat het totaal aan uitgegeven maritiem zeehaventerrein in de periode 2000-2009 in totaal op 35,3 ha blijft staan.

De uitgifte op het bedrijfsterrein Hoogtij blijft achter bij de verwachtingen. Van de 16 ha die tot nog toe is uitgegeven wordt ruim de helft (9 ha) ingenomen door de bouw van de gevangenis. Voor 2009 liggen de verwachtingen hoger. Interesse bestaat er in 6 ha terrein.

Hiernaast werd Hoogtij geconfronteerd met het feit dat ruim 500 are niet kan worden uitgegeven door aanvullende eisen van het Hoogheemraadschap met betrekking tot veiligheid van de waterkering.

Tussen 2000-2009 is 20 ha aan de totale Zaanse voorraad toegevoegd. De herontwikkeling van het Hembrugterrein draagt hier 16 ha. aan bij. Per saldo is de uitgeefbare voorraad in deze periode met 15,3 ha verminderd en bedraagt nu 85 ha. De uitgifte ligt met gemiddeld 5 ha per jaar op een lager niveau dan de raming die in 2001 voor het gebied is gemaakt, die uitging van een uitgifte van gemiddeld 7,2 ha per jaar. Voor 2009 wordt een uitgifte van 5 ha verwacht.

De huidige terreinvoorraad van 85 ha. ligt ruim boven het niveau van de IJzeren Voorraad van 36 ha (= 5 maal een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 7,2 ha).

Tabel 14: aanbod en vraagverwachting regionale terreinen Zaanstreek

Aanbod 1-1-2009	85,0 ha
Af: verwachte uitgifte 2009	<u>5,0 ha</u>
Verwacht aanbod 1-1-2010	80,0 ha
Af: ijzeren voorraad	<u>36,0 ha</u>
Over voor uitgifte 2010 en later	44,0 ha

De Zaanstreek kampt vooral met een kwalitatief vraagstuk in relatie tot de regionale bedrijfshuisvesting. Het beleid van de gemeente Zaanstad is met prioriteit gericht op herstructurering en kwaliteitsverbetering van de vele verspreid in de gemeente liggende bedrijfsterreinen. In dit herstructureringsbeleid kan zowel Hoogtij als het Hembrugterrein een belangrijke rol vervullen door verplaatsing van havengebonden bedrijven naar deze locaties.

6 Ruimte intensivering

6.1 Begripsbepaling

Met het vooruitzicht dat de beschikbare voorraad (maritieme) zeehaventerrein in de nabije toekomst uitgeput dreigt te geraken en met de wetenschap dat de havenbestuurders besloten hebben om voorlopig (in elk geval tot 2020) geen nieuwe terreinen te ontwikkelen, neemt de aandacht voor optimalisering van het ruimtegebruik op de bestaande terreinen toe.

In de vorige hoofdstukken zijn twee indicatoren voor een optimaal ruimtegebruik voor zeehaventerrein aan de orde geweest, namelijk de herontwikkeling en herstructurering. Dit hoofdstuk richt zich op twee andere aspecten voor een optimaal ruimtegebruik, namelijk intensief ruimtegebruik en meervoudig ruimtegebruik. Onder intensief ruimtegebruik wordt het bereiken van het best denkbare en gewenste ruimtegebruik op een bepaalde locatie verstaan, terwijl meervoudig ruimtegebruik streeft naar functiemenging en multifunctioneel ruimtegebruik¹⁵.

Bij het intensiveren en optimaliseren van het ruimtegebruik vormen de wettelijke milieueisen en de huidige milieuafspraken belangrijke randvoorwaarden. Een verdere benutting en gebruik van de ruimte in het bestaande haven- en industriegebied vergt nauwkeurig maatwerk. Uitgangspunt dat tot nog toe gehanteerd wordt, is dat bestaande havenactiviteiten worden geïntensiveerd zonder dat geluid- en risicocontouren worden overschreden. Gedacht kan hierbij bijvoorbeeld worden om bepaalde activiteiten in tijdsclusters te plaatsen. Toch is het niet ondenkbaar dat de ruimtewinst en de milieucapaciteit elkaar zodanig gaan blokkeren dat de vraag ontstaat of het nog wel nuttig is om ruimtewinst na te streven omdat de milieucapaciteit geen ruimte meer toelaat. Dit is een belangrijk gegeven voor het toekomstig beleid.

Wil het streven naar optimaal ruimtegebruik goed van de grond komen, dan zullen de betrokken doelgroepen, de publieke sector en de ondernemers, meer gemotiveerd, gestimuleerd en gefaciliteerd moeten worden om de geformuleerde doelstellingen ook daadwerkelijk te realiseren. Onder ondernemers, maar ook bij de overheid ontbreekt het vaak aan een "sense of urgency". Ruimte-intensivering is vaak een kostbare zaak doordat voor een bedrijfsterrein aparte voorzieningen getroffen moeten worden, zoals bijvoorbeeld ondergrondse opslag, pijpleidingen, slimmere silo's e.d. Intensivering van het ruimtegebruik zal daarom in een breder perspectief geplaatst moeten worden. Het kan onderdeel uitmaken van een bedrijfsterreinbeleid, waar naast herstructurering, ruimtelijke kwaliteit en externe veiligheid ook oog is voor intensivering. Dit hoofdstuk beoogt een beeld te schetsen van de ontwikkeling van de ruimte-intensivering voor een heel bedrijfsterrein. Ruimte-intensivering per kavel is de verantwoordelijkheid van de individuele ondernemer. De mogelijkheden voor

¹⁵ Optimaal ruimtegebruik impliceert niet per definitie zo'n intensief en meervoudig mogelijk ruimtegebruik. Afhankelijk van de situatie en kwaliteits-, locatie- en bereikbaarheidskenmerken kan extensief gebruik en/of enkelvoudig ruimtegebruik ook de doelstelling zijn voor een optimaal ruimtegebruik. In dit geval wordt met een optimaal ruimtegebruik wel uitsluitend een ruimteintensivering beoogd en waar mogelijk multifunctioneel ruimtegebruik.

intensivering op bedrijfsniveau zijn afhankelijk van bedrijfsinvesteringen die de terreinbeheerders en de overheden niet kunnen afdwingen.

Vanuit dit perspectief komen vier meetmethodes in aanmerking:

- De netto-bruto verhouding. Dit is de verhouding tussen het aantal uitgeefbare en in gebruik zijnde hectares ten opzichte van het totale oppervlak van het terrein. Is er veel openbaar groen of is de interne wegenstructuur ruim van opzet, dan is de netto/bruto verhouding relatief ongunstig. In het algemeen wordt een netto/bruto verhouding van circa 60-70% gehanteerd. Een nadeel van deze methode is dat de verticale dimensie (hoogbouw) niet in beeld wordt gebracht
- De bebouwingsdichtheid of Floor Space Index (FSI). Dit is het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak (bvo) ten opzichte van het uitgegeven terreinoppervlak. Dit kan zowel per kavel als voor het gehele bedrijventerrein worden gemeten.
Nadeel van deze methode is dat er per branche en bedrijf grote verschillen mogelijk zijn. Bedrijven met een behoorlijk kantoordeel hebben een hogere FSI. Bedrijven met veel opslag en industriële bedrijven hebben doorgaans een lagere FSI.
- Aantal arbeidsplaatsen per hectare. Alle medewerkers die staan ingeschreven op een locatie. Een nadeel is dat deze methode impliceert dat terreinen met veel kantooroppervlak (en dus veel werkzame personen) intensiever met de ruimte omgaan dan bedrijfsterreinen met veel productiebedrijven (relatief arbeidsextensief).
- Hoeveelheid overslag per hectare. De hoeveelheid overslag geeft een indicatie van het ruimtegebruik op een terrein. De overslag moet immers opgeslagen worden. Nadeel is dat niet duidelijk is hoe lang de opslag blijft liggen en in tijden van economische voorspoed zal de overslagcapaciteit stijgen tengevolge van een groter aantal transacties. Met een recessie zal het omgekeerde het geval zijn.

Gezien de aard van de ontwikkelingen op de bedrijfsterreinen wordt de methode van overslag per terrein het meest zinvol geacht om de intensiteit te meten.

6.2 Overslag per uitgegeven hectare

Het Havenbedrijf Amsterdam houdt nauwkeurig de overslagcijfers naar haven en goederensoort bij. Tabel 15 geeft een geïndiceerd overzicht van de ontwikkeling van de overslag voor het hele Masterplangebied. Met uitzondering van het jaar 2003 is er sprake van een voortdurende groei. De ontwikkeling in containergroei wijkt hier van af. Na een daling stijgt deze explosief gedurende de laatste jaren. Dit wordt veroorzaakt doordat de ACT-terminal in deze jaren operationeel wordt.

Tabel 15: Overslag in het Noordzeekanaalgebied 2000 – 2008 (2000 = 100)									
Verschijningsvorm (x 1.000 ton)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Natte bulk</i>	100	117	120	99	133	151	184	193	245
<i>Droge bulk</i>	100	105	108	103	111	109	111	118	117
Totaal bulk	100	108	111	102	117	119	129	136	148
Containers	100	93	88	86	99	119	417	455	499
Roll on/roll off	100	109	89	119	121	134	139	168	164
Overig	100	99	109	107	94	96	126	98	100
Totaal tonnage	100	107	110	102	114	117	132	137	148

Containers	100	88	85	86	96	112	417	514	559
TEU	100	90	85	84	98	125	579	731	824

In de volgende tabel wordt de goederenoverslag per hectare uitgegeven nat zeehaventerrein per jaarultimo weergegeven. Nu ook onderscheidt naar goederensoort wordt gemaakt, komt de groei van containers per hectare nadrukkelijk in beeld. Gedurende de jaren is sprake van een toename van het volume per hectare. Dit loopt in gelijke tred met de ontwikkeling van de overslag uit tabel 15 en daarmee met de economische groei. Dit betekent dat het toenemende gebruik van de ruimte vooralsnog niet tot problemen in de ruimtecapaciteit lijkt te leiden.

Tabel 16: Overslag per ha uitgegeven nat terrein in het Noordzeekanaalgebied 2000 - 2008									
Verschijningsvorm (x 1.000 ton)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Natte bulk</i>	9,2	10,7	11,1	9,2	12,4	14,0	17,1	17,0	20,9
<i>Droge bulk</i>	29,0	30,4	31,3	30,3	32,6	31,5	32,3	32,8	31,5
Totaal bulk	38,2	41,2	42,4	39,5	45,0	45,5	49,3	49,9	52,4
Containers	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	2,2	2,3	2,4
Roll on/roll off	0,4	0,5	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7
Overig	3,5	3,4	3,8	3,8	3,3	3,3	4,4	3,3	3,2
Totaal tonnage	42,6	45,6	47,1	44,3	49,4	50,0	56,5	56,1	58,8
Containers	31,8	28,1	27,1	27,7	30,9	35,7	133,1	156,6	165,1
TEU	35,2	31,9	30,1	30,1	35,0	44,0	205,0	246,8	269,8
Uitgegeven terrein (ha)	1.499	1.499	1.496	1.479	1.482	1.496	1.493	1.565	1.613

Het benutten van de ruimte-intensiteit komt nog beter in beeld indien elke goederensoort wordt afgezet tegen de hoeveelheid uitgegeven terrein waarop dit soort goed wordt overgeslagen. Deze cijfers ontbreken echter.

Naast statische gegevens zal in de volgende monitor ingegaan worden op concrete projecten die hebben geleid tot ruimtewinst op bedrijfsterreinen in het Masterplangebied. Naar verwachting zullen deze voorbeelden een meer inzichtelijk beeld geven van op welke manier, hoeveel ruimtewinst is te boeken.

7 Bijlagen

7.1 Bijlage 1: Historische uitgiftereeks

Tabel A: uitgifte op bedrijfsterreinen (ha) in het Noordzeekanaalgebied 1990-2008

Jaar	zeehaventerrein		Overig droog	Totaal
	Maritiem	Droog		
1990	62,5		13,8	76,3
1991	29,7		29,4	59,1
1992	22,4		31,6	54
1993	20,6		6,7	27,3
1994	33,7		13,7	47,4
1995	9,7		34,5	44,2
1996	4,8		19,7	24,5
1997	29,3		9,3	38,6
1998	15,7		18,4	34,1
1999	63,3		21,9	85,2
2000	6,5	2,6	33,8	42,9
2001	30,1	5,5	23,1	58,7
2002	33,5	0,8	14,7	49
2003	14,0	1,1	26,3	41,4
2004	24,7	1,4	5,3	31,4
2005	20,4	3,7	1,6	25,7
2006	82,3	3,1	7,3	92,7
2007	65,4	17,9	18,6	101,9
2008	8,2	5,1	13,8	27,2
Totaal				
2000-2008	285,1	41,2	144,5	470,9
In % totaal	60,5%	8,8%	30,7%	100,0%

7.2 Bijlage 2: Ruimtewinst

nr	gemeente	locatie	uitgeefbaar 01-01-08	uitgifte 2008	terrein- uitbrei- ding	heront- wikkeling bestaand terrein	herstruc- turering	uitgeef- baar 01-01- 2009
1	Amsterdam	C. Douwes-terrein	13,0	4,9				8,1
2	Amsterdam	Nieuwe Houthavens						
3	Amsterdam	Hemhavens	16,7	8,7			9,0	17,0
4	Amsterdam	Alfa-driehoek	2,8					2,8
5	Amsterdam	Vervoerscentrum	0,0	0,1			0,2	0,1
6	Amsterdam	Westhaven	11,2	1,5			0,7	10,4
7	Amsterdam	Sloterdijk-3	51,5	5,4				46,1
8	Amsterdam	Amerikahaven	73,6	2,8		6,5	2,4	79,7
9	Amsterdam	Afrikahaven	225,7	3,3		20,3	1,1	243,8
11	Zaanstad	Achtersluispolder						
12	Zaanstad	Hembrugterrein	16,0					16,0
13	Zaanstad	Westerspoor-Zuid						
14	Zaanstad	Hoogtij (Westzanerpolder)	84,7	0,3	-0,1			84,4
16	Beverwijk	Kagerweg	1,4					1,4
19	Beverwijk	de Pijp						
20	Velsen	Noordwijkermeer	1,5					1,5
21	Velsen	Grote Hout (ex-NAM-terrein)	25,2					25,2
22	Velsen/Beverwijk	Business-Park Ymond	16,9					16,9
23	Velsen/Beverwijk	Corus-terrein						0,0
25	Velsen	Havens IJmuiden	4,9	0,1		0,1		4,8
26	Velsen	IJmondhaven	17,1					17,1
	Totaal		562,2	27,2	-0,1	26,8	13,4	575,2

Jaar	zeehaventerrein		Overig droog	Totaal
	Maritiem	Droog		
2001	8,1	0,0	3,1	11,2
2002	39,2	0,4	36,5	76,1
2003	20,5	3,3	-2,5	21,3
2004	11,9	2,6	-2,5	12,0
2005	18,6	-0,2	3,0	21,4
2006	5,3	0,7	0,2	6,2
2007	0,6	1,2 ¹⁶	1,0	2,8
2008	13,2	1,9	25,1	40,2
Totaal 2000-2008	117,4	9,9	63,9	191,3

¹⁶ In 2007 is 17 ha droog zeehaventerrein door herstructurering omgezet in 17 ha nat terrein

7.3 Bijlage 3: Beschikbaarheid per terreintype

Tabel D: Beschikbaarheid per terreintype													
nr	gemeente	Locatie	Direct uitgifbaar (< 1 jr)						binnen 5 jaar			uitgeefbaar totaal	onzekere capaciteit
			in optie/onderhandeling			vrij beschikbaar			haventerrein		overig droog		
			haventerrein		overig droog	haventerrein		overig droog	maritiem	droog			
			maritiem	droog		maritiem	droog						
1	Amsterdam	C. Douwes-terrein			2,5			5,5				8,1	
2	Amsterdam	Nieuwe Houthavens											3,7
3	Amsterdam	Hemhavens	7,7	4,0			4,9			0,4		17,0	
4	Amsterdam	Alfa-driehoek					2,8					2,8	
5	Amsterdam	Vervoerscentrum		0,1								0,1	
6	Amsterdam	Westhaven	1,4	3,4		3,6	1,9					10,4	
7	Amsterdam	Sloterdijk-3			3,3			21,2			21,6	46,1	4,9
8	Amsterdam	Amerikahaven	12,5	4,2		25,8	37,2					79,7	24,8
9	Amsterdam	Afrikahaven (incl Atlaspark)	74,4	64,5		29,6	55,0				20,3	243,8	
11	Zaanstad	Achtersluispolder											
12	Zaanstad	Hembrugterrein									16,0	16,0	
13	Zaanstad	Westerspoor-Zuid											
14	Zaanstad	Hoogtij (Westzanerpolder)	6,0		14,3	20,6		7,4		18,0	18,0	84,4	
16	Beverwijk	Kagerweg						1,4				1,4	
19	Beverwijk	de Pijp											
20	Velsen	Noordwijkermeer	1,5									1,5	
21	Velsen	Grote Hout (ex-NAM-terrein)		0,4		11,0	13,8					25,2	
22	Velsen/Beverwijk	Business Park Ymond			1,0						15,9	16,9	
23	Velsen/Beverwijk	Corus-terrein											
25	Velsen	Havens IJmuiden				2,2	2,6					4,8	
26	Velsen	IJmondhaven	0,2			16,9						17,1	
	Totaal		103,6	76,6	21,2	109,7	118,3	35,5	0,0	18,0	92,2	575,1	33,4

7.4 Bijlage 4: Overzicht terreinbeheerders

nr	gemeente	Locatie	terreinbeheerder(s)
Bestaande terreinen			
1	Amsterdam	C. Douwes-terrein	stadsdeel Amsterdam-Noord
2	Amsterdam	Houthavens-Oost	Haven Amsterdam
3	Amsterdam	Hemhavens	Haven Amsterdam
4	Amsterdam	Alfa-driehoek	Haven Amsterdam
5	Amsterdam	Vervoerscentrum	Haven Amsterdam
6	Amsterdam	Westhaven	Haven Amsterdam
7	Amsterdam	Sloterdijk-3	Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam
8	Amsterdam	Amerikahaven	Haven Amsterdam
9	Amsterdam	Afrikahaven	Haven Amsterdam
11	Zaanstad	Achtersluispolder	gemeente Zaanstad
12	Zaanstad	Hembrugterrein	Gemeente Zaanstad+ Rijksdienst Domeinen
13	Zaanstad	Westerspoor-Zuid	Gemeente Zaanstad
14	Zaanstad	Hoogtij (Westzanerpolder)	Gemeente Zaanstad+ RON NV
16	Beverwijk	Kagerweg	Delta beheer groep
19	Beverwijk	de Pijp	Gemeente Beverwijk
20	Velsen	Noordwijkermeer	gemeente Velsen + Delta beheer groep
21	Velsen	Grote Hout (ex-NAM-terrein)	gemeente Velsen
22	Velsen/Beverwijk	Business Park Ymond	Corus Staal BV
23	Velsen/Beverwijk	Corus-terrein	Corus Staal BV
25	Velsen	Havens IJmuiden	Zeehaven IJmuiden NV
26	Velsen	IJmondhaven	Zeehaven IJmuiden NV
Streekplanlocaties			
10	Amsterdam	Noorder-IJplas	Stadsdeel Amsterdam-Noord
15	Beverwijk/Zaanstad	Wijkermeerpolder	gemeente Zaanstad, gemeente Beverwijk
17	Beverwijk	Oostoever zijkanaal A	gemeente Beverwijk
18	Velsen	Zuiderscheg	gemeente Velsen + recreatieschap Spaarnwoude
24	Velsen	Averijhaven	Rijkswaterstaat directie Noord-Holland