

24 maart 2023

# Ondernemers Noord-Holland ageren met eigen visie tegen gebrek aan werklocaties

[Friso de Zeeuw](#)

Bedrijventerreinen en werklocaties hebben een grote economische en maatschappelijke betekenis. Toch staan veel van deze terreinen onder druk. Bijvoorbeeld omdat ze plaats moeten maken voor woningbouw. Om dit in Noord-Holland een halt toe te roepen, komt het georganiseerde bedrijfsleven in die provincie met een eigen visie. Inzet: een plek opeisen in de ‘strijd om de ruimte’. Maar het gaat de ondernemers zeker niet alleen om de vierkante meters, zo maakt Friso de Zeeuw namens hen bekend.

Noord-Holland heeft een rijk en gedifferentieerd economisch leven dat zich hoofdzakelijk in werkgebieden afspeelt. Daarvan zijn de Amsterdamse Haven en het industriële complex rond Tata Steel in IJmuiden van nationale betekenis. In het noorden van de provincie bevinden zich economische clusters van bovenregionale betekenis, zoals Seed Valley, Greenport NHN, Pallaslocatie Petten en Marina Den Helder.

In Noord-Holland dreigt in een aantal regio’s een tekort aan werklocaties of is dat tekort al een feit. Terwijl juist meer ruimte nodig is, fysiek en voor de stikstofcompensatie. Dat geldt ook voor de benodigde infrastructuur, voor energie en water. De ambities om de autonome groei, circulariteit, duurzame energievoorziening en de wateropgave te faciliteren, vragen daarom. Verschillende vitale werklocaties (met milieuruimte) worden echter geconfronteerd met plannen voor transformatie, voornamelijk naar woonfuncties. Die beoogde omzetting zet nog eens extra op de ruimte voor werkfuncties.

## Donkere planwolken

Bij het bedrijfsleven in Noord-Holland bestaat de indruk bestaat overheden (gemeenten, provincie, Rijk) onvoldoende inspelen op vraagstukken van vandaag en – vooral – morgen. Dat werklocaties het stiefkindje zijn van de planologie is wellicht wat overdreven, maar er zit wel een kern van waarheid in. Hoewel de gemeente Zaanstad eerder deze maand heeft besloten om in de Achtersluispolder [veel minder woningen](#) te bouwen dan eerst gedacht – 2.000 in plaats van 9.300 – en veel meer ruimte voor werk te behouden, hangen boven veel bedrijventerreinen in Noord-Holland nog steeds donkere planwolken: intensieve woningbouwplannen waardoor het bedrijfsleven onder druk komt te staan.

Voorbeelden hiervan zijn Hamerkwartier, de Coen- en Vlothaven in Amsterdam; er zijn plannen om daar zo’n 30.000 woningen te bouwen. Andere voorbeelden: in de IJmond zijn plannen tot realisatie van zo’n 10.000 woningen in de Spoorzone Beverwijk. Ook in Purmerend (De Koog), Alkmaar en Dijk & Waard transformeren bedrijventerreinen naar

woningbouw. In de Alkmaarse Kanaalzone komen bijvoorbeeld 15.000 woningen. In kleinere plaatsen zien wij hetzelfde verschijnsel.

In de ‘strijd om de ruimte’ komt het georganiseerde bedrijfsleven in Noord-Holland nu zelf proactief met een visie. De urgentie is groot, wat de ondernemers betreft. Tussen de vraag naar werklocaties en het aanbod bestaat (ondanks de grote uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen jaren) een grote mismatch. De provincie Noord-Holland en de regio’s in Noord-Holland hebben recent behoefte-ramingen uitgevoerd. Beide ramingen ([Noord-Holland Noord in 2020 door de Stec Groep](#) (pdf) en [Metropoolregio Amsterdam \(MRA\) in 2022 door Bureau Buiten](#)) komen uit op een mismatch tussen vraag en aanbod.

De uitkomsten zijn voor het bedrijfsleven in Noord-Holland alarmerend. In de gehele provincie tonen de ramingen op basis van realistische economische groeiscenario’s aan dat de autonome vraag tot 2040 het aanbod ruim overstijgt. En naast de autonome behoefte etaleert zich vanwege het gunstige vestigingsklimaat ook nog een ruime bovenregionale- en internationale vraag in onze provincie.



*‘Bedrijventerrein de Hoek Hoofddorp, Wikimedia Commons’ door Supercarwaar (bron: [Wikimedia Commons](#)) onder [CC BY-SA 4.0](#), uitsnede van origineel*

Op dit moment is er al een enorm tekort aan direct uitgeefbare kavels voor bedrijven. De markt zit daardoor in feite op slot en bedrijven komen meer en meer in de knel. Bedrijven met uitbreidings- en verplaatsingsvragen kunnen momenteel bijna nergens meer terecht in de provincie. De autonome vraag naar bedrijventerreinen in de MRA overstijgt het aanbod ruimschoots. Tot 2040 kunnen tekorten ontstaan van maximaal 835 hectare. En die inschatting blijkt inmiddels te laag, met name voor de Regio Alkmaar. Voor heel Noord-Holland ontstaat daarmee een tekort van een kleine 1000 hectare. Daarbij is dan nog geen rekening gehouden met extra vraag van buiten de provincie.

## **Grote vraag naar ruimte**

De ondernemers hijsen de stormbal en bepleiten een regionale en provinciale planning van bedrijventerreinen voor een periode van minimaal 10, liefst 20 jaar. Niet alleen kwantitatief,

ook kwalitatief. Zo anticiperen zij ook op het '[Programma Werklocaties](#)' van het ministerie van EZK. En op de ruimtelijke plannen die de overheden dit jaar voorbereiden in het kader van een nieuwe Nota Ruimte.

In die regionale en provinciale plannen moet, aldus het bedrijfsleven, rekening worden gehouden met de autonome groei van bedrijven en het (toekomstig) ruimtebeslag als gevolg van allerlei nieuwe ambities. Denk daarbij aan circulariteit (voorheen: afvalver- en bewerking), de ruimtelijke consequenties van de duurzame energievoorziening en ruimte voor de waterbergingsopgave. Ook de aantrekkelijke inpassing in het landschap kan tot een ruimteclaim leiden. Met planologische ruimtereserveringen en adaptieve planning en programmering kan worden ingespeeld op snel wijzigende economische omstandigheden.

## **Ophouden over woningbouw**

Transformatie van vitale bedrijventerreinen van bovenlokale betekenis naar woningbouw moet in de toekomst achterwege blijven, vindt het bedrijfsleven. Dit klemmt het meest bij Haven Stad (Amsterdam). Als bedrijven toch naar een andere locatie moeten uitwijken dan moeten deze aansluiten op de bedrijvenstructuur en infrastructuur van de betreffende regio. En daarmee meerwaarde hebben voor zowel de te verplaatsen bedrijven als de betreffende regio.

Overigens is de beschikbaarheid van ruimte (met milieuzones) niet meer de enige randvoorwaarde voor robuuste toekomstige werklocaties. Onderliggende infrastructuren kunnen eveneens een bottleneck vormen bij de ontwikkeling van werklocaties. Dat geldt ook voor de benodigde ruimte voor verduurzaming van bedrijven op bestaande werklocaties. Dan gaat het met name om de energievoorziening en ruimte voor water (oppervlaktewater, kaderuimte, drink- en grondwater).

## **Kwaliteit van bestaande terreinen omhoog**

Gezien de enorme vraag naar bedrijfsruimte is revitalisering van bestaande terreinen en optimalisatie van het ruimtegebruik aldaar een opgave voor alle betrokken partijen. Herstructurering van de bestaande, verouderende bedrijventerreinen blijft een effectieve methode om deze gebieden weer te vitaliseren. Openbare ruimte en infrastructuur, inpassing in de omgeving en soms ook de verkaveling worden daarbij onder handen genomen. Door de beperkte inzet van financiële middelen door gemeenten laat het tempo van de herstructurering op dit moment te wensen over. Ook daarom blijft het van belang dat de provinciale subsidieregeling op dit punt gehandhaafd blijft.

Veel bedrijventerreinen raken 'vervuild' met oneigenlijke functies zoals opslagruimtes voor particulieren. Dit soort functies kunnen elders een plek krijgen. Kantoorfuncties kunnen veelal het beste bij openbaar vervoerknooppunten en stadscentra gevestigd worden. Het gemeentelijk omgevingsplan moet deze functies weren, hier helder in zijn en er moet op gehandhaafd worden. Op deze manier kan het ruimtegebruik geoptimaliseerd worden. Dat is op zich ook mogelijk door middel van functiemenging. Dat sluiten de ondernemers niet bij voorbaat uit, maar het moet dan bijdragen aan de vitaliteit van de werklocatie.

Ook het beheer van de terreinen is een belangrijk aandachtspunt. 'Schoon, heel en veilig' zijn essentiële begrippen voor een vitaal, toekomstgericht bedrijventerrein. Dat vergt een professionele beheerorganisatie (parkmanagement) op te zetten door de bedrijven zelf en

aandacht van de gemeente. De samenwerking kan het beste vorm krijgen in een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) en met ondernemersfondsen, waarbij bedrijven en gemeente samenwerken (en betalen) om de kwaliteit op peil te houden.

## Energie-infrastructuur op de schop

De al jarenlang durende congestie op het elektriciteitsnet is desastreus voor het vestigingsklimaat. Het Noord-Hollands bedrijfsleven verwacht dan ook een gezamenlijk aanvalsplan van de netbeheerders en de overheden om de knelpunten weg te nemen. De provincie moet hier de regie nemen. Op korte termijn kan het bedrijfsleven zelf ook al concreet aan de slag met congestiemanagement; het beter afstemmen van vraag en aanbod in de tijd. In samenwerking met verbruikers, leveranciers en netbeheerders. Veel moeten de ondernemers nog leren in de praktijk, maar met proeftuinen in de praktijk ([zoals SADC dat in de Haarlemmermeer laat zien](#)) kunnen ze sprongen voorwaarts maken.



‘warmtenet’

De energie-infrastructuur gaat het vestigingspatroon van energie-intensieve bedrijvencusters meebepalen. Dan gaat het om een optimum van economische belangen, technische mogelijkheden, kosten/opbrengsten, duurzaamheid en overheidsprioriteiten. Op de langere termijn gaat (groene) waterstof een hoofdrol spelen in de industriële energie-infrastructuur. Van Den Helder tot het Tatacomplex, de bedrijventerreinen en de havengebieden in de IJmond en het hele Noorzeekanaalgebied zal de waterstofeconomie de werkgebieden doordringen. Dat vergt enorme investeringen van publieke en private partijen. Het gaat alleen lukken als die partijen eendrachtig met elkaar samenwerken, nu de plannen smeden en strategische allianties aangedaan waarbij productie en afname worden gereorganiseerd.

Warmte-overschotten op bedrijventerreinen kunnen dienstbaar gemaakt worden aan warmtenetten. Het bedrijfsleven – bijvoorbeeld in Haarlemse Waarderpolder – wil daar graag aan meewerken. Randvoorwaarde is dat de businesscase sluitend is te krijgen, inclusief afdekking van de onrendabele top door de overheid.

## Duurzaamheid vergt investeringen

Op het gebied van duurzaamheid leggen de ondernemers een ambitieuze ambitie neer: alle bedrijventerreinen energieneutraal in 2040. Dat vergt gezamenlijke inspanningen van bedrijven en overheden. Techniek, technici, communicatie en financiële middelen vormen sleutelfactoren om deze operatie te doen slagen. De congestie op het energietransportnet geeft deze ambitie een extra lading. De industrie wil haar bijdrage leveren om de emissie van stikstof aanzienlijk te reduceren. Zij heeft daarbij zowel financiële ondersteuning nodig om de onrendabele investeringen te realiseren, als planningszekerheid (uitzicht op een vergunning). En voldoende (groene) elektra om te kunnen elektrificeren.

Ook op andere milieu- en duurzaamheidsaspecten zijn bedrijven bereid te investeren en bedrijfsprocessen aan te passen. Optimale wisselwerking met de overheid (omgevingsdiensten, provincie en gemeenten) is randvoorwaarde. Stimuleren staat dan voorop en handhaving vormt het sluitstuk. Circulariteit op het niveau van bedrijventerreinen werkt het beste met initiatieven van onderop. Het circulaire beleidsverhaal is nu nog vaak weinig concreet en utopisch. In de komende periode wil het bedrijfsleven daaraan werken.

## **Ontsluiting op orde**

Dat bedrijventerreinen behoefte hebben aan een goede interne en externe ontsluiting spreekt voor zichzelf. De interne ontsluiting is onderdeel van het professionele beheerpakket dat terreinen moeten bieden. Voor de externe ontsluiting vragen de ondernemers aandacht voor knelpunten bij verschillende bedrijventerreinen. Verder zijn verbeteringen in het wegennetwerk van Noord-Holland noodzakelijk, met name ook voor de doorstroming van het logistieke verkeer.

De opgave op dit gebied is fors. Dat de infra-budgetten van (onder meer) de provincie op minimaal niveau terecht zijn gekomen, is verontrustend. Juist omdat een reëel lange termijn investeringsprogramma nodig is. Daarbij is een aanpak met het bedrijfsleven nodig om zowel woon-werkverkeer als het logistieke verkeer te verduurzamen.



*'Schiphol Trade Park luchtfoto' door SADC (bron: [SADC](#))*

De energie-infrastructuur gaat het vestigingspatroon van energie-intensieve bedrijvencusters meebepalen. Dan gaat het om een optimum van economische belangen, technische

mogelijkheden, kosten/opbrengsten, duurzaamheid en overheidsprioriteiten. Op de langere termijn gaat (groene) waterstof een hoofdrol spelen in de industriële energie-infrastructuur. Van Den Helder tot het Tatacomplex, de bedrijventerreinen en de havengebieden in de IJmond en het hele Noorseekanaalgebied zal de waterstofeconomie de werkgebieden doordringen. Dat vergt enorme investeringen van publieke en private partijen. Het gaat alleen lukken als die partijen eendrachtig met elkaar samenwerken, nu de plannen smeden en strategische allianties aangedaan waarbij productie en afname worden gereorganiseerd.

Warmte-overschotten op bedrijventerreinen kunnen dienstbaar gemaakt worden aan warmtenetten. Het bedrijfsleven – bijvoorbeeld in Haarlemse Waarderpolder – wil daar graag aan meewerken. Randvoorwaarde is dat de businesscase sluitend is te krijgen, inclusief afdekking van de onrendabele top door de overheid.

## **Duurzaamheid vergt investeringen**

Op het gebied van duurzaamheid leggen de ondernemers een ambitieuze ambitie neer: alle bedrijventerreinen energieneutraal in 2040. Dat vergt gezamenlijke inspanningen van bedrijven en overheden. Techniek, technici, communicatie en financiële middelen vormen sleutelfactoren om deze operatie te doen slagen. De congestie op het energietransportnet geeft deze ambitie een extra lading. De industrie wil haar bijdrage leveren om de emissie van stikstof aanzienlijk te reduceren. Zij heeft daarbij zowel financiële ondersteuning nodig om de onrendabele investeringen te realiseren, als planningszekerheid (uitzicht op een vergunning). En voldoende (groene) elektra om te kunnen elektrificeren.

Ook op andere milieu- en duurzaamheidsaspecten zijn bedrijven bereid te investeren en bedrijfsprocessen aan te passen. Optimale wisselwerking met de overheid (omgevingsdiensten, provincie en gemeenten) is randvoorwaarde. Stimuleren staat dan voorop en handhaving vormt het sluitstuk. Circulariteit op het niveau van bedrijventerreinen werkt het beste met initiatieven van onderop. Het circulaire beleidsverhaal is nu nog vaak weinig concreet en utopisch. In de komende periode wil het bedrijfsleven daaraan werken.

## **Ontsluiting op orde**

Dat bedrijventerreinen behoefte hebben aan een goede interne en externe ontsluiting spreekt voor zichzelf. De interne ontsluiting is onderdeel van het professionele beheerpakket dat terreinen moeten bieden. Voor de externe ontsluiting vragen de ondernemers aandacht voor knelpunten bij verschillende bedrijventerreinen. Verder zijn verbeteringen in het wegennetwerk van Noord-Holland noodzakelijk, met name ook voor de doorstroming van het logistieke verkeer.

De opgave op dit gebied is fors. Dat de infra-budgetten van (onder meer) de provincie op minimaal niveau terecht zijn gekomen, is verontrustend. Juist omdat een reëel lange termijn investeringsprogramma nodig is. Daarbij is een aanpak met het bedrijfsleven nodig om zowel woon-werkverkeer als het logistieke verkeer te verduurzamen.

Kernpunten in de ondernemersvisie voor de werklocaties in Noord-Holland

1. Bedrijventerreinen komen in de knel door ondoordachte transformatieplannen van ‘werken’ naar ‘wonen’. Die plannen vergen tijdig, open overleg en afstemming met het regionale bedrijfsleven.

2. Als bedrijven moeten vertrekken naar alternatieve locaties, dan moeten deze aansluiten op de bedrijvenstructuur en infrastructuur van de betreffende regio.
3. Clustering van bedrijven naar bijvoorbeeld productie- en afzetketens of specialisme geniet de voorkeur omdat dit de economische positie van het bedrijfsleven versterkt.
4. ‘Schoon, heel en veilig’ zijn essentiële begrippen voor een vitaal, toekomstgericht bedrijventerrein. Dat vergt een professionele beheerorganisatie (parkmanagement) om de kwaliteit op peil te houden.
5. Er is een gezamenlijk aanvalsplan van netbeheerders en overheden nodig om de knelpunten op het energienetwerk weg te nemen.
6. Alle bedrijventerreinen moeten energieneutraal zijn in 2040. Dat gaat alleen lukken met gezamenlijke inspanningen van bedrijven en overheden.
7. Om de industrie in staat te stellen een bijdrage te leveren aan de reductie van de stikstof-emissie zijn financiële ondersteuning, planningszekerheid en voldoende (groene) elektra noodzakelijk.
8. De opkomst van de waterstofeconomie vergt enorme investeringen van publieke en private partijen.
9. Goede (duurzame) bereikbaarheid is essentieel voor het functioneren van bedrijventerreinen. Verhoging van de opcenten op motorijtuigenbelasting komt in aanmerking, maar uitsluitend voor vergroting provinciale infra-investeringen.
10. De planning van nieuwe en herstructurering van bedrijventerreinen wordt het liefst georganiseerd op regionaal niveau.

---

Dit is een bewerkte versie van ‘Naar toekomstbestendige bedrijventerreinen’, een strategische visie van het georganiseerde bedrijfsleven in Noord-Holland, opgesteld door ORAM en Economisch Forum ‘Holland boven Amsterdam’. Friso de Zeeuw is voorzitter van het laatste samenwerkingsverband

---

Cover: ‘Bedrijventerrein’ door Tim Roberts Photography (bron: [Shutterstock](#))

Wilt u reageren op dit artikel of een gastbijdrage voor Gebiedsontwikkeling.nu schrijven over een ander onderwerp? [Bekijk dan hier de mogelijkheden.](#)



Door [Friso de Zeeuw](#)

Adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft