



Aan DO platform Economie en DO platform Ruimte
Van Haydée Op 't Veld, MRA Directie
Onderwerp Discussienota t.b.v. kaders voor op te stellen bedrijventerreinenstrategie MRA
Datum 16 november 2022

Aan het DO platform Economie en Ruimte wordt gevraagd om in gesprek te gaan over:

1. De volgende vertrekpunten van de bedrijventerreinenstrategie:
 - a. Voor het ontwikkelen van complete samenlevingen is het van belang dat de MRA voldoende ruimte heeft voor de bedrijventerreinen; zij hebben immers een maatschappelijke en economische functie.
 - b. Een kwalitatief hoogwaardige en dynamische economie met werkgelegenheid in de nabijheid van het wonen vraagt op MRA-schaal om een brede variëteit aan vestigingsmilieus. Hierbij gaat het om locaties voor zowel de bedrijvigheid die sterk bijdragen aan de onderscheidende profielen van de deelregio's als de lokaal en regionaal verzorgende bedrijven.
 - c. Niet ieder bedrijf leent zich voor menging met woningbouw en andere ruimtelijke functies zoals landschap en recreatie. Voor deze niet te mengen bedrijven, die wel belangrijk zijn voor de werkgelegenheid in de MRA, blijven ongemengde en gezoneerde bedrijventerreinen nodig met een milieucategorie die voldoende mogelijkheden voor de bedrijfsvoering biedt.
 - d. De ruimte is schaars – dus is een goede afstemming/afweging nodig tussen alle ruimtevragers in de MRA. Dit wordt opgepakt in het kader van de MRA Verstedelijkingsstrategie.
2. De volgende hoofdlijnen van de bedrijventerreinenstrategie:
 - a. Selectieve groei bij het vinden van een kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de MRA. De regio kan en wil niet meer alle bedrijvigheid ruimtelijk accommoderen vanuit het besef dat het wellicht niet mogelijk zal zijn de volledig geprognosticeerde aanvullende ruimtevrage (600-1100 ha tot 2040) te realiseren. Nadere uitwerking volgt.
 - b. De MRA zet – op basis van regionale afspraken – in op:
 - Verschillende typen vestigingsmilieus met kwaliteitsaspecten en randvoorwaarden ten behoeve van maatschappelijke transitie (zoals circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptatie) per vestigingsmilieu.

- Behoud van (ruimte voor) bedrijven bij transformatie.
 - Verduurzaming van bedrijventerreinen in samenhang met maatschappelijke opgaven, zoals energie transitie en circulariteit.
 - Het is noodzakelijk om zuiniger met de ruimte en plancapaciteit om te gaan, zodat nieuwe en te verplaatsen bedrijven een plek in de MRA kunnen vinden.
 - Intensivering ruimtegebruik op bestaande terreinen.
 - Kritisch beschouwen van nieuwe initiatieven omtrent het transformeren van bedrijventerreinen.
 - Monitoren van transformatie om de fasering en mogelijkheden voor schuifruimte in kaart te brengen.
- c. De bedrijventerreinenstrategie en regionale afspraken te verbinden met de voorbereiding van Rijks-Regio afspraken langs de lijn van het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL, juni 2023) en het startpakket dat het Rijk uitvraagt bij de provincies in het kader van programma werklocaties (juli 2023) conform de Kamerbrief Ruimte voor werklocaties van EZK (bijlage 1), in het bijzonder de uitwerking van het Grip-traject.
- d. De deelregio's wordt gevraagd kansrijke zoeklocaties voor nieuwe bedrijventerreinen in beeld te brengen.
- e. Verkennen nieuwe instrumenten in samenwerking met EZK, zoals de mogelijkheden om het instrumentarium voor de betaalbaarheid van woningbouw door te vertalen naar de betaalbaarheid van bedrijfsruimte.
- f. Borgen inzet van bestaande instrumenten uit Plabeka 3.1 en borgen nieuwe juridische, financiële en overige instrumenten.
- g. Het opstellen van de bedrijventerreinenstrategie heeft een doorlooptijd van tenminste één jaar. De focus ligt allereerst op het juni/juli 2023 en de bestuurlijke afspraken die nodig zijn voor de afspraken in het BOL en met EZK. Afspraken die gemaakt worden binnen de MRA en de realisatie/ het uitvoering van de afspraken volgt na medio 2023.
3. In te stemmen met het reserveren van 100.000 euro voor de uitvoering van activiteiten die noodzakelijk zijn ten behoeve van het opstellen van de regionale bedrijventerreinenstrategie MRA in 2023 uit de vrijval van de begroting platform Economie 2022. De uitgaven zijn voorzien voor de inhuur bij het opstellen van de bedrijventerreinenstrategie voor meeschrijven, aanvullend onderzoek en/of advies.



Ad 1. Vertrekpunten en bedrijventerreinenstrategie MRA

Vraagramingen Plabeka geactualiseerd

De urgentie om te komen tot een bedrijventerreinenstrategie wordt versterkt door de vraagramingen Plabeka die recentelijk geactualiseerd zijn. Het betreft beleidsarme kwantitatieve vraagramingen die uitgaan van het accommoderen van alle vraag zonder randvoorwaarden en restricties (w.o. de arbeidsmarkt) en zonder zicht op kwalitatieve aspecten. Deze beleidsarme ramingen laten zien dat er een enorme kwantitatieve opgave op ons afkomt: tot 2040 is een aanvullende ruimtebehoefte voorzien van 630 ha (scenario laag) tot 1.100 ha (scenario hoog). Dit is inclusief 150 ha vraag voor grote ruimtevragers. Daarnaast is de vervangsvraag geraamd op 333 ha.

Naast een toenemende vraag naar bedrijventerreinen de komende jaren, neemt het aanbod juist af door transformatie van bedrijventerreinen naar woongebieden en/of woon-werkgebieden. Daarbij neemt het aantal claims op de ruimte in algemene zin toe: vanuit onder andere circulaire economie, energietransitie, landschap, terugdringing in klimaatstress, waterberging, zeespiegelstijging etc..

Verstedelijkingsconcept¹

Het Verstedelijkingsconcept van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vormt de inhoudelijke basis voor de Verstedelijkingsstrategie en voor lokaal en regionaal op te stellen beleid. Het Verstedelijkingsconcept is door Rijk en regio samen opgesteld. Rijk en MRA willen de onderstaande 10 ambities bereiken:

- De hele metropoolregio profiteert van de groei.
- Er zijn genoeg woon- en werkmilieus van goede kwaliteit.
- We versterken diversiteit en verbondenheid in de economie.
- We brengen wonen en werken meer met elkaar in balans.
- De MRA wordt beter bereikbaar en bereisbaar.
- De regio biedt een gezonde leefomgeving.
- We stoten minder broeikasgassen uit.
- We versterken de kracht van ons gevarieerde landschap.
- We richten de regio zo in dat die bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering.
- We vergroten de biodiversiteit

Via een meerkernige ontwikkeling geven MRA en Rijk invulling aan de ambities van evenwichtige groei.

¹ Bron: Verstedelijkingsconcept d.d. 3 november 2021



Het Rijk en de regio hebben afgesproken tot 2030 175.000 woningen te bouwen. Omdat de vraag naar woningen zo groot is, kijken we of we de bouwproductie tot 2030 kunnen verhogen tot 220.000 woningen. Voor het bouwen van complete steden en hun economische ontwikkeling is het van belang dat we voldoende ruimte hebben voor de bedrijven, waaronder te verplaatsen industrie uit de transformatiegebieden, en dat deze bereikbaar zijn voor de werknemers. Met het oog hierop ontwikkelen we een regionale bedrijventerreinenstrategie. Willen nieuwe woon- en werkmilieus daadwerkelijk bijdragen aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, dan zullen deze aan een aantal voorwaarden moeten voldoen op het gebied van bereikbaarheid, klimaatadaptie, biodiversiteit, water en energie.

Maatschappelijke en economische meerwaarde die bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen hebben een maatschappelijke waarde, omdat het dé plekken zijn waar:

- Inwoners werken en daarmee in hun inkomen voorzien (in nabijheid en op afzienbare en daarmee betaalbare reisafstand);
- Bedrijven gevestigd zijn die een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven, zoals: de woningbouwopgave, circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptatie (bouw- en installatiebedrijven, recycling- en afvalverwerking etc.);
- Innovaties plaats vinden door kennisontwikkeling voor economische vernieuwingen en maatschappelijke transities (campussen, kennisinstellingen etc.);
- Opslag en distributie plaats vindt van goederen die inwoners vragen (online supermarktbestellingen, particuliere opslag/selfstorage, pakketdiensten, circulaire bouw, duurzame stedelijke distributie etc.);
- Productie plaats vindt van goederen die inwoners vragen (voedsel, meubels, ambachten etc.);
- Verzorgende bedrijven gevestigd zijn van diensten die inwoners vragen, die nabijheid vereisen en waar voor ook opleidingsfaciliteiten voor praktijkgeschoolden worden geboden (autogarages, wasstraten, verhuizers, schilders, glazenwassers etc.).

Bedrijventerreinen hebben daarnaast ook een economische waarde: in de MRA zijn 280 bedrijventerreinen met een gezamenlijk oppervlak van 8.500 hectare. Met 300.000 banen en € 30 miljard aan jaarlijkse omzet zijn deze bedrijventerreinen van groot belang voor de MRA-economie. De bedrijventerreinen zijn goed voor 25% van de banen in de MRA en 20% van de totale MRA-economie.



Ad 2. Hoofdpijnen bedrijventerreinenstrategie MRA

Bestuurlijke afspraken

Het belangrijkste doel van de bedrijventerreinenstrategie is om te komen tot bestuurlijke afspraken tussen Rijk en regio en binnen de MRA. Deze afspraken leveren een bijdrage aan de integrale opgaven en het ruimtegebruik in de MRA.

Centraal bij deze afspraken staat voldoende ruimte voor bedrijventerreinen (kwantiteit) en toekomstbestendige vestigingsmilieus (kwaliteit). De afspraken zijn voorzien voor zowel de korte, als middellange (tot 2030) en lange termijn (na 2030).

Bij de bestuurlijke afspraken komen op de volgende onderwerpen aan de orde:

Kwantitatief

- Minimale ruimte voor bedrijventerreinen die nodig is voor groei van de MRA met het oog op de ambities van de MRA;
- Creëren extra ruimte op/voor bedrijventerreinen in de MRA door:
 - Intensiveren bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Op het eerste gezicht lijkt een intensivering van gemiddeld 10% tot 20% haalbaar, wetende dat dit per type vestigingsmilieu en per deelregio kan verschillen²;
 - Behoud van (ruimte voor) bedrijven bij transformatie;
 - Zoeklocaties voor nieuwe bedrijventerreinen.
- Inzet van bestaande en nieuwe instrumenten.

Kwalitatief

- Onderscheiden/definiëren verschillende typen vestigingsmilieus:
 1. Doorvertaling van welke economie we willen zijn naar (typen) vestigingsmilieus;
 2. Randvoorwaarden voor toekomstbestendige vestigingsmilieus voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen;
 3. Verduurzaming van bedrijventerreinen in samenhang met maatschappelijke opgaven, zoals energie transitie en circulariteit.
 4. Inzet van bestaande en nieuwe instrumenten, zoals bijvoorbeeld het vergroten van 'eigenaarschap' van stakeholders (eigenaren én huurders van panden) uit het bedrijfsleven en verbeteren organisatiegraad op terreinniveau zodat de toekomstbestendigheid geborgd kan worden.

² Uitgaande van 8.500 ha bedrijventerrein (bron: Stec) is een eerste inschatting dat 85 tot 170 ha van de ruimtevraag toegevoegd kan worden op bestaande bedrijventerreinen.



- Voldoende aandacht voor de kleinere bedrijventerreinen, aangezien deze bij elkaar opgeteld ook een groot deel van het totale areaal aan bedrijventerrein in de MRA betreffen.

Planning

Het maken van Rijk-regio afspraken wordt voorbereid langs de lijn van de Verstedelijkingsstrategie. De eerste mogelijkheid om te komen tot afspraken is in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) in juni 2023. Daarnaast wil EZK het definitieve programma werklocaties opleveren in juli 2023.

Het opstellen van de bedrijventerreinenstrategie heeft een doorlooptijd van tenminste één jaar. De focus ligt allereerst op het juni/juli 2023 en de bestuurlijke afspraken die nodig zijn voor de afspraken in het BOL en met EZK. Afspraken die gemaakt worden binnen de MRA en de realisatie/ het uitvoering van de afspraken volgt na medio 2023.

Kamerbrief ruimte voor werklocaties EZK³

De kamerbrief (bijlage 1) is een eerste stap om de inzet en positie van EZK op ruimtelijke vraagstukken te versterken.

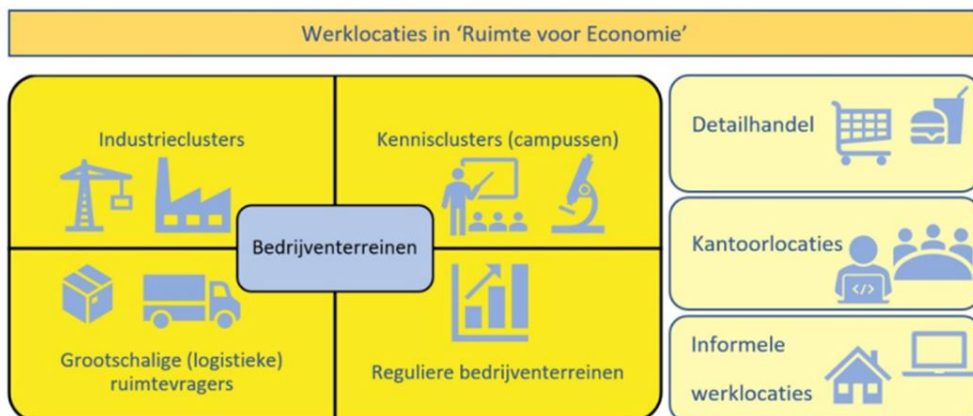
- Het doel van het programma werklocaties is voldoende en kwalitatief goede ruimte creëren voor bedrijvigheid op de juiste plek. In de kamerbrief wordt ruimtelijk prioriteit gegeven aan (zie ook figuur 1):
 1. Verduurzaming van de industrie;
 2. Campussen als brandpunten voor onderzoek- en innovatie ecosystemen;
 3. Een blijvend goed vestigingsklimaat voor het mkb. Veel mkb-bedrijven zijn gevestigd op bedrijventerreinen verspreid over Nederland;
 4. Een passende ontwikkeling van grootschalige bedrijfsvestigingen.
- Bestaande en nieuwe bedrijven hebben ruimte nodig om ons welvaarts- en welzijnsniveau te garanderen en de transitie te realiseren naar een duurzame en circulaire economie. Op dit moment is circa 2,5% van de ruimte in Nederland bestemd voor bedrijventerreinen.
- Daarnaast is ruimte voor bedrijven een belangrijke randvoorwaarde voor een goed vestigings- en ondernemingsklimaat, ook in relatie op de leefomgeving. In het programma wordt nadrukkelijk de verbinding gelegd tussen economie en verduurzaming als kansrijke optie.

³ Bron: kamerbrief 14 oktober 2022

- Het programma werklocaties wordt komende jaar op initiatief van EZK in samenwerking met provincies, gemeenten, andere departementen en (publieke en private) stakeholders verder uitgewerkt. In juli 2023 moet het definitieve programma werklocaties worden opgeleverd.

Binnen het programma staan vier thema's centraal:

- Thema 1: Balans in vraag en aanbod
- Thema 2: Clusters van bedrijven
- Thema 3: Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen
- Thema 4: Bedrijventerreinen als katalysator voor verduurzaming



Figuur 1. Toelichting:

- Industriecusters zijn geconcentreerd in een 6-tal regionale clusters en beslaan, per cluster, meerdere bedrijventerreinen.
- Kenniscusters (campussen) kennen een mix van functies en stimuleren door middel van interactie en samenwerking kennisontwikkeling en innovatie.
- Grootchalige (logistieke) bedrijfsvestigingen (>5ha) vragen om goede ontsluiting en ruimtelijke inpassing.
- Reguliere bedrijventerreinen zijn de ruggengraat van het Nederlandse mkb en bieden vooral praktisch geschoolde werkgelegenheid.



EZK onderscheidt vier typen bedrijventerreinen (figuur 1). Plabeka maakt –tot op heden– onderscheidt tussen de volgende typen werklocaties:

1. Kantoren
2. Bedrijventerreinen
 - a. Gemengd bedrijventerrein
 - b. Hoogwaardig bedrijventerrein
 - c. Industrieel bedrijventerrein
 - d. Logistiek bedrijventerrein
 - e. Campus
3. Havengerelateerde terreinen
4. Kadegebonden bedrijventerreinen
5. Gemengde werkmilieus

In de bedrijventerreinenstrategie volgt een doorvertaling naar type locatie en bijpassend vestigingsmilieu door beide methodieken met elkaar te verbinden en kwaliteitsaspecten en randvoorwaarden per vestigingsmilieu te onderscheiden.



Bijlage: Verstedelijkingsconcept en relevante passages⁴ bedrijventerreinenstrategie MRA

Voor het opstellen van de regionale bedrijventerreinenstrategie MRA zijn de volgende passages uit het Verstedelijkingsconcept relevant.

Ongemengde bedrijventerreinen

Niet ieder bedrijf leent zich voor menging met woningbouw in 'productieve wijken'. Voor deze bedrijven, die wel belangrijk zijn voor de werkgelegenheid in de MRA, blijven ongemengde en gezoneerde bedrijventerreinen nodig.

Bij grootschalige transformatie van bedrijventerreinen ontstaat de noodzaak voor alternatieve vestigingslocaties. Tot 2040 heeft de MRA alle beschikbare harde en zachte plancapaciteit nodig om te voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen, zowel voor nieuwe bedrijven als bedrijven afkomstig van te transformeren terreinen. Die harde en zachte plancapaciteit is vooral te vinden in de gemeenten Lelystad en Almere, ten noorden van het IJ en in Purmerend/Edam-Volendam, en in de Zuidflank. In de Zuidflank is de vestigingsdruk van met name nieuwe bedrijven groot. Het is noodzakelijk om zuinig met de ruimte en plancapaciteit om te gaan, zodat nieuwe en te verplaatsen bedrijven een plek in de metropoolregio kunnen vinden.

Ook het havenindustriële complex staat onder ruimtelijke druk van de woningbouwopgave, gecombineerd met toenemende vraag naar ruimte voor circulaire bedrijvigheid en de energietransitie. Dit kan ertoe leiden dat bedrijven verplaatst moeten worden, daarvoor moet een nieuwe locatie worden gevonden. Belangrijk hierin is dat onderscheid wordt gemaakt tussen kade- en havengebonden bedrijven, die zich moeilijker laten verplaatsen, en 'droge' bedrijven. Intensivering heeft daarbij altijd de voorkeur, maar zal niet altijd haalbaar zijn.

Dit alles vergt een regionale bedrijventerreinenstrategie. Daarnaast zien wij de opgave deze bedrijventerreinen voor het personeel uit de regio goed bereikbaar te maken.

Fasering

Bij de verstedelijking zetten we in op het versterken van de meerkernige opzet van de metropoolregio. Accent ligt daarbij op de ontwikkeling van de (hoog)stedelijke woon-werkmilieus rond ov-knooppunten en in de stadsharten in de MRA en het versterken van het

⁴ Bron: letterlijk overgenomen uit het Verstedelijkingsconcept d.d. 3 november 2021



economisch profiel in de kernen rond Amsterdam en stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost binnen Amsterdam. Met als doel een meer evenwichtige werkgelegenheidsgroei in de MRA. Vanuit die optiek zal ook de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid benaderd worden. In het Noordzeekanaalgebied leiden de energietransitie en omschakeling naar een circulaire economie tot aanvullende ruimtevraag. Hoewel dit met name na 2030 zal gaan spelen, is hier al op korte termijn (voor 2023) een uitgekende bedrijventerreinenstrategie met bijbehorende bestuurlijke afspraken voor nodig. Belangrijke gebieden in dit verband zijn het verder te intensiveren bestaande havengebied van Amsterdam, Baansteer in Purmerend/Edam-Volendam, Flevokust Haven en De Vaart in de Oostflank en buiten de MRA de Boekelermeerpolder in Alkmaar. Deze strategie is ook van belang voor de ontwikkeling van de grote transformatielocaties Haven-Stad (Amsterdam) en Achtersluispolder (Zaanstad).