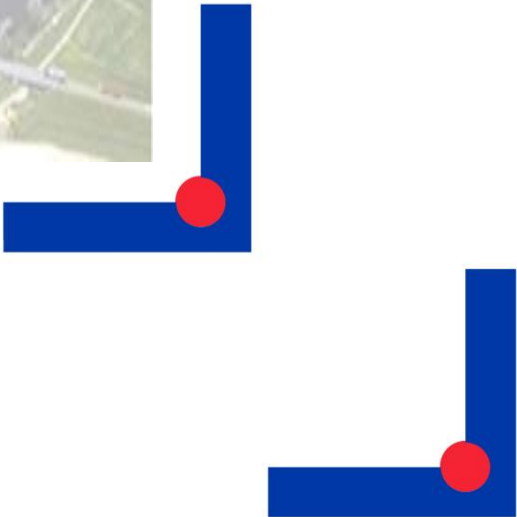


Onderbouwing Ladder voor
Duurzame Verstedelijking
bestemmingsplan Omgeving
Nauerna

3 juni 2016



eindrapport



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:
eindrapport

Datum:
3 juni 2016

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Oosthaven 57
2801 PE Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed:
Dr. Pieter van der Heijde
Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Zaanstad



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.G.307

Referentie: 2015.G.307 Zaanstad LDV Nauernasche Polder 030616

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Managementsamenvatting	6
2 Beleid	10
3 Locatie- en planbeschrijving	13
4 Afbakening onderzoeksgebied	15
4.1 Migratie bedrijven	
4.2 Conclusie	
5 Ontwikkeling van de vraag	18
5.1 Kwantitatieve analyse van de vraag	
5.2 Kwalitatieve analyse van de vraag	
5.3 Conclusie	
6 Ontwikkeling van het aanbod	22
6.1 Aanbod bedrijventerreinen: kwantitatieve analyse	
6.2 Conclusie	
7 Regionale behoefte bedrijventerreinen (trede 1)	27
7.1 Kwantitatieve regionale behoefte	
7.2 Kwalitatieve regionale behoefte	
7.3 Conclusie	
8 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (trede 2 en 3)	29
8.1 Mogelijkheden inpassing in bestaand stedelijk gebied	
8.2 Afweging locatie in relatie tot multimodale ontsluiting (trede 3)	
9 Aansluiting op het beleid van de provincie Noord-Holland	31
Bijlage: Literatuur	33

Inleiding

Begin 2015 lag het ontwerpbestemmingsplan Nauernasche Polder en omgeving ter inzage (inmiddels bestemmingsplan Omgeving Nauerna). De aanleiding was onder andere de wens van Afvalzorg om de capaciteit van de stortplaats Nauerna te vergroten. In 2012 heeft de gemeente Zaanstad een proces opgestart om met Afvalzorg en belanghebbenden tot een afgestemd plan te komen. Dit heeft geleid tot overeenkomsten met een pakket aan maatregelen waarin afspraken over de bestemming en inrichting van het gebied zijn gemaakt. Deze betreffen onder andere een uitbreiding van het stortvolume (zonder een toename van het in gebruik zijnde oppervlak), de realisatie van een bedrijventerrein van 15 ha voor het uitvoeren van be- en verwerkingsactiviteiten en het realiseren van een openbaar park.

In het bestemmingsplan Nauernasche Polder uit 1995 is de stortplaats bestemd als recreatieve groenvoorziening met een tijdelijke aanwending als vuilstortplaats. De beoogde inrichting en het gebruik van een deel van de stortlocatie als permanent bedrijventerrein voor de afvalbe- en verwerking is in strijd met deze bestemming. De gemeente heeft zich in de overeenkomst dan ook verplicht zich in te zetten voor een deugdelijke planologisch-ruimtelijke verankering in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Aangezien de bestemming van bedrijventerrein afwijkt van de huidige bestemming als recreatieve groenvoorziening met een tijdelijke aanwending als vuilstortplaats is de functie bedrijventerrein aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een onderbouwing op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) verplicht is. De onderbouwing in het kader van de Ladder heeft betrekking op de realisatie van een bedrijventerrein van 15 ha. Onderdeel van dit bedrijventerrein is de aanleg van een loswal aan het Noordzeekanaal. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend waarin is gesteld dat er op het nabij gelegen HoogTij voldoende plaats zou zijn voor een bedrijventerrein en een loswal.

Figuur 1 ontwerpbestemmingsplan Nauernasche Polder (2015)



Bron Gemeente Zaanstad, 2015

Tegen deze achtergrond heeft de gemeente Zaanstad besloten het bestemmingsplan te laten onderbouwen in het kader van de Ladder. Het gebied bevindt zich buiten het bestaand stedelijk gebied waardoor de eerste, tweede en derde trede van de Ladder volledig dienen te worden doorlopen.

Vraagstelling

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is de actuele behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Zaanstad en in welke mate is deze gericht op afvalbe- en verwerkingsbedrijven. In hoeverre is het mogelijk om deze behoefte in te passen in bestaand stedelijk gebied, en als dit niet mogelijk is op een multimodaal ontsloten locatie?

Deelvragen:

- Wat is de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen?
- Wat is het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen?
- Hoe groot is de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen?
- Hoe groot is de behoefte aan bedrijventerrein voor afvalbe- en verwerkingsbedrijven?
- Zijn deze behoeften in te passen in bestaand stedelijk gebied?
- In hoeverre is de beoogde ontwikkeling in de Nauernasche Polder noodzakelijk om in deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te voorzien?
- Is een buitenstedelijke locatie beschikbaar die beter multimodaal ontsloten is dan de Nauernasche Polder?

Opbouw rapportage

In hoofdstuk 1 zijn de conclusies en aanbevelingen van het behoeftenonderzoek samengevat. In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste uitgangspunten van het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen vermeld. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het plan en de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de afbakening van het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 5 en 6 geven een analyse van de ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Hoofdstuk 7 behandelt de eerste trede van de Ladder: de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen. In hoofdstuk 8 komen de tweede en derde trede van de ladder aan bod: de mogelijkheden voor de inpassing van deze behoefte in bestaand stedelijk gebied en de afweging in relatie tot een multimodale ontsluiting.

1 Managementsamenvatting

Begin 2015 lag het bestemmingsplan Nauernasche Polder en omgeving ter inzage. De aanleiding was onder andere de wens van Afvalzorg om de capaciteit van de stortplaats Nauema te vergroten. In 2012 heeft de gemeente Zaanstad een proces opgestart om met Afvalzorg en belanghebbenden tot een afgestemd plan te komen. Dit heeft geleid tot overeenkomsten met een pakket aan maatregelen waarin afspraken over de bestemming en inrichting van het gebied zijn gemaakt. Deze betreffen onder andere een uitbreiding van het stortvolume, de realisatie van een bedrijventerrein van 15 ha voor het uitvoeren van be- en verwerkingsactiviteiten en het realiseren van een openbaar park. Na 2022 wordt de stortplaats ingericht voor recreatie. In totaal is er ca. 65 ha bestemd voor recreatie.

Beleid bedrijventerreinen

De provincie Noord-Holland zet in op een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan alle uiteenlopende vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Milieuruimte en vestigingsruimte voor de milieubelastende industrie zijn een schaars goed in de MRA. Dit vraagt op korte termijn om meer diversiteit in het aanbod aan terreinen voor vestiging van milieuhinderlijke bedrijven. Zaanstad wil voldoende geschikte werklocaties aanbieden, zodat elke ondernemer zijn bedrijf op de juiste plaats kan vestigen.

Onderdelen ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft betrekking op de realisatie van een permanent bedrijventerrein van 15 ha. Onderdeel van dit bedrijventerrein is de aanleg van een loswal aan het Noordzeekanaal. Bij de ontwikkeling van de Nauernasche Polder wordt een deel van het bedrijventerrein HoogTij ingevuld als park, waardoor er sprake is van een onttrekking van ca. 5 ha netto bedrijventerrein. Het bestemmingsplan maakt hiermee een netto toevoeging van 10 ha bedrijventerrein mogelijk waarvoor een onderbouwing in het kader van de Ladder nodig is.

Onderzoeksgebied

- De handleiding voor de Ladder beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied¹ te hanteren bij het vaststellen van de regionale behoefte. Voor het Coropgebied Zaanstreek geldt dat het overgrote deel (84%) van de verplaatsingen op bedrijventerreinen plaatsvindt binnen de eigen regio. Daarom is het Coropgebied Zaanstreek als primair onderzoeksgebied aangemerkt. Tot het secundair onderzoeksgebied behoort het Coropgebied Groot-Amsterdam. Met deze regio vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen van en naar het primair onderzoeksgebied plaats.
- Het verzorgingsgebied van afvalbe- en verwerking verschilt per activiteit maar heeft voornamelijk een bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarom zijn voor de afvalsector het Coropgebied Zaanstreek en alle omringde Coropgebieden Groot-Amsterdam,

¹ Een Coropgebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de Corop-indeling. In totaal zijn er in Nederland 40 Coropgebieden. Bij de opzet van de indeling stond het nodale indelingsprincipe voorop; elk Corop-gebied heeft een centrale kern (zoals een stad) met een omliggend verzorgingsgebied. Er is bijvoorbeeld rekening gehouden met bestaande woonwerkrelaties.

Alkmaar en omgeving, IJmond en Agglomeratie Haarlem aangemerkt als onderzoeksgebied (Regio Amsterdam).

Vraag naar bedrijventerreinen

- In de Zaanstreek bestaat tot 2025 een additionele vraag naar ca. 50 tot 75 ha netto bedrijventerrein. Deze vraag is voor het overgrote deel afkomstig uit de regio zelf. Met het secundair onderzoeksgebied bestaat per saldo een vestigingsoverschot (meer inkomende migratie van bedrijven dan uitgaande).
- Belangrijke vestigingscriteria voor afvalbe- en verwerkingsbedrijven en Afvalzorg zijn de aanwezigheid van (milieutechnische) voorzieningen, een goede bereikbaarheid, de mogelijkheid voor de vestiging van milieuhinderlijke bedrijvigheid, een grootschalige overslag- en opslagcapaciteit en de positie ten opzichte van de stedelijke agglomeratie (Randstad). De vraag naar bedrijventerreinen voor de afvalsector in de Regio Amsterdam tot 2025 bedraagt ca. 16 ha (Dit is exclusief de vraag van Afvalzorg naar 15 ha bedrijventerrein).

Aanbod van bedrijventerreinen

- De harde plancapaciteit in de Zaanstreek bedraagt ca. 80 ha direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit is exclusief de Nauernasche Polder (15 ha netto).
- Door transformatie van bedrijventerreinen is er sprake van een onttrekking van 55 ha bedrijventerreinen in de Zaanstreek. Echter betreft ca. 30 ha van de transformatieopgave braakliggende of leegstaande terreinen. Hierop hoeft de vraag niet te worden bijgesteld. In het geval van transformatie van bedrijventerreinen waar momenteel bedrijven gevestigd zijn, is sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen. Dit betreft een metrage van 25 ha (de vervangingsvraag).
- In de Regio Amsterdam zijn er twee bedrijventerreinen met een mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven met een milieucategorie van 4.2 of hoger, waar de opslag van puin en afvalstoffen is toegestaan en met een aaneengesloten uitgeefbaar areaal van meer dan 15 ha. Deze terreinen zijn nader geanalyseerd op de aspecten ligging, bereikbaarheid, positie tot stedelijke agglomeratie, grootschalige opslag- en overslagcapaciteit en aanwezigheid milieutechnische voorzieningen. Hieruit blijkt dat alleen de Nauernasche Polder voldoet aan de belangrijkste vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven.

Kwantitatieve regionale behoefte (trede 1)

De vraag naar bedrijventerreinen in de Zaanstreek bedraagt tot 2025 ca. 50 tot 75 ha netto. Doordat het huidige planaanbod in de Zaanstreek ten opzichte van de voorgaande periode fors is toegenomen, terwijl dit in het secundaire onderzoeksgebied juist is afgenomen, zal in de komende periode naar verwachting sprake zijn van een nog grotere instroom van werkgelegenheid naar de Zaanstreek. Dit resulteert in een extra vraag van circa 10 ha bovenop de prognose op basis van de werkgelegenheidsgroei. De uiteindelijke vraag bedraagt hierdoor ca. 60 tot 75 ha tot 2025. Daarnaast zal door transformatie van bedrijventerreinen waar momenteel bedrijven gevestigd zijn nog ca. 25 ha van de voorraad verdwijnen waardoor de totale vraag zich tussen de ca. 85 en 100 ha bevindt. De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in de Zaanstreek bedraagt 80 ha direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit betekent dat er tot 2025 in de Zaanstreek een tekort in de

plancapaciteit bestaat van ca. 5 tot 20 ha netto bedrijventerrein. De ontwikkeling van een bedrijventerrein op de Nauernasche Polder past binnen de bandbreedte van de geconstateerde actuele regionale behoefte naar bedrijventerreinen.

Kwalitatieve regionale behoefte

De vraag naar bedrijventerreinen voor de afvalsector in de Regio Amsterdam tot 2025 bedraagt ca. 16 ha. Er zijn twee bedrijventerreinen met voldoende aangesloten uitgeefbaar areaal (15 ha of meer) waar bedrijven met milieucategorie 4.2 of hoger zich kunnen vestigen en waar de opslag van puin en afvalstoffen is toegestaan. Deze bedrijventerreinen voldoen echter niet aan de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven. Een uitbreiding op de huidige locatie in de Nauernasche Polder sluit wel aan op de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven en Afvalzorg. Alle (milieutechnische) voorzieningen zijn hier aanwezig, er is een unieke combinatie van aanvoer via water en bewerking en er is een grootschalige opslag- en overslagcapaciteit. De ontwikkeling past daarnaast goed binnen het beleid van de provincie Noord-Holland. De provincie voorziet een tekort aan terreinen voor milieubelastende activiteiten.

Mogelijkheden inpassing in bestaand stedelijk gebied (trede 2)

In de huidige situatie is de Nauernasche Polder bebouwd en in gebruik door Afvalzorg als stortlocatie en ook het hoofdkantoor van Afvalzorg bevindt zich in het gebied. Binnen de Regio Amsterdam zijn twee bedrijventerreinen met een uitgeefbaar areaal van 15 ha of meer beschikbaar waar opslag van puin en afvalstoffen is toegestaan en bedrijven met een milieucategorie van 4.2 of hoger zich kunnen vestigen. Deze locaties sluiten echter onvoldoende aan op de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven. Wanneer Afvalzorg zou kiezen voor een nieuwe locatie, betekent dit daarnaast dat het bestaande hoofdkantoor (3.200 m²) en andere bebouwing op de Nauernasche polder gedeeltelijk leeg komt te staan. Bovendien leidt dit tot kapitaalvernietiging van alle aanwezige (milieutechnische) voorzieningen die elders opnieuw zouden moeten worden aangelegd. Tevens wordt er op de stortplaats een openbaar toegankelijk park van in totaal 60 ha gerealiseerd. Hiermee wordt de oppervlakte van de in gebruik zijnde grond kleiner dan in de huidige situatie. Dit betekent dat sprake is van een intensivering van het grondgebruik. Dit is een belangrijke vorm van goede ruimtelijke ordening.



Afweging locatie in relatie tot multimodale ontsluiting (trede 3)

De Nauernasche Polder is goed ontsloten met de auto en voor vrachtverkeer door de ligging aan de N246 en de A9 is in 10 minuten te bereiken. De locatie grenst aan bestaand stedelijk gebied. Bovendien ligt de locatie aan het Noordzeekanaal waardoor de locatie ook optimaal bereikbaar is via het water. Hetgeen van belang is voor de aanvoer en afvoer van afval. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk. Een andere locatie in de regio zou niet tot een betere multimodale bereikbaarheid leiden.

Aansluiting op het beleid van de Provincie-Noord Holland

- Een ontwikkeling van het bedrijventerrein op de Nauernasche Polder past binnen het in de Plabeka geconstateerde tekort aan bedrijventerreinen voor hogere milieucategorieën in de regio Zaanstreek-Waterland.
- In het bestaand stedelijk gebied in de regio is geen locatie beschikbaar met voldoende areaal (15 ha) die voldoet aan de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven.
- Er is in de periode 2015 tot 2025 sprake van een behoefte aan 5 tot 20 ha bedrijventerrein in het Coropgebied Zaanstreek.
- Er is in kwantitatief en kwalitatief opzicht behoefte aan een nieuw bedrijventerrein op de Nauernasche Polder.
- Het voorziene bedrijventerrein op de Nauernasche Polder is optimaal multimodaal ontsloten.

2 Beleid

Rijksbeleid: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (2012)

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgesteld om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming mogelijk te maken bij alle stedelijke ontwikkelingen, waardoor de ruimte optimaal benut wordt. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- *Trede 1:* allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- *Trede 2:* indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- *Trede 3:* indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (Provincie Noord-Holland, 2016)

- Een bestemmingsplan in bestaand bebouwd gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave.
- Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein dan wel een uitbreiding van een bestaand terrein in het landelijk gebied indien een nieuw bedrijventerrein dan wel een uitbreiding van een bestaand terrein in overeenstemming is met de provinciale planningsopgave. De ontwikkeling van een bedrijventerrein voor afvalbe- en verwerking op de Nauernasche Polder is hierin niet opgenomen.
- Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuw bedrijventerreinen dan wel uitbreiding in het landelijk gebied dient de volgende criteria toe te lichten:
 - a. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in de regionale verdeling van deze terreinen over de gemeenten;
 - b. op welke wijze het bedrijventerrein of de uitbreiding past in de afgesproken vestigingsmilieus;
 - c. dat op bestaande terreinen binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering of intensivering;
 - d. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in een af te spreken tijdsfasering;
 - e. dat in voldoende mate is aangetoond dat behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein, een nieuwe kantoorlocatie of uitbreiding van bestaand terreinen;
 - f. op welke wijze de vestigingsmilieus zich verhouden tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de kantoorlocatie.

- Terreinen voor afvalstort vallen niet binnen de definitie van een bedrijventerrein volgens de Provincie Noord-Holland. De stort Nauerna wordt dus niet gekenmerkt als bedrijventerrein.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (Metropoolregio Amsterdam, 2011)

- Om te blijven behoren tot de top vijf van Europese metropoolregio's is het volgens het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) van belang om een gezond evenwicht te creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan alle uiteenlopende vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen.
- In de uitvoeringsstrategie Plabeka is de planningsopgave aan bedrijventerreinen beschreven. Hierbij worden de volgende segmenten bedrijventerreinen onderscheiden: gemengd plus, modern gemengd, parkachtig, transport en distributie en binnenstedelijk.
- Tot 2040 is er in de MRA naar verwachting vraag naar 380 ha gemengd-plus terrein. Op gemengd plus terreinen kan industriële bedrijvigheid terecht uit de milieucategorieën 3 t/m 6. Doordat deze bedrijven qua milieuruimte vaak moeilijk mengbaar zijn met andere functies is het essentieel om voldoende ruimte beschikbaar te hebben voor deze – voor de regio en Nederland als geheel - noodzakelijke bedrijven.
- Milieuruimte en vestigingsruimte voor de milieubelastende industrie zijn een schaars goed in de MRA. Er ontstaan voor 2020 tekorten aan gemengd plus terreinen in drie deelregio's: Zaanstreek-Waterland (-11 ha), Amsterdam (-10 ha) en Gooi en Vechtstreek (-24 ha). Deze onevenwichtigheid vraagt op korte termijn om meer diversiteit in het aanbod aan terreinen voor vestiging van milieuhinderlijke bedrijven, zowel geografisch als qua aantal terreinen.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (Provincie Noord-Holland, 2011)

- Ruimte moet worden gemaakt voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen te benutten, door te intensiveren en te herstructureren. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande terreinen, ook in beperkte mate ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties.
- Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijventerreinen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, moeten op orde zijn.
- Het aanbod aan bedrijventerreinen moet zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk aansluiten op de vraag. Daarnaast is het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

Economische structuurvisie 2030 Zaanstad (Gemeente Zaanstad, 2012)

- In Zaanstad blijft de werkgelegenheid, arbeidsproductiviteit en vestiging van bedrijven achter ten opzichte van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De ligging binnen de MRA, middenin het Noordzeekanaalgebied op een knooppunt van snelwegen, havens en Schiphol biedt echter veel kansen.
- Om de economische groei waar te maken moeten meerdere opgaven worden gerealiseerd. Voorwaarden hiertoe zijn: voldoende ruimte voor economische

activiteit; verbetering leefkwaliteit; voldoende bereikbaarheid; sterk imago en voldoende gekwalificeerd personeel.

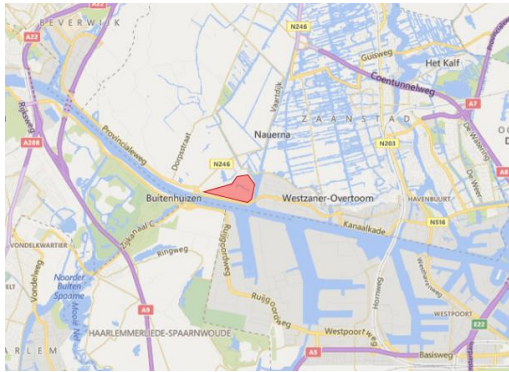
- Zaanstad wil voldoende geschikte locaties aanbieden, zodat elke ondernemer zijn bedrijf op de juiste plaats kan vestigen.
- Zaanstad wil een duidelijke positie van de werkfunctie in de stad, waarbij voor werkgelegenheid in de stad met weinig milieuhinder zoveel mogelijk ruimte moet worden geboden op de binnenstedelijke terreinen en in de wijken.
- De bedrijventerreinen rondom het Noordzeekanaalgebied behouden in de toekomst primair hun werkfunctie met aandacht voor kwalitatieve versterking door toevoeging van functies.
- Het streven is om te komen tot kwaliteitsverbetering, differentiatie, intensivering en verduurzaming van perifere, grootschalige bedrijventerreinen in de gemeente.

3 Locatie- en planbeschrijving

Locatie

De Nauernasche Polder ligt aan het Noordzeekanaal in Zaanstad (Figuur 2). De snelwegen A8 en A9 liggen op 5 à 10 minuten rijden. Aan de noordzijde ligt het buurtschap Nauerna en een jachthaven. Het buurtschap telt circa 500 inwoners.

Figuur 2 Ligging Nauernasche Polder (rood)



Bron bewerking Bing maps

Figuur 3 Deelgebieden bestemmingsplan Omgeving Nauerna



Bron Gemeente Zaanstad, 2014

Het gebied is ongeveer 80 ha groot. In het bestemmingsplan wordt hiervan ruim 60 ha bestemd voor recreatie en 15 ha voor een bedrijventerrein. Het plangebied bestaat uit drie delen met de volgende invulling (Figuur 3):

1. In deelgebied 1, Nauernasche Polder;
 - Ophogen van het stortterrein, waardoor uitbreiding van de stortcapaciteit tot 1 april 2022 mogelijk wordt gemaakt;
 - het permanent inrichten van een bedrijfsterrein van 15 hectare voor afvalbe- en verwerking;
 - verplaatsing van de loswal van zijkanaal D naar het Noordzeekanaal, inclusief het verleggen van de Nauernaseweg en de waterkering ter hoogte van de nieuwe loswal en;
 - het inrichten van het grootste deel van de afgedekte stortplaats (60 ha) voor extensieve recreatie.
2. In deelgebied 2, de Nauernase Venen;
 - natuur rondom buurtschap Nauerna.
3. In deelgebied 3, Park HoogTij;
 - groen en recreatie ten zuidoosten van buurtschap Nauerna.

De stortactiviteiten worden gefaseerd afgebouwd en volledig beëindigd in 2022. Tegelijkertijd wordt het grootste deel van de voormalige stortlocatie, 60 hectare, stapsgewijs ingericht als recreatiegebied. De loskade wordt verplaatst om het recreatiegebied en de nabijgelegen woonschepen te vrijwaren van veelvuldig zwaar vrachtverkeer. Bovendien is de bestaande loswal niet geschikt om grotere binnenvaarschepen te ontvangen en zorgt de verplaatsing voor een efficiënte aanvoerroute van de loswal naar het permanente bedrijventerrein. De ontwikkeling van het park HoogTij zorgt voor een groene bufferzone tussen buurtschap Nauerna en het bedrijventerrein HoogTij.

Plan

Het voorziene bedrijventerrein is gericht op afvalbe- en verwerking en is enkel bedoeld voor recyclingactiviteiten. Afvalzorg is grondeigenaar, vergunninghouder en gebruiker van het bedrijventerrein. Het terrein krijgt een toegangsweg- en poort in beheer van Afvalzorg. De inrichting omvat in grote lijnen de volgende activiteiten, en daarmee een unieke combinatie van technieken:

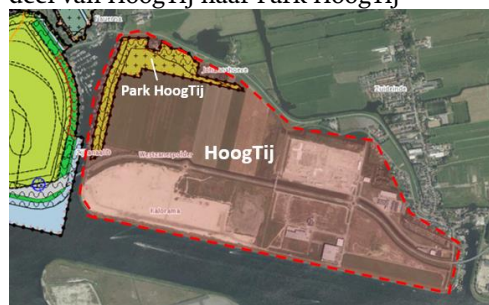
- Extractieve (natte) reiniging;
- op-, overslag, keuring en bewerking van grond en bouwstoffen (grondbank);
- op- en overslag en bewerking van steenachtige afvalstoffen (puinbreken);
- op- en overslag en bewerking van (ruwe) AVI-bodemas (slakkenopwerking);
- be- en verwerking van riool-, kolken- en gemalenslib alsmede veegzand (RKGV);
- opslag, overslag en het verkleinen van verschillende afvalhoutstromen (shredder);
- ontwatering en rijping van baggerspecie;
- immobilisatie van granulaire afvalstoffen;
- op- en overslag van afvalstoffen zoals teerhoudend asfalt en;
- zuiveren van percolaatwater.

Figuur 4 Huidige situatie Nauernasche Polder



Bron Afvalzorg

Figuur 5 Transformatie noordwestelijke deel van HoogTij naar Park HoogTij



Bron ruimtelijkeplannen.nl

Onderdelen ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De onderbouwing in het kader van de Ladder heeft betrekking op:

- De realisatie van een permanent bedrijventerrein van 15 ha. Onderdeel van dit bedrijventerrein is de aanleg van een loswal aan het Noordzeekanaal. Bij de ontwikkeling van de Nauernasche Polder wordt een deel van het bedrijventerrein HoogTij ingevuld als park, waardoor er sprake is van een onttrekking van ca. 5 ha bedrijventerrein (Figuur 5). Het bestemmingsplan maakt hiermee een netto toevoeging van 10 ha bedrijventerrein mogelijk waarvoor een onderbouwing in het kader van de Ladder nodig is.

De uitbreiding van het stortvolume hoeft niet te worden onderbouwd op basis van de Ladder aangezien er geen sprake is van een toename van het in gebruik zijnde oppervlakte. De overige invulling van het plangebied zoals beschreven in het bestemmingsplan betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen waardoor de Ladder hiervoor ook niet hoeft te worden doorlopen.

4 Afbakening onderzoeksgebied

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Dit is gebeurd op basis van de feitelijke migratiestromen van bedrijven tussen Coropgebieden in Nederland. Deze zijn door het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2007) geanalyseerd over de periode 1999-2006, op basis van het werkgelegenheidsregister Lisa.

Aangezien het onderzoek betrekking heeft op bedrijventerreinen is een selectie gemaakt van sectoren die met name op deze terreinen gevestigd zijn: de industrie, handel en distributie. De kantoorhoudende sectoren (zakelijke en overige dienstverlening) zijn hier dus buiten beschouwing gelaten. Om te voorkomen dat het verhuisgedrag van zeer kleine bedrijven de afbakening van het onderzoeksgebied beïnvloedt, is er bovendien voor gekozen om niet het aantal vestigingen te meten, maar de verplaatste werkgelegenheid.

4.1 Migratie bedrijven

De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (versie 3 november 2013, Ministerie van I&M) geeft aan dat *“aansluiten bij bestaande regionale indelingen zoals de arbeidsmarktregio of Coropgebied het meest praktisch is. Voor bijzondere terreinen, die bijvoorbeeld een (inter)nationale of bovenregionale functie vervullen kan sprake zijn van een andere afbakening.* Het hanteren van het Coropgebied als onderzoeksgebied biedt daarnaast als voordeel dat deze indeling is gebaseerd op de bestaande woonwerkrelaties waardoor het een goede afspiegeling vormt van een economische regio. De ontwikkeling van het bedrijventerrein in de Nauernasche Polder is gesitueerd in de gemeente Zaanstad. Dit maakt onderdeel uit van het Coropgebied Zaanstreek (nr. 22).

Het RPB (2007) heeft de migratiestromen in beeld gebracht tussen verschillende Coropgebieden. In de Zaanstreek vond 83,6% van de verhuizingen op bedrijventerreinen plaats binnen het eigen Coropgebied. Dit is in lijn met de constatering van Pellenbarg en Van Steen (2003) dat het merendeel van de bedrijfsmigratie over korte afstand plaatsvindt. Ook het Ruimtelijk Planbureau (2007) constateerde dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuizen en 75% binnen de eigen gemeente.

Tabel 1 Grootste verhuisbewegingen werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Zaanstreek (1999-2006)

Coropgebied	Binnen eigen Corop	Naar Zaanstreek	Naar andere Corop's	Totaal
06 Zuidoost-Friesland	3.713	112	665	4.490
22 Zaanstreek	4.004	4.004	785	4.789
23 Groot-Amsterdam	45.650	1.260	648	47.558

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

In de periode 1999-2006 was sprake van verhuisbewegingen naar de Zaanstreek vanuit met name Groot-Amsterdam en Zuidoost-Friesland (Tabel 1). Het overgrote deel van de inkomende werkgelegenheid naar de Zaanstreek (ca. 83%) kwam vanuit deze twee Coropgebieden. Hoewel het aandeel uit Zuidoost-Friesland gering was. Verhuizingen vanuit andere (omliggende) Coropgebieden waren beperkt (enkele tientallen werknemers) en zijn hierdoor te verwaarlozen.

Van de 4.789 verplaatste arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in de Zaanstreek werd 16,4% verplaatst naar andere Coropgebieden; vooral naar Groot-Amsterdam (Tabel 2). De verhuisbewegingen naar andere Coropgebieden zijn verwaarloosbaar.

Tabel 2 Grootste verhuisbewegingen van werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Zaanstreek naar andere Coropgebieden (1996-2006)

Coropgebied	Aantal
19 Alkmaar en omgeving	30
23 Groot-Amsterdam	686

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

Afbakening onderzoeksgebied afvalbe- en verwerking

Aangezien de beoogde ontwikkeling van de Nauernasche polder zich richt op de afvalsector, is hier bij de afbakening van het onderzoeksgebied rekening mee gehouden. Het verzorgingsgebied van Afvalzorg verschilt echter per type afvalbewerking, afhankelijk van de prijs van transport en het aantal concurrenten in de omgeving. Op de Nauernasche Polder vinden diverse activiteiten plaats waarvan enkele een landelijk of zelfs Europees verzorgingsgebied hebben (de natte reiniging van grond en het opwerken van AVI-bodemas). Een groot deel van de activiteiten heeft echter een relatief klein verzorgingsgebied gericht op de lokale markt. Het breken van puin en het ontwateren en rijpen van baggerspecie heeft een verzorgingsgebied dat met name gelegen is tussen Alkmaar en Amsterdam.

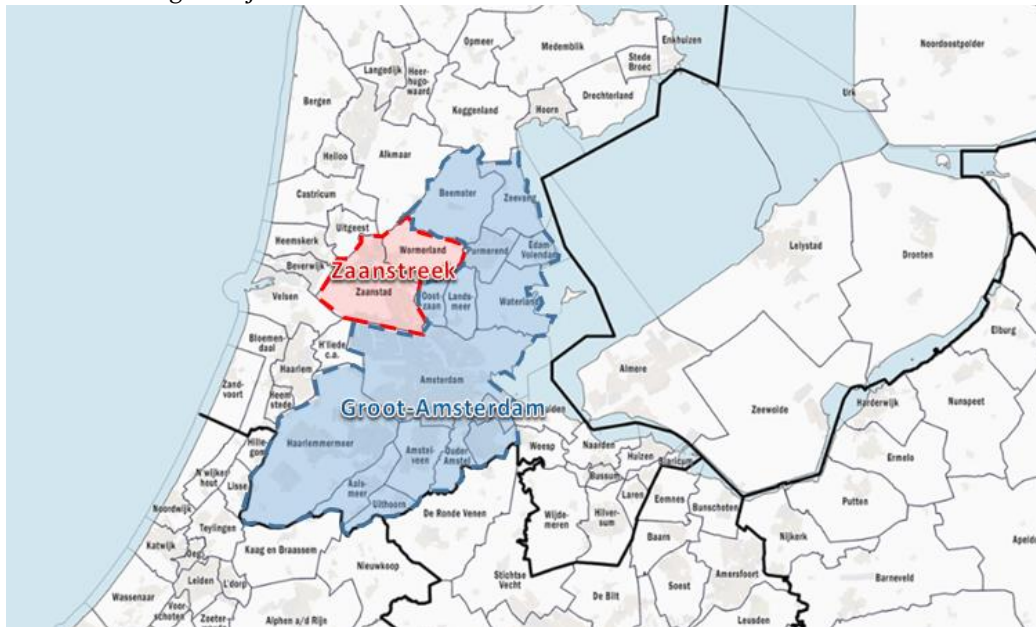
4.2 Conclusie

De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. In het Coropgebied Zaanstreek vindt het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen van en naar bedrijventerreinen plaats binnen het eigen Coropgebied. Omdat het beoogde bedrijventerrein op de Nauernasche Polder zich op bedrijvigheid rondom afval richt, wordt er voor de afvalsector echter een ander onderzoeksgebied gehanteerd.

- Om de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen te bepalen is als primair onderzoeksgebied de Zaanstreek gehanteerd (Figuur 6). Hierbinnen vindt het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen plaats. Het secundair onderzoeksgebied bestaat uit het Coropgebied Groot-Amsterdam. Met deze regio vinden namelijk de meeste bedrijfsverplaatsingen plaats. De bedrijfsverplaatsingen met andere regio's zijn beperkt en verwaarloosbaar.

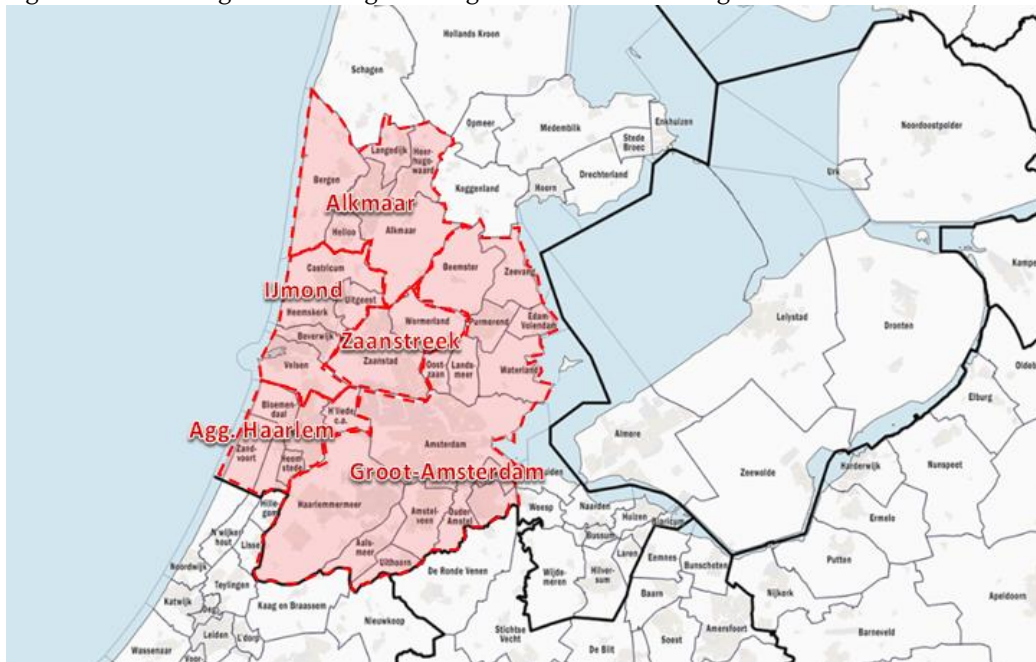
- De activiteiten van de afvalsector strekken zich voor een deel ook uit naar de aangrenzende Coropgebieden. Vanuit dit perspectief is voor de regionale behoefte-raming voor afvalbedrijven een groter gebied gehanteerd.

Figuur 6 Afbakening primair (rood) en secundair (blauw) onderzoeksgebied regionale behoefte-raming bedrijventerreinen



Bron Bureau Stedelijke Planning

Figuur 7 Afbakening onderzoeksgebied regionale behoefte-raming afvalsector



Bron Bureau Stedelijke Planning

5 Ontwikkeling van de vraag

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in het Coropgebied Zaanstreek geanalyseerd. Allereerst is de kwantitatieve vraag in beeld gebracht (de totale vraag naar bedrijventerreinen). Vervolgens is deze vanuit een kwalitatieve invalshoek beschouwd. Dit betreft de vraag naar bedrijventerreinen gericht op afvalbe- en verwerking.

5.1 Kwantitatieve analyse van de vraag

Berekening vraag op basis ontwikkeling werkgelegenheid

In de Zaanstreek was in 2014 sprake van ca. 22.000 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen². Het Centraal Planbureau (2014) hanteert drie scenario's voor de economische ontwikkeling tot 2023: Aantrekkelijk herstel, Gematigd herstel en Uitgesteld herstel. Het scenario Uitgesteld herstel hanteert een groeipercentage voor de werkgelegenheid van 0,25% per jaar. Gezien de huidige positieve verwachting voor het aantrekken van de economie hanteren wij in onze berekeningen niet dit laagste scenario voor de prognose van de werkgelegenheid. In de scenario's Gematigd herstel en Aantrekkelijk herstel neemt de werkgelegenheid tot 2023 met gemiddeld 0,75% per jaar toe.

Voor sectoren op bedrijventerreinen in de Zaanstreek betekent een jaarlijkse groei van 0,75% dat de werkgelegenheid tot 2025 met ca. 1.900 arbeidsplaatsen toeneemt (Tabel 3).

Tabel 3 Toename werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Zaanstreek door verplaatsingen bedrijven 2014-2025 (percentages zijn afgerond weergegeven)

	aantal banen 2014	toename banen 2014-2025 (0,75% groei)	aantal banen 2025	verplaatste werkgelegenheid totaal COROP (%)	vestiging/vertrek Zaanstreek (%)	vestiging/vertrek Zaanstreek (aantal banen)
COROP						
22 Zaanstreek	21.824	1.870	23.694	20%	-16,4%	-772
23 Groot- Amsterdam	172.646	14.790	187.436	40%	2,6%	1.988
<i>Totaal</i>						1.216

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning van gegevens Lisa en PBL

In de regio Zaanstreek heeft in de periode 1999-2006 ongeveer 20% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich verplaatst (RPD, 2007). Een groot deel hiervan (83,6%) heeft betrekking op een verplaatsing binnen het eigen Coropgebied en 16,4% heeft betrekking op werkgelegenheid die zich verplaatst naar andere regio's.

² Bron: Lisa. Dit betreffen de volgende sectoren: C Industrie, F bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H Vervoer en Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

De verwachting is dat deze ontwikkeling zich in de toekomst zal doorzetten en dit betekent dat in de periode tot 2025 bijna 800 banen vertrekken uit de Zaanstreek. Daarnaast vindt er vanuit het secundaire onderzoeksgebied instroom plaats van werkgelegenheid naar de Zaanstreek. In totaal gaat het om circa 2.000 banen tot 2025. Dit resulteert in een positief migratiesaldo van ca. 1.200 banen. De totale toename van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de Zaanstreek in de periode tot 2025 komt daarmee op circa 3.100 banen (1.900 door autonome groei plus 1.200 banen door een positief migratiesaldo).

De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in de regio Zaanstreek-Waterland voor bedrijventerreinen bedraagt 166 (Plabeka, 2013). Dit betekent dat een toename van 3.000 arbeidsplaatsen leidt tot een ruimtebehoefte van circa 50 ha netto bedrijventerrein in de Zaanstreek tot 2025.

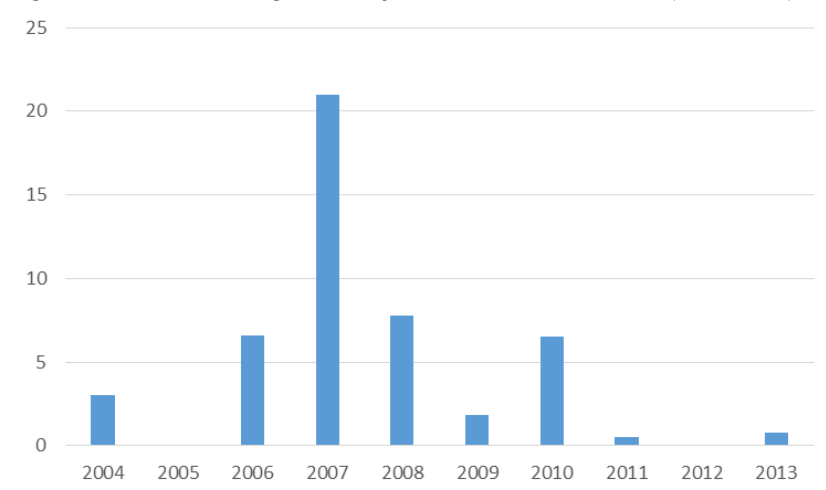
Berekening vraag op basis van historische uitgifte

In de periode 2004-2013 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de Zaanstreek ca. 5 ha per jaar (Figuur 8). In deze periode was zowel sprake van vijf jaren met hoogconjunctuur (2004-2008) als vijf jaren met laagconjunctuur 2009-2013.

Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van circa 53 ha tot 2025.

De scenario's Gematigd herstel en Uitgesteld herstel (CPL, 2014) zijn echter vergelijkbaar met de economische groei die voorafging aan de economische crisis. In deze periode was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de Zaanstreek ca. 7,6 ha per jaar. Indien we deze uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in ca. 75 ha tot 2025.

Figuur 8 Historische uitgifte bedrijventerreinen Zaanstreek (2004-2013)



Bron IBIS

5.2 Kwalitatieve analyse van de vraag

De werkgelegenheid van sectoren op bedrijventerreinen nam tussen 2004 en 2009 toe met 2%. Als gevolg van de crisis was in de periode 2009-2014 sprake van een afname van de werkgelegenheid. Per saldo is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de

Zaanstreek in de afgelopen tien jaar met 9% afgenomen (Tabel 4). In de grote sectoren nam met name de werkgelegenheid in de Industrie (-21%) en de Bouw (-15%) sterk af. Daarnaast is de werkgelegenheid in de Groothandel en Opslag juist sterk toegenomen.

Tabel 4 Ontwikkeling aantal banen in Zaanstreek (2004-2014)

	banen			%	
	2004	2009	2014	2009 tov 2004	2014 tov 2004
Industrie	10.411	9.832	8.204	-6%	-21%
Bouw	5.758	6.534	4.908	13%	-15%
Autohandel	1.143	1.155	1.042	1%	-9%
Groothandel	3.578	3.878	4.051	8%	13%
Goederenvervoer	1.593	1.501	1.449	-6%	-9%
Opslag	973	1.089	1.686	12%	73%
Uitgeverijen	158	243	158	54%	0%
Verhuur en lease	326	269	203	-17%	-38%
Reparatie	127	114	123	-10%	-3%
<i>Totaal</i>	<i>24.067</i>	<i>24.615</i>	<i>21.824</i>	<i>2%</i>	<i>-9%</i>

Bron lisa

De afvalsector

Het bedrijventerrein op de Nauernasche Polder wordt ontwikkeld voor Afvalzorg en is uitsluitend bedoeld voor afvalbewerking en -verwerking.

De afvalstroom beweegt gedeeltelijk mee op de golven van economische groei en krimp. Economische groei leidt tot meer productie en meer productie leidt tot meer afval (ING, 2014). Aangezien er in de komende periode economische groei wordt verwacht, zal de hoeveelheid afval naar verwachting ook toenemen. Dat wordt nog versterkt door toenemende verstedelijking en een stijgende welvaart. Hergebruik en recycling (het terugwinnen van materialen uit afval) wordt steeds meer toegepast. Via wet- en regelgeving hebben overheden een grote invloed op de afvalmarkt. In het Landelijk Afvalplan van het Rijk wordt de volgende leidende hiërarchie voor het afvalbeheer gehanteerd; preventie; voorbereiding tot hergebruik; recycling; andere nuttige toepassing en tot slot veilige verwijdering. Naast Europees en nationaal beleid wordt ook op lokaal niveau afvalbeleid uitgevoerd. Provincies en gemeenten verlenen vergunningen en handhaven de wetten en regels.

De afgelopen 10 jaar is de werkgelegenheid in de afvalbranche³ in de Regio Amsterdam⁴ met 6% toegenomen tot ca. 3.700 banen in 2014. Bij een groei van de werkgelegenheid volgens de prognose van het CPB (2014) van 0,75% per jaar neemt de werkgelegenheid in de afvalsector tot 2025 met ca. 320 arbeidsplaatsen toe. De terreinquotiënt voor bedrijventerreinen gericht op afval bedraagt in 2020 naar verwachting 500 (Bureau Buiten, 2014). Dit betekent dat een toename van 320

³ SBI Codes E38 Inzameling, behandeling en recycling van afval en E39 sanering en overig afvalbeheer

⁴ Bestaande uit de Coropgebieden Groot-Amsterdam, Alkmaar en omgeving, IJmond, Zaanstreek en Agglomeratie Haarlem

arbeidsplaatsen leidt tot een ruimtebehoefte van circa 16 ha netto bedrijventerrein in de Regio Amsterdam tot 2025.

Vestigingscriteria

De afgelopen decennia was de Nederlandse afvalbranche constant in beweging. Rode draad daarin is de toenemende privatisering van de sector. De belangrijkste vestigingscriteria voor de afvalsector in het algemeen zijn:

- Aanvoer van afval over het water. De vraag naar transport via het water neemt toe en is duurzamer en goedkoper dan alternatieven. De Nauernasche polder is de enige bestaande locatie in de Randstad waar dit mogelijk is.
- Aanwezigheid van (milieutechnische) voorzieningen. De geschiktheid van de bodem om bodembeschermende voorzieningen aan te kunnen leggen is hierbij van belang. Hiervoor is een draagkrachtige bodem gewenst. In de Nauernasche Polder hoeft er geen bodembescherming meer aangelegd te worden.
- Een goede infrastructuur en bereikbaarheid.
- Locatie nabij de stedelijke agglomeratie omdat hier het afval voornamelijk vandaan komt.
- Lage grondkosten om de activiteiten rendabel en goedkoop te kunnen houden. Er zit weinig marge op de diensten.
- Gevoeligheid omgeving voor stof, geluid, stank. Er moet voldoende afstand zijn tot gevoelige objecten zoals woningen.
- Mogelijkheid voor de vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 4.2 en voor de opslag van puin en afvalstoffen.

Afvalzorg heeft een belangrijk accent op bouwstofgerelateerde afvalstoffen. Aanvullend geldt voor Afvalzorg de behoefte aan grootschalige overslag- en opslagcapaciteit. Aanwezigheid van ruimte voor de opslag van grote hoeveelheden bouwstof gerelateerde afvalstoffen is van belang.

5.3 Conclusie

- In de Zaanstreek vindt het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen (83,6%) van op bedrijventerreinen gevestigde sectoren plaats binnen de eigen regio.
- Daarnaast vindt migratie plaats met de regio Groot-Amsterdam, waarbij per saldo sprake is van een sterk vestigingsoverschot. Er komen meer bedrijven vanuit Groot-Amsterdam naar de Zaanstreek dan dat er vanuit de Zaanstreek vertrekken.
- De totale vraag naar bedrijventerreinen in de Zaanstreek voor de periode 2015-2025 bedraagt ca. 50 tot 75 ha.
- Belangrijke vestigingscriteria voor Afvalzorg en afvalbe- en verwerkingsbedrijven zijn de aanwezigheid van (milieutechnische) voorzieningen, een goede bereikbaarheid (mede over water), de mogelijkheid voor de vestiging van milieuhinderlijke bedrijvigheid en de positie ten opzichte van de stedelijke agglomeratie (Randstad). Daarnaast is een grote overslag- en opslagcapaciteit van belang.
- De vraag naar bedrijventerreinen voor de afvalsector in de Coropgebieden Groot-Amsterdam, Alkmaar en omgeving, IJmond, Zaanstreek en Agglomeratie Haarlem (Regio Amsterdam) tot 2025 bedraagt ca. 16 ha.

6 Ontwikkeling van het aanbod

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van het aanbod in beeld gebracht. Allereerst heeft hiertoe een kwantitatieve analyse plaatsgevonden van het directe en indirecte uitgeefbare metrage aan bedrijventerreinen. Vervolgens is het aanbod vanuit een kwalitatieve invalshoek beschouwd met betrekking tot het aanbod van bedrijventerreinen geschikt voor afvalver en bewerkingsactiviteiten.

6.1 Aanbod bedrijventerreinen: kwantitatieve analyse

Plancapaciteit bedrijventerreinen

Primair onderzoeksgebied

De plancapaciteit betreft het direct en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in een (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is het harde aanbod. Daarnaast zijn er ook zachte plannen waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld in de vraag-aanbod vergelijking. Voor deze plannen geldt namelijk dat zij te zijner tijd eerst aan de Ladder getoetst dienen te worden.

Op vier bedrijventerreinen in de Zaanstreek was op 1 januari 2015 grond uitgeefbaar (Provincie Noord-Holland, 2015). In totaal betreft dit ca. 80 ha netto areaal dat direct of niet-direct uitgeefbaar is en opgenomen is in ontwerp- of vigerende bestemmingsplannen, exclusief Nauernasche Polder (15 ha netto). Het grootste aanbod betrof HoogTij in Zaanstad (60 ha). Het Coropgebied heeft momenteel geen zacht planaanbod.

Tabel 7 Plancapaciteit bedrijventerreinen in de Zaanstreek en secundair onderzoeksgebied

	Harde plancapaciteit (ha)	Zachte plancapaciteit (ha)
Primair onderzoeksgebied (Regio Zaanstreek)	81	0
Secundair onderzoeksgebied (Groot-Amsterdam)	537	85

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl en IBIS (2014). *1 januari 2015

Secundair onderzoeksgebied

In het secundaire onderzoeksgebied was op 1 januari 2015 ca. 535 ha netto areaal harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar, waarvan het merendeel zich in Haarlemmermeer en Amsterdam bevond. Het grootste aanbod betrof o.a. Schiphol trade park in Haarlemmermeer (100 ha), Green Park Aalsmeer in Aalsmeer (42 ha) en Businesspark Osdorp in Amsterdam (36 ha). Daarnaast was er op 1 januari 2015 ca. 85 ha zachte plancapaciteit beschikbaar.

Verschuiving van de verhouding van het planaanbod tussen het primair en secundair onderzoeksgebied

De bedrijfsmigraties tussen de Coropgebieden, op basis waarvan de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen mede is berekend, hebben betrekking op de periode 1999-2006. Indien de aanbodverhoudingen tussen het primaire en secundaire onderzoeksgebied in de komende periode sterk veranderen in vergelijking met deze periode, kan dit invloed hebben op de bedrijfsmigraties en daarmee de vraagberekening. Vanuit deze overweging is de harde plancapaciteit in het primair en secundair onderzoeksgebied vergeleken met de gemiddelde harde plancapaciteit in de periode 1999-2006 (tabel 8):

- In de Zaanstreek bedroeg de harde plancapaciteit in deze periode gemiddeld 56 ha per jaar. De huidige plancapaciteit in de regio is met ca. 45% toegenomen.
- In het Coropgebied Groot-Amsterdam is de harde plancapaciteit ten opzichte van de periode 1999-2006 met ca. 19% toegenomen.

In vergelijking met de periode 1999-2006 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied aanzienlijk hoger. Het harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied is in vergelijking met deze periode relatief minder sterk toegenomen. Dit betekent dat de migratie van bedrijven van het secundaire onderzoeksgebied naar de Zaanstreek in de komende periode naar verwachting groter zal zijn dan in de periode 1999-2006. In de berekening van de marktruimte voor bedrijventerreinen is de vraag vanuit het secundaire onderzoeksgebied daarom met een kwart verhoogd.

Tabel 8 Historisch aanbod en plancapaciteit bedrijventerreinen in het primair en secundair onderzoeksgebied

	Primair onderzoeksgebied	Secundair onderzoeksgebied
Gemiddeld aanbod per jaar in de periode 1999-2006	56	450
Huidige plancapaciteit (2014)	81	537
<i>Verandering</i>	<i>+45%</i>	<i>+19%</i>

Bron inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. overzicht bedrijventerreinen provincies

Herstructureringsopgave

Een deel van de bedrijventerreinen in de Zaanstreek is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. Er is in 2010 een herstructureringsopgave in de Metropoolregio Amsterdam geconstateerd van 2.211 hectare verouderde bedrijventerreinen tot 2020. Inmiddels is 1.288 ha bedrijventerrein al aangepakt, waardoor een opgave van 923 ha resteert. In de regio Zaanstreek-Waterland resteert nog een herstructureringsopgave van 166 ha. Naast deze herstructureringsopgave vindt er ook transformatie van bedrijventerreinen plaats (Plabeka, 2015).

Op 1 januari 2014 stond er in het Integraal Bedrijventerreinen Informatiesysteem⁵ een transformatieopgave van 102 ha in het Coropgebied Zaanstreek. Inmiddels resteert er nog een transformatieopgave van ca. 55 ha (gemeente Zaanstad, 1 februari

⁵ Gegevens over bestaande en geplande werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) worden jaarlijks door de provincie NH verzameld. De bron is grotendeels een enquête onder gemeenten.

2016). Deze opgave bestaat vooral uit de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen. Zaanstad zet daarnaast in op een stedelijke ontwikkeling langs de Zaan- en IJ-oeveren waardoor een aantal bedrijventerreinen (deels) getransformeerd zullen worden naar andere functies zoals wonen.

Omdat er sprake is van een onttrekking van bedrijventerreinen uit de harde planvoorraad moet de vraag hierop worden bijgesteld. Bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein dat getransformeerd gaat worden, moeten immers elders een vestigingslocatie zoeken. Echter betreft een deel van de transformatieopgave braakliggende terreinen zoals een groot gedeelte van het bedrijventerrein de Hemmes. Daarnaast is er op deel van de transformatieopgave sprake van leegstand. Dit betreft in totaal ca. 30 ha. Hierop hoeft de vraag niet te worden bijgesteld.

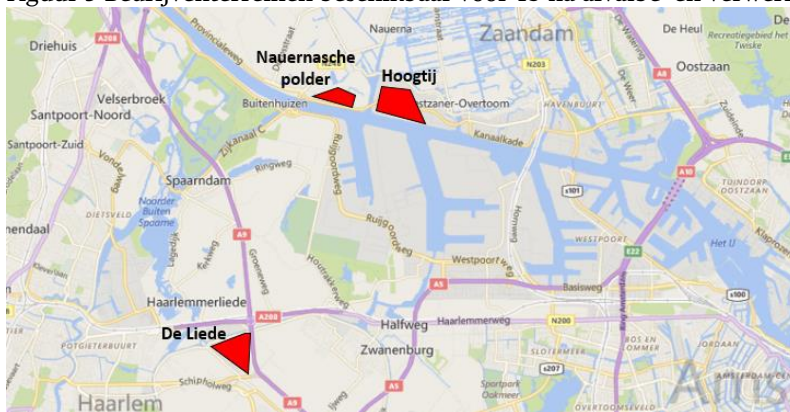
De transformatie van bedrijventerreinen die betrekking heeft op locaties waar momenteel bedrijven gevestigd zijn bedraagt 25 ha. De vraag naar bedrijventerreinen neemt hierdoor met 25 ha toe.

Aanbod bedrijventerreinen: kwalitatieve analyse

Alleen terreinen met een mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven met een milieucategorie van 4.2 of hoger zijn geschikt voor de vestiging van afvalbe- en verwerkingsbedrijven. In het bestemmingsplan moet opslag of verwerking van puin en afvalstoffen zijn toegestaan. Daarnaast moet het terrein, net als de Nauernasche Polder een uitgeefbaar areaal hebben van 15 ha of groter om aan de vraag te kunnen voldoen van Afvalzorg.

In de Regio Amsterdam zijn er drie bedrijventerreinen met een uitgeefbaar areaal van 15 ha of meer met een mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven met een milieucategorie van 4.2 of hoger en waar de opslag van puin en afvalstoffen is toegestaan. Dit zijn de terreinen Hoogtij in Zaanstad, De Liede in Haarlemmermeer en Breekland in Langedijk. Het uitgeefbaar areaal op Breekland vormt echter geen aangesloten gebied van 15 ha en valt hiermee af. De andere terreinen zijn getoetst aan de hand van de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven (Tabel 5).

Figuur 9 Bedrijventerreinen beschikbaar voor 15 ha afvalbe- en verwerking



Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

Ligging en bereikbaarheid zijn voor bedrijven in de afvalsector een belangrijke locatiefactor. In de praktijk betekent dit dat deze bedrijven zich bij voorkeur zo dicht

mogelijk bij een afslag aan de snelweg vestigen. Daarnaast is de ligging aan vaarwegen belangrijk voor de aan- en afvoer van afval over water. Ook de situering ten opzichte van de stedelijke agglomeratie is van belang omdat hier grotendeels het afval vandaan komt. De Liede ligt aan de ringvaart van de haarlemmermeerpolder maar is minder goed ontsloten via het water dan het Noordzeekanaal. Daarnaast is de ringvaart ca. 2,5 meter diep waardoor het niet geschikt is voor schepen van 2.500 ton of groter. Het Noordzeekanaal waar de Nauernasche Polder en HoogTij aan liggen is wel geschikt voor deze schepen.

Ook de aanwezigheid van diverse milieutechnische voorzieningen zoals bodembescherming is van belang. Op de Nauernasche Polder zijn al deze voorzieningen al aanwezig, op de andere terreinen niet. Een aanleg van deze voorzieningen is kostbaar en leidt bovendien tot kapitaalvernietiging van de huidige voorzieningen op de Nauernasche Polder. Ook is er tot 2022 een stortplaats aanwezig op de Nauernasche Polder waardoor het afval niet hoeft te worden vervoerd en extra verkeersbewegingen tot 2022 worden voorkomen. Tot slot is de mogelijkheid voor grootschalige overslag- en opslagcapaciteit van afvalstoffen noodzakelijk. Op HoogTij is buitenopslag toegestaan tot een maximale hoogte van zes meter. Hiermee zou er voor afvalbe- en verwerkingsactiviteiten een zeer groot gebied nodig zijn voor de opslag. Op de Liede mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 10 meter. Op de Nauernasche polder is opslag tot een hoogte van 20 meter mogelijk waardoor de grond veel intensiever gebruikt kan worden.

Aan de hand van de kwalitatieve analyse blijkt dat alleen bedrijventerrein Nauernasche Polder voldoet aan alle vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven.

Tabel 5 Kwalitatieve analyse aanbod bedrijventerreinen

Terrein	Ligging (water)	Bereik- baarheid	Positie tot stedelijke agglomeratie	Milieu- technische voorzieningen	Opslag afval	Totaal
HoogTij (Zaansstad)	++	+	++	--	--	+/-
De Liede (Haarlemmermeer)	+/-	++	++	--	-	+/-
Nauernasche Polder (Zaansstad)	++	+	++	++	++	++

Bron inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Het bedrijventerrein HoogTij bevindt zich nabij de Nauernasche polder maar is niet geschikt voor een nieuwe vestiging van Afvalzorg omdat:

- Alle technische voorzieningen moeten opnieuw worden aangelegd.
- Tussen 2016-2022 zou het afval steeds naar de stortplaats gereden moeten worden. Er zouden hierdoor meer verkeersbewegingen ontstaan.
- Hoogtij bevindt zich dichtbij gevoelige objecten zoals woonboten. Op de Nauernasche Polder is er sprake van een grotere hinderafstand tot deze objecten.
- Een vestiging op HoogTij zou leiden tot kosten voor de aankoop van grond en hogere investeringskosten. Een globale inschatting van de kosten voor de aankoop en inrichting van 15 ha bedrijventerrein op Hoogtij bedraagt 32,5 miljoen euro. Dit is financieel niet haalbaar door de beperkte opbrengsten per m² op terreinen voor

afvalbe- en verwerking. Een uitbreiding op de Nauernasche Polder kost ca. 5 miljoen euro.

- Er is geen mogelijkheid tot grootschalige overslag- en opslagcapaciteit van afvalstoffen. Buitenopslag is slechts toegestaan tot een hoogte van zes meter waardoor er voor de activiteiten van Afvalzorg een gebied van 30 tot 40 ha nodig zou zijn.

6.2 Conclusie

- Op vier bedrijventerreinen in de Zaanstreek is op dit moment grond uitgeefbaar. Dit betreft ca. 80 ha netto areaal harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen.
- In het secundaire onderzoeksgebied was op 1 januari 2014 ca. 535 ha netto areaal harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar, waarvan het merendeel zich in Amsterdam en Haarlemmermeer bevond.
- In vergelijking met de periode 1999-2006 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied aanzienlijk hoger. Het harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied is in vergelijking met deze periode relatief minder sterk toegenomen. Als gevolg hiervan verwachten wij in de toekomst een kwart grotere instroom van werkgelegenheid uit het secundaire onderzoeksgebied naar de Zaanstreek.
- Door transformatie van bedrijventerreinen is er sprake van een onttrekking van 55 ha bedrijventerreinen in de Zaanstreek uit de harde planvoorraad. Echter betreft ca. 30 ha van de transformatieopgave braakliggend terrein of leegstaande gebieden. Hierop hoeft de vraag niet te worden bijgesteld. In het geval van transformatie van bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn, is sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen met 25 ha (de vervangingsvraag).
- In de Regio Amsterdam zijn er drie bedrijventerreinen met een uitgeefbaar areaal van 15 ha of meer met een mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven met een milieucategorie van 4.2 of hoger en waar de opslag van puin en afvalstoffen is toegestaan. Op twee van deze terreinen is een aaneengesloten uitgeefbaar areaal van meer dan 15 ha.
- Deze terreinen zijn getoetst aan de hand van de belangrijkste vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven zoals ligging, bereikbaarheid, positie tot stedelijke agglomeratie en aanwezigheid milieutechnische voorzieningen. Alleen de Nauernasche Polder voldoet aan al deze criteria.

7 Regionale behoefte bedrijventerreinen (trede 1)

In dit hoofdstuk is de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief voor alle bedrijventerreinen als kwalitatief voor bedrijventerreinen gericht op afvalbe- en verwerking berekend en beschouwd.

7.1 Kwantitatieve regionale behoefte

Op basis van de methode die is gebaseerd op een prognose van de werkgelegenheid is er in de Zaanstreek tot 2025 sprake van een vraag naar additionele bedrijventerreinen van ca. 50 ha. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. Het migratiesaldo van bedrijven met het secundaire onderzoeksgebied was tussen 1999 en 2006 sterk positief. Er was meer inkomende migratie van bedrijven dan uitgaande (RPB, 2007). In vergelijking met deze periode is het gemiddelde harde planaanbod in de Zaanstreek momenteel aanzienlijk hoger. Het harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied is relatief minder sterk toegenomen. Als gevolg hiervan verwachten wij in de toekomst een nog grotere instroom van werkgelegenheid uit het secundaire onderzoeksgebied naar de Zaanstreek. Dit resulteert in een extra vraag van circa 10 ha bovenop de prognose. De totale vraag resulteert hierdoor in ca. 60 ha tot 2025.

Op basis van de tweede methodiek op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend van ca. 75 ha tot 2025. Dit betekent dat de vraag in de periode 2015-2025 zich naar verwachting bevindt tussen de 60 en 75 ha. Daarnaast zal door transformatie van bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn nog ca. 25 ha van de voorraad verdwijnen waardoor de totale vraag zich tussen de ca. 85 en 100 ha bevindt.

De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in de Zaanstreek bedraagt ca. 80 ha netto direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit is exclusief Nauernasche Polder (15 ha netto). Dit betekent dat er tot 2025 sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 5 tot 20 ha.

In kwantitatief opzicht is er sprake van een regionale behoefte in de Zaanstreek

De Nauernasche Polder voorziet in de ontwikkeling van een toevoeging van ca. 10 ha bedrijventerrein. Dit past binnen de bandbreedte van het tekort aan bedrijventerreinen in de regio Zaanstreek.

7.2 Kwalitatieve regionale behoefte

Het bedrijventerrein op de Nauernasche Polder wordt ontwikkeld voor Afvalzorg en is enkel bedoeld voor afvalbe- en verwerkingsactiviteiten. De vraag naar bedrijventerreinen voor de afvalsector in de Coropregio's Groot-Amsterdam, Alkmaar en omgeving, IJmond, Zaanstreek en Agglomeratie Haarlem (Regio Amsterdam) tot 2025 bedraagt ca. 16 ha.

In de Regio Amsterdam zijn er twee bedrijventerreinen met een aaneengesloten uitgeefbaar areaal van 15 ha of meer beschikbaar waar bedrijven met een milieucategorie van 4.2 of hoger zich kunnen vestigen en waar de opslag van puin en afvalstoffen is toegestaan. Deze bedrijventerreinen voldoen echter niet aan de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven. De Nauernasche Polder doet dat wel en is daarmee de beste locatie voor deze bedrijven om de volgende redenen:

- Op het terrein zijn al diverse (milieutechnische) voorzieningen aanwezig (denk aan waterzuivering, bodem beschermende voorzieningen, weegbruggen, weegkantoor, nutsvoorzieningen, loodsen, riolering, bestaande wegen).
- Verplaatsing van Afvalzorg zou kapitaalvernietiging betekenen van de aanwezige voorzieningen. Deze zouden elders opnieuw moeten worden aangelegd en gekocht.
- De huidige locatie biedt een unieke combinatie die elders niet mogelijk is: aanvoer via water + bewerking. En tot 2022 de aanwezigheid van een stortplaats.
- Bij een uitbreiding op de huidige locatie hoeft alleen de loswal verplaatst te worden (kosten ca. € 5 miljoen). Een verplaatsing van alle activiteiten zou ca. € 32,5 miljoen kosten en is financieel onhaalbaar.
- Op andere nabije locaties van Afvalzorg is geen ruimte voor uitbreiding.
- Een uitbreiding op de huidige locatie betekent nauwelijks extra (milieu)hinder in het gebied. Er is in de Nauernasche Polder al sprake van veel (milieu)hinder door het passeren van vliegtuigen en boten die gevaarlijke stoffen vervoeren.

Bovendien sluit een ontwikkeling van de Nauernasche Polder aan bij de Uitvoeringsstrategie Plabeka en het beleid van de provincie (dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 9):

- Milieuruimte en vestigingsruimte voor de milieubelastende industrie zijn een schaars goed in de MRA. Deze bedrijven zijn qua milieuruimte vaak moeilijk te combineren met andere functies. Het is dan ook essentieel om voldoende ruimte beschikbaar te hebben voor deze – voor de regio en Nederland als geheel – noodzakelijke bedrijven. Er ontstaan voor 2020 tekorten aan bedrijventerreinen voor hogere milieucategorieën (3 t/m 6) in drie deelregio's: Zaanstreek-Waterland (-11 ha), Amsterdam (-10 ha) en Gooi en Vechtstreek (-24 ha).

7.3 Conclusie

- In de Zaanstreek is tot 2025 sprake van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 5 tot 20 ha. Dit betekent dat er in kwantitatief opzicht sprake is van een actuele regionale behoefte. De Nauernasche polder kan in deze behoefte voorzien.
- Er zijn in de Regio Amsterdam twee terreinen waarop de vestiging van bedrijven met milieucategorie 4.2 of hoger mogelijk is, waar opslag van puin en afval is toegestaan en waar voldoende uitgeefbaar areaal beschikbaar is. Deze bedrijventerreinen voldoen echter niet aan de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven.
- Een uitbreiding op de huidige locatie in de Nauernasche Polder sluit het beste aan op de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven. Alle (milieutechnische) voorzieningen zijn hier al aanwezig en op de huidige locatie is een unieke combinatie van aanvoer via water en bewerking.
- De ontwikkeling past binnen de uitvoeringsstrategie van Plabeka en het beleid van de provincie Noord-Holland. De provincie voorziet een tekort aan terreinen voor milieubelastende industrie.

8 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (trede 2 en 3)

Trede 2 van de Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid (Trede 3).

8.1 Mogelijkheden inpassing in bestaand stedelijk gebied

In de huidige feitelijke situatie is de Nauernasche Polder bebouwd en in gebruik. Het hoofdkantoor van Afvalzorg is in het gebied gesitueerd en er vinden diverse bedrijfsmatige activiteiten rondom de stortplaats plaats. De Nauernasche Polder grenst aan bestaand stedelijk gebied.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven zijn er in de Regio Amsterdam twee bedrijventerreinen die qua metrage geschikt zijn voor een terrein voor afvalbe- en verwerking. Deze locaties sluiten echter onvoldoende aan op de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven en vallen hierdoor af.

Wanneer Afvalzorg zou kiezen voor een nieuwe locatie, betekent dit bovendien dat het bestaande hoofdkantoor (3.200 m²) en andere bebouwing op de Nauernasche polder gedeeltelijk leeg komen te staan. Bovendien leidt een verplaatsing tot kapitaalvernietiging van alle gerealiseerde voorzieningen zoals de riolering en waterzuivering. Deze zouden elders opnieuw moeten worden gerealiseerd.

Tevens zal een groot deel van het gebied worden heringericht tot recreatiegebied. In fasen wordt er op de stortplaats een openbaar toegankelijk park van in totaal 60 hectare gerealiseerd. Hiermee wordt de oppervlakte van de voor afvalbe- en verwerking in gebruik zijnde grond vele malen kleiner dan in de huidige feitelijke situatie. Ook wordt een deel van het bedrijventerrein HoogTij ingevuld als park, waardoor er sprake is van een onttrekking van ca. 5 ha netto bedrijventerrein. Dit betekent dat sprake is van een intensivering van het grondgebruik. Dit is een belangrijke vorm van goede ruimtelijke ordening.

Binnen het bestaand stedelijk gebied in de Regio Amsterdam is gezocht naar alternatieve locaties voor de inpassing van het bedrijventerrein voor de afvalsector. In het bestaand stedelijk gebied in de regio is geen locatie gevonden met voldoende uitgeefbaar areaal (15 ha) die voldoet aan de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven.

Figuur 10 Huidige situatie Nauernasche Polder



Bron Bing maps

8.2 Afweging locatie in relatie tot multimodale ontsluiting (trede 3)

Het plangebied is gelegen aan bestaand stedelijk gebied. De locatie is goed ontsloten met de auto en voor vrachtverkeer door de ligging aan de N246 en de A8 en A9 zijn in 10 minuten te bereiken. Bovendien ligt de locatie aan het Noordzeekanaal waardoor de locatie ook optimaal bereikbaar is via het water. Een locatie aan het water is van groot belang voor de aan- en afvoer van het afval en de restproducten.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk. Door middel van busverbindingen is de locatie bereikbaar vanuit diverse omliggende kernen. Er vertrekken bussen naar station Beverwijk en station Zaandam. Vanuit het buurtschap Nauerna is er een verbinding met Assendelft en Zaandam. Het intercitystation van Zaandam is met de bus binnen 20 minuten bereikbaar. Hiervandaan zijn uitstekende treinverbindingen in de richting van Amsterdam en Uitgeest en Alkmaar.

Concluderend beschikt de locatie Nauernasche Polder over een goede multimodale ontsluiting. Een andere locatie in de regio zou niet tot een betere multimodale bereikbaarheid leiden.

9 Aansluiting op het beleid van de provincie Noord-Holland

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuw bedrijventerreinen dan wel uitbreiding in het landelijk gebied dient volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Provincie Noord-Holland, 2016) de volgende criteria toe te lichten:

1. *Op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in de regionale verdeling van deze terreinen over de gemeenten en op welke wijze het bedrijventerrein of de uitbreiding past in de afgesproken vestigingsmilieus*

Milieuruimte en vestigingsruimte voor de milieubelastende industrie zijn een schaars goed in de MRA. Deze bedrijven zijn qua milieuruimte vaak moeilijk te combineren met andere functies. Het is dan ook essentieel om voldoende ruimte beschikbaar te hebben voor deze – voor de regio en Nederland als geheel – noodzakelijke bedrijven. Er ontstaan volgens de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (MRA, 2011) voor 2020 tekorten aan bedrijventerreinen voor hogere milieucategorieën (3 t/m 6) in drie deelregio's: Zaanstreek-Waterland (-11 ha), Amsterdam (-10 ha) en Gooi en Vechtstreek (-24 ha). In het regionale samenwerkingsverband Plabeka stemmen de provincies Noord-Holland en Flevoland samen met de Stadsregio Amsterdam en de gemeenten vraag en aanbod van bedrijvenlocaties zo goed mogelijk op elkaar af.

De Nauernasche Polder richt zich op afvalbe- en verwerking in milieucategorie 4.2. Hiermee past een ontwikkeling van het bedrijventerrein op de Nauernasche Polder binnen het geconstateerde tekort aan bedrijventerreinen voor hogere milieucategorieën in de regio Zaanstreek-Waterland.

2. *Dat op bestaande terreinen binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering of intensivering*
Binnen het bestaand bebouwd gebied in de Coropgebieden Groot-Amsterdam, Alkmaar en omgeving, IJmond, Zaanstreek en Agglomeratie Haarlem (Regio Amsterdam) is gezocht naar alternatieve locaties voor de inpassing van het bedrijventerrein voor de afvalsector. Belangrijke vestigingscriteria voor afvalbeverwerkingsbedrijven zijn de aanwezigheid van (milieutechnische) voorzieningen, een goede bereikbaarheid (mede over water), de mogelijkheid voor de vestiging van milieuhinderlijke bedrijvigheid en de positie ten opzichte van de stedelijke agglomeratie (Randstad). Daarnaast is een grote overslag- en opslagcapaciteit van belang.

In de Regio Amsterdam zijn er twee bedrijventerreinen met een aaneengesloten uitgeefbaar areaal van 15 ha of meer beschikbaar waar bedrijven met een milieucategorie van 4.2 of hoger zich kunnen vestigen en waar de opslag van puin en afvalstoffen is toegestaan. Dit betreffen de bedrijventerrein de Liede in Haarlemmermeer en HoogTij in Zaanstad. De Liede in Haarlemmermeer ligt aan de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Deze ringvaart is ca. 2,5 meter diep en is hiermee niet geschikt is voor schepen van 2.500 ton of groter. Op HoogTij en Liede zijn geen milieutechnische voorzieningen aanwezig. Bovendien is de mogelijkheid voor grootschalige overslag- en opslagcapaciteit van afvalstoffen niet mogelijk op HoogTij en de Liede. Op HoogTij is buitenopslag toegestaan tot een maximale hoogte

van zes meter. Op de Liede mag de hoogte niet meer bedragen dan 10 meter. Met deze hoogtes zou er voor afvalbe- en verwerkingsactiviteiten een zeer groot gebied nodig zijn voor de opslag (minimaal 25 à 30 ha).

In het bestaand stedelijk gebied in de regio is geen locatie gevonden met voldoende beschikbaar areaal (15 ha) die voldoet aan de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven.

3. *Op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in een af te spreken tijdsfasering;*

Er is in de periode 2015 tot 2025 sprake van een behoefte aan 5 tot 20 ha bedrijventerrein in het Coropgebied Zaanstreek. Bovendien constateert de MRA tot 2020 een tekort aan 10 ha bedrijventerreinen voor hogere milieucategorieën in de regio Zaanstreek-Waterland. Hiermee kan het bedrijventerrein op de Nauernasche Polder het beste binnen vijf of tien jaar worden gerealiseerd.

4. *Dat in voldoende mate is aangetoond dat behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein, een nieuwe kantoorlocatie of uitbreiding van bestaand terreinen*

De vraag naar bedrijventerreinen in de Zaanstreek bedraagt tot 2025 ca. 60 tot 75 ha netto. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. Daarnaast zal door transformatie van bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn nog ca. 25 ha van de voorraad verdwijnen waardoor de totale vraag zich tussen de ca. 85 en 100 ha bevindt. De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in de Zaanstreek bedraagt 80 ha direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit betekent dat er tot 2025 in de Zaanstreek een tekort in de plancapaciteit bestaat van ca. 5 tot 20 ha netto bedrijventerrein. De ontwikkeling van een bedrijventerrein op de Nauernasche Polder past binnen de bandbreedte van de geconstateerde actuele regionale behoefte naar bedrijventerreinen.

De vraag naar bedrijventerreinen voor de afvalsector in de Regio Amsterdam tot 2025 bedraagt ca. 16 ha. Er zijn geen bestaande bedrijventerreinen waar afvalbe- en verwerkingsactiviteiten mogen plaatsvinden, er een uitgeefbaar areaal is van 15 ha en die voldoen aan de vestigingscriteria van afvalbe- en verwerkingsbedrijven.

Er is dus in kwantitatief en kwalitatief opzicht behoefte aan een nieuw bedrijventerrein op de Nauernasche Polder.

5. *Op welke wijze de vestigingsmilieus zich verhouden tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de kantoorlocatie*

De Nauernasche Polder is goed ontsloten met de auto en voor vrachtverkeer door de ligging aan de N246 en de A8 en A9 zijn in 10 minuten te bereiken. Bovendien ligt de locatie aan het Noordzeekanaal waardoor de locatie ook optimaal bereikbaar is via het water. Een locatie aan het water is van groot belang voor de aanvoer en afvoer van het afval en de restproducten. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk. Door middel van busverbindingen is de locatie bereikbaar vanuit diverse omliggende kernen. Het intercitystation van Zaandam is met de bus binnen 20 minuten bereikbaar. Hiervandaan zijn uitstekende treinverbindingen in de richting van Amsterdam en Uitgeest en Alkmaar. Hiermee is het voorziene bedrijventerrein op de Nauernasche Polder optimaal multimodaal ontsloten.

Bijlage: Literatuur

- Gemeente Zaanstad (2012), *Economische Structuurvisie 2030 Zaanstad: stad van durvers, denkers en doeners*.
- Gemeente Zaanstad (2014), *Milieu-effectrapport Locatie Nauernasche Polder en omgeving*.
- ING Economisch Bureau (2014), *Assetvisie afvalbranche*
- Metropoolregio Amsterdam (2011), *Snoeien om te kunnen bloeien. Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040*
- Plabeka (2013), *Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka. Voortgangsrapportage 2012 / 2013*
- Plabeka (2015), *Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka 2014 – 2015*
- Provincie Noord-Holland (2011), *Structuurvisie Noord-Holland 2040*
- Provincie Noord-Holland (2015), *Monitor werklocaties Noord-Holland*
- Provincie Noord-Holland (2016), *Provinciale Ruimtelijke Verordening*