

Behoeftesraming bedrijventerreinen NHN

13 februari 2026

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Proces	7
1.3 Leeswijzer	8
2. Bedrijventerreinen in beeld	9
2.1 Regionaal-economische structuur en bedrijventerreinen	9
2.2 Binnenhavens	12
2.3 Ontwikkeling Maritiem cluster Den Helder	12
2.4 Energietransitie op bedrijventerreinen	13
2.5 'Overloopvraag' uit MRA	13
3. Handleiding behoefteraming	14
3.1 Uitgangspunten behoefteraming	14
3.2 Interpretatie van de behoefteraming	16
3.3 Kwalitatieve vertaling naar werkmilieus	18
4. Behoefteraming NHN	20
4.1 Uitbreidingsvraag	20
4.2 Vervangingsvraag	23
4.3 Additionele vraag	23
4.4 Ruimtevrage in perspectief	25
4.5 Aanbod	26
4.6 Vraag-aanbodconfrontatie	27
5. Behoefteraming per deelregio	30
5.1 Kop van Noord-Holland	30
5.2 Regio Alkmaar	35
5.3 Westfriesland	38
6. Conclusies en aanbevelingen	42
6.1 Conclusies	42
6.2 Aanbevelingen	46
Bijlage A – Methodiek en parameters	50
Bijlage B – Vraagvorming op sectorniveau	57
Bijlage C – Toelichting werkmilieus	58
Bijlage D – Overzicht hard planaanbod	61

Bijlage E - Gevoeligheidsanalyse EIB-raming 62

1.1	Uitbreidingsvraag volgens de EIB-raming	62
6.3	Vergelijking met WLO-scenario's	63

Bijlage F - Trends en ontwikkelingen 64

1.2	Circulaire economie	64
1.3	Energie en klimaat	65
1.4	Digitalisering	68
1.5	Vertaling naar parameters behoefteraming	68
	70	

Samenvatting

Behoefteraming bedrijventerreinen als fundament voor het maken van ruimtelijke keuzes

De behoefteraming bedrijventerreinen biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevrage naar bedrijventerreinen in NHN de komende jaren en welk aanbod hier tegenover staat. Door vraag een aanbod te confronteren geven we inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen. We hanteren een peildatum van 1-1-2025 en ramen voor twee periodes: 2025 tot en met 2035 en 2036 tot en met 2045.

Raming laat forse uitbreidingsvraag zien

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio NHN in de periode 2025 t/m 2035 is 87 tot 141 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario (jaarlijks 8 tot 13 hectare). In de periode 2036 t/m 2045 verwachten we een uitbreidingsvraag van 70 tot 101 hectare in de regio (jaarlijks 7 tot 10 hectare).

Tabel 1: Totale uitbreidingsvraag regio NHN (in netto ha.)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	87	141
2036 tot en met 2045	70	101
2025 tot en met 2045	156	242

Tabel 2: Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag (in netto ha.) 2025 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type WLO laag	Verdeling werkmilieu naar type WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
Gemengd/interactie	5%	10%	4	14
Regulier	65%	70%	57	99
(X)L-logistiek	10%	10%	9	14
Grootschalig HMC	15%	10%	13	14
Binnenhavens	5%	0%	4	0
Totaal	100%	100%	87	141

De uitbreidingsvraag in de regio komt vooral voort uit het lokaal en regionaal gewortelde mkb dat een 'regulier werkmilieu' zoekt. Denk aan sectoren als handel, reparatie, installatie en bouw. Ook kleinere logistiek, lichtere vormen van productie en diverse dienstverleners vallen hieronder. Voor een klein deel komt de ruimtevrage van bedrijven die goed mengbaar zijn met wonen en dus niet per se op een bedrijventerrein hoeven te landen. Aan de andere kant van het spectrum verwachten we ook vanuit grote(re) logistiek en industrie substantieel extra vraag naar ruimte.

Vervangingsvraag aanzienlijk deel ruimtevrage en ontstaat vooral voor 2035

Bovenop de uitbreidingsvraag komt er vervangingsvraag voort uit transformatieplannen in NHN. We verwachten een vervangingsvraag van in totaal maximaal 46 hectare in NHN tot en met 2045.

Het grootste deel van de vervangingsvraag ontstaat in de periode tot en met 2035. Vooral de transformatie van het Alkmaars Kanaal in de gemeente Alkmaar leidt in de regio tot veel vervangingsvraag. Hiernaast zijn er nog enkele kleinere transformatieplannen.

Grote additionele vraag in NHN, waarvan een groot deel in Kop van Noord-Holland

Als laatste vraagcomponent zien we dat de er grote additionele ruimteclaims op de bedrijventerreinen afkomen in NHN. In totaal is de additionele vraag 130 tot 180 hectare tot en met 2045. We rekenen met een additionele vraag vanuit economische activiteiten van 40 tot 80 hectare. Voor de energietransitie rekenen we met een additionele vraag van 40 tot 50 hectare. Voor de ontwikkelingen in het Maritiem Cluster Den Helder rekenen we met een additionele vraag van 50 hectare.

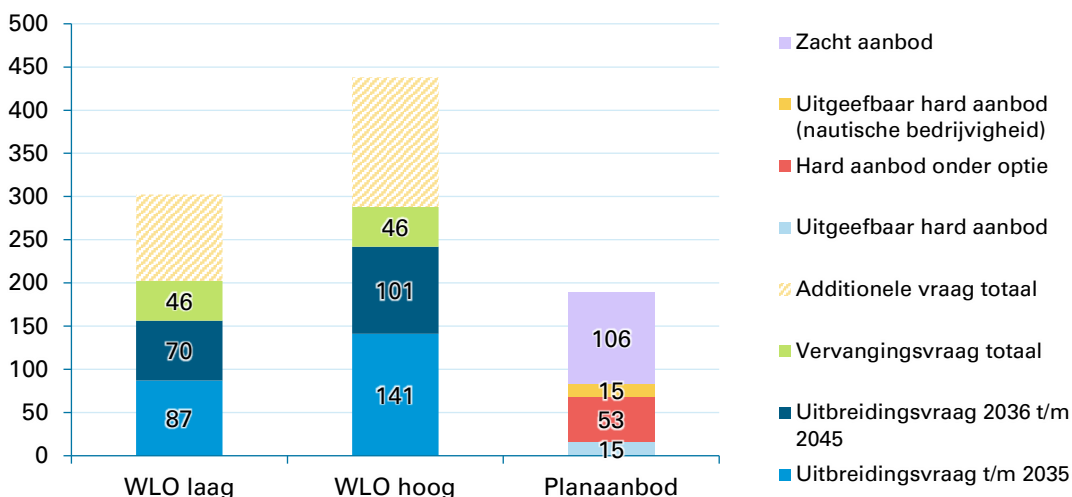
Hard aanbod

Er is in NHN per 1 januari 2025 nog circa 84 hectare hard (plan)aanbod. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Het grootste deel van het (plan)aanbod valt binnen het reguliere werkmilieu. Er is ook voor 106 hectare aan zachte plannen in de regio.

Confrontatie vraag-aanbod: groot tekort aan bedrijventerreinen tot en met 2045

In NHN verwachten we een totale ruimtevraag van circa 332 tot 468 hectare in de periode tot en met 2045. Deze bestaat voor 158 tot 242 hectare uit uitbreidingsvraag, 46 hectare uit vervangingsvraag en 130 tot 180 hectare uit additionele vraag. Hier staat momenteel 84 hectare hard (plan)aanbod op bedrijventerreinen tegenover. Dat wil zeggen dat er een behoefte is aan circa 249 tot 384 hectare aan bedrijventerreinen tot en met 2045.

Figuur 1: Overzicht vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen 2025 t/m 2045



Aanbevelingen om samen de regionale bedrijventerreinenmarkt van het slot te halen

- **Handen uit de mouwen om aan ruimtebehoefte in het lage scenario te kunnen voorzien:** De druk op de bedrijventerreinenmarkt in NHN is uitzonderlijk groot en de tekorten zijn zowel kwantitatief als kwalitatief aanzienlijk. Deze tekorten zijn niet binnen tien jaar op te lossen. De handen zullen dus uit de mouwen moeten om de totale ruimtevraag in het lage scenario tot en met 2035 te kunnen accommoderen. Ook in de periode tot en met 2045 laat de raming een aanzienlijke doorgroei van de vraag zien. De verdere robotisering en automatisering van productie en logistiek en in het bijzonder de energietransitie en circulaire economie komen na 2030 pas echt op stoom en leiden daardoor tot een verhoogde ruimtevraag; ook bij een eventuele krimpde beroepsbevolking.

- **Goede monitoring essentieel omdat elk van de scenario's aanknopingspunten biedt:** Goede monitoring wordt steeds belangrijker om de regionale bedrijventerreinenmarkt in goede banen te leiden. Om de woon-werkbalans in de regio gezond te houden is het van belang ook woningmarktontwikkelingen te monitoren. Maak hier werk van. Ontwikkelen op basis van de kwantitatieve behoefte in WLO laag vormt al een hele uitdaging. Tegelijkertijd past WLO hoog goed bij de historische werkgelegenheidsontwikkeling in de regio. Gezien de huidige geopolitieke situatie is het goed denkbaar dat de toekomst van NHN elementen uit beide scenario's bevat: doorgroei van inwoners en banen (WLO hoog) én bedrijvigheid die bijdraagt aan strategische autonomie (WLO laag). Aanvullend daarop is het denkbaar dat (een deel) van de aanvullende woningen uit de Woondeal de komende jaren worden gerealiseerd (Woondealscenario's).
- **Versterk samenwerking binnen NHN en met stakeholders:** Werk intensiever samen tussen gemeenten, deelregio's en het bedrijfsleven. om ruimtelijke opgaven sneller en slimmer te realiseren. De regio NHN kent veel ambities, maar beperkte ruimte en complexe planprocedures (door de problemen rond netcapaciteit, lange procedures, veel Bijzonder Provinciaal Landschap) maken uitvoering lastig.
- **Werk gezamenlijk een selectiever vestigingsbeleid uit:** Het maken van keuzes is zeker niet eenvoudig en de economie is zeker ook niet helemaal maakbaar. Maar de belangen zijn te groot om niet te sturen. Bedrijventerreinen concurreren met woningbouwlocaties. Door personeelsgebrek rijst soms de vraag of er voldoende mensen zijn om te werken bij nieuwe en/of grotere vestigingen van bedrijven en is borging van de landschappelijke waarde en de ruimtelijke kwaliteit (open, groen, rust) een cruciale meespelende factor voor inwoners van de regio. Een selectiever vestigingsbeleid is nodig om de ruimte die nodig is voor ontwikkelingen te beperken. Dit moet uiteraard wel gebeuren vanuit een gedeeld beeld van het gewenste toekomstperspectief voor NHN.
- **Kies NHN-breed welke ruimtelijke ontwikkelingen prioriteit krijgen en welke niet:** De vraag naar ruimte is veel groter dan het beschikbare aanbod. Dit vraagt om scherpe keuzes tussen deelregio's, gemeenten en provincie. Jullie moeten dit gezamenlijk doen. In het Ontwikkelperspectief moeten opgaven op de economie in samenhang met alle andere regionale opgaven (woningbouw, natuur en water, mobiliteit, et cetera) landen. Het Ontwikkelperspectief biedt een basis voor keuzes, maar moet verder worden geconcretiseerd. Denk aan:
 - Waar nieuwe werklocaties nodig zijn en welk type bedrijven daar passen.
 - Hoe om te gaan met ruimtevraag die niet gefaciliteerd wordt.
 - Het aantonen van maatschappelijke meerwaarde van nieuwe terreinen, gezien de schaarse ruimte en concurrentie met bijvoorbeeld woningbouw.
- **Maak meer werk van beter benutten van de bestaande voorraad:** We vinden het cruciaal dat de provincie en gemeenten zich maximaal inzetten om waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. De behoefteraming kijkt vooral naar (extra) ruimtevraag en heeft daarom al snel een focus op nieuwe bedrijventerreinen. Maar dat is zeker niet het hele verhaal. Het is ook belangrijk bewust te zijn dat het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in NHN. Dit maakt de rol van bestaande bedrijventerreinen in het faciliteren van ruimtevraag des te belangrijker. Schuifruimte op uitleglocaties is daarvoor absoluut nodig. In veel gevallen gaat beter benutten ook om sloop en nieuwbouw of om herontwikkeling waarvoor eerst een bedrijf moet kunnen verhuizen, ook naar nieuwe kavels.
- **Zorg voor meer inzicht in plannen additionele ruimtevragers:** Additionele ruimtevragers hebben een hele grote impact op NHN. Voor zowel de doorontwikkeling van de marinehaven in Den Helder en als gevolg van de energietransitie (hoofdzakelijk netverzwaring) geldt dat ze redelijk goed te plannen zijn. Wij adviseren daarom zowel de provincie als de regiogemeenten om bij additionele ruimtevragers meer inzicht te krijgen in de laatste stand van zaken rondom hun plannen in de regio. Zoek daarnaast actief met deze ruimtevragers naar eventuele koppelkansen zoals dubbel ruimtegebruik.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen belangrijke pijler onder regionale economie en samenleving

Bedrijventerreinen zijn een belangrijk pijler onder de economie van Noord-Holland Noord (hierna: NHN). Circa een op de drie banen is op bedrijventerreinen te vinden. Deze banen genereren op hun beurt weer allerlei afgeleide werkgelegenheid in binnensteden, centrumgebieden en het buitengebied van de regio NHN. Het belang van de bedrijventerreinen in NHN is bovendien breder dan alleen banen en de producten en diensten van bedrijven. Denk aan het verdienvermogen en innovatiekracht voor de totale economie (ook buiten de regio), de rol die de bedrijven spelen in het maatschappelijk leven (sponsoring, stage- en opleidingsplekken, et cetera) en de impact die bedrijventerreinen kunnen maken in de grote transitie waar de economie en samenleving voor staan.

Inzicht in ruimtevraag cruciaal voor ruimtelijke keuzes en een toekomstbestendige regio

Inzicht in de omvang en aard van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen is belangrijk. Enerzijds om de bestaande bedrijventerreinen in NHN zo goed mogelijk in te blijven zetten voor de toekomstige ruimtevraag. Anderzijds om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Er zijn immers veel opgaven en ambities die ruimte vragen. Denk aan de woonopgave, klimaatadaptatie, de transitie naar een circulaire economie, de energietransitie en groei van Defensie. Speciaal voor de woonopgave in de regio hebben we een woondealscenario uitgewerkt. Ook is (ruimte voor) netcapaciteit nodig om bedrijven aan te kunnen sluiten en duurzame energie op te wekken. Zeker in NHN is dit relevant omdat hier windenergie aanlandt.

Behoefteraming als fundament voor beleidsvorming en het maken van ruimtelijke keuzes

De behoefteraming bedrijventerreinen biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in NHN de komende jaren en welk aanbod hier tegenover staat. Door vraag en aanbod te confronteren geven we inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen. We hanteren een peildatum van 1-1-2025 en ramen voor twee periodes: 2025 tot en met 2035 en 2036 tot en met 2045. Inzichten uit deze behoefteraming zijn een belangrijke basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen over bedrijventerreinen in de provincie, bij de gemeenten en andere stakeholders zoals de netbeheerders, ontwikkelaars en het waterschap. Concreet hebben we tijdens het opstellen van de behoefteraming input geleverd op het Ontwikkelperspectief NHN.

1.2 Proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie, gemeenten en externe stakeholders. Het is bij dit proces van belang dat de raming zo goed mogelijk van onderop wordt opgebouwd en dat er sprake is van transparantie, begrip en draagvlak. Daarnaast halen we waardevolle input uit de praktijk. Het is immers belangrijk dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn als input voor de uiteindelijke programmeringsafspraken die worden gemaakt door de regiogemeenten.

Het traject is in mei 2025 gestart met een kick-off met de begeleidingsgroep met daarin vertegenwoordigers van provincie, de drie deelregio's en Ontwikkelingsbedrijf NHN. Aan het begin van het traject is ook met een vertegenwoordiging van het regionale bedrijfsleven gesproken over onze aanpak en aandachtspunten die zij vanuit het bedrijfsleven mee wilden geven. In de periode daarna is gewerkt aan het verzamelen van alle relevante data voor de

raming, zoals werkgelegenheidsdata en gegevens over aanbod en transformaties. Op basis van deze data heeft Stec Groep een (separate) bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de bedrijventerreinen in NHN. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (ontwikkeling van de) voor de raming relevante parameters: werkgelegenheid, aandeel van bedrijventerreinen hierin en ruimtegebruik per werknemer.

De bouwstenennotitie is met ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de deelregio's besproken net voor de zomer. Tijdens deze sessie is ook input voor de raming opgehaald vanuit de gemeenten. In september is aan alle bestuurders de bouwstenennotitie gepresenteerd. Ook hebben we in september input opgehaald bij vertegenwoordigers van het bedrijfsleven per deelregio (klankbordgroep). Vervolgens startten we met het opstellen van conceptringing. De conceptresultaten zijn begin oktober (Regio Alkmaar en Westfriesland) en eind oktober (Kop van Noord-Holland) zowel ambtelijk als aan ondernemers gepresenteerd. Een brede afvaardiging van ondernemersvertegenwoordigers en bedrijven is bevraagd over de herkenbaarheid van de raming, ontwikkelingen en opgaven die zij zien en de aandachtspunten die zij gemeenten en provincie willen meegeven. Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we verwerkt in het voorliggend rapport.

Figuur 2: Proces behoefteraming schematisch

Stap	Bedrijventerreinen	Kantoren
1	Solide startschot en evaluatie	
2	Opstellen bouwsteennotitie	
3	Concept ramingen en behoefteconfrontatie	
3A	<i>Raming uitbreidingsvraag en inschatting vervangingsvraag</i>	
3B	<i>Systematische kwantitatieve en kwalitatieve analyse van uw aanbod</i>	
3C	<i>Kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod</i>	
4	Maximaal botom-up maken van de resultaten	
5	Definitieve rapportages	

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u ter introductie meer over de kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt van NHN. In hoofdstuk drie leggen we uit hoe de behoefteraming werkt en hoe de resultaten geïnterpreteerd moeten worden. In hoofdstuk vier beschrijven we de resultaten van de behoefteraming voor NHN. In hoofdstuk vijf beschrijven we de resultaten van de behoefteraming per deelregio. In het laatste hoofdstuk trekken we conclusies en leest u onze aanbevelingen.

2. Bedrijventerreinen in beeld

In dit hoofdstuk geven we achtergrondinformatie over de bedrijventerreinen in NHN. We behandelen de ruimtelijk-economische structuur van de regio, de karakteristieken van de bedrijventerreinen en belangrijke ontwikkelingen met betrekking tot de bedrijventerreinen. Hiermee schetsen we de context voor deze behoefteraming.

2.1 Regionaal-economische structuur en bedrijventerreinen

NHN bestaat uit drie diverse deelregio's

De regio NHN bestaat uit drie deelregio's: Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland. De regio Alkmaar is via de A9 en het spoor goed ontsloten. In de Regio Alkmaar is het bedrijventerreinareaal wat meer geconcentreerd op enkele grote locaties. In de Kop van Noord-Holland en Westfriesland zien we naast enkele grote bedrijventerreinen ook wat meer ruimtelijke spreiding over kleinere terreinen. Dit komt mede doordat hier enkele grotere gemeenten liggen die uit veel kernen bestaan met ieder hun eigen (lokale) bedrijventerrein. De A7 vormt een noord-zuidas in het oostelijke deel van de regio. De houtribdijk verbindt de regio met Flevoland. De Kop van Noord Holland heeft met Den Helder een zeehaven en offshore luchthaven, maar is qua wegontsluiting voornamelijk aangewezen op N-wegen (o.a. N248, N241 en N242). Via de afsluitdijk is de regio verbonden met Friesland. De regio is grotendeels ontsloten door intercityverbindingen: van Den Helder in het noorden tot Enkhuizen in het oosten. Daarnaast beschikt de regio over diverse vaarwegen, variërend van vaarklasse I tot en met V.

Bedrijventerreinen goed voor substantieel deel van de economie in NHN

NHN telt in totaal ruim honderd formele bedrijventerreinen. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in NHN is ruim 2.000 hectare per 2024. Bedrijventerreinen in de regio NHN huisvesten zo'n 8.065 bedrijven die goed zijn voor ruim 83.400 banen. Daarmee is 27% van alle werkgelegenheid in de regio NHN op een bedrijventerrein gevestigd. Dit is gemiddeld voor Nederland. Naast deze directe banen zijn er ook nog veel banen die samenhangen met banen op bedrijventerreinen. Direct en indirect schatten we daarom in dat zeker 40% van alle banen in NHN samenhangt met bedrijventerreinen. Zie tabel hieronder voor meer kernstatistieken over het belang van bedrijventerreinen voor NHN.

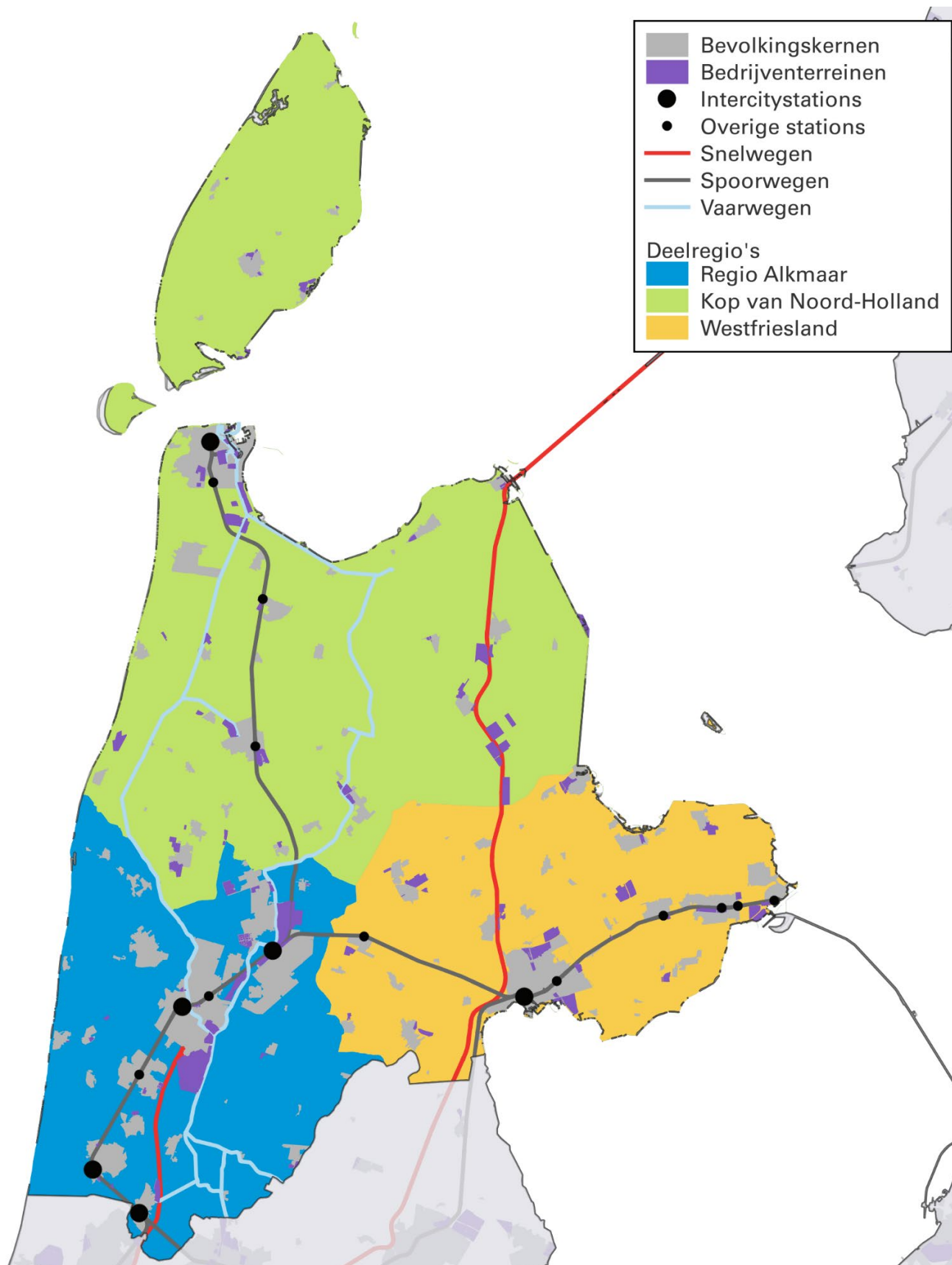
Tabel 3: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen

		
8.065 bedrijfsvestigingen	83.400 banen	2.010 hectare netto ¹ uitgegeven, 3.335 bruto
Circa 11% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa 27% van de totale werkgelegenheid	Circa 2% van de totale oppervlakte

Bron: LISA (2024) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2025)

¹ Netto uitgegeven hectares staat gelijk aan de ruimte dat is uitgegeven aan bedrijven. Van de totale (bruto) oppervlakte wordt de openbare ruimte afgetrokken om tot het aantal netto hectares te komen.

Figuur 3: Regionaal-economische structuur NHN

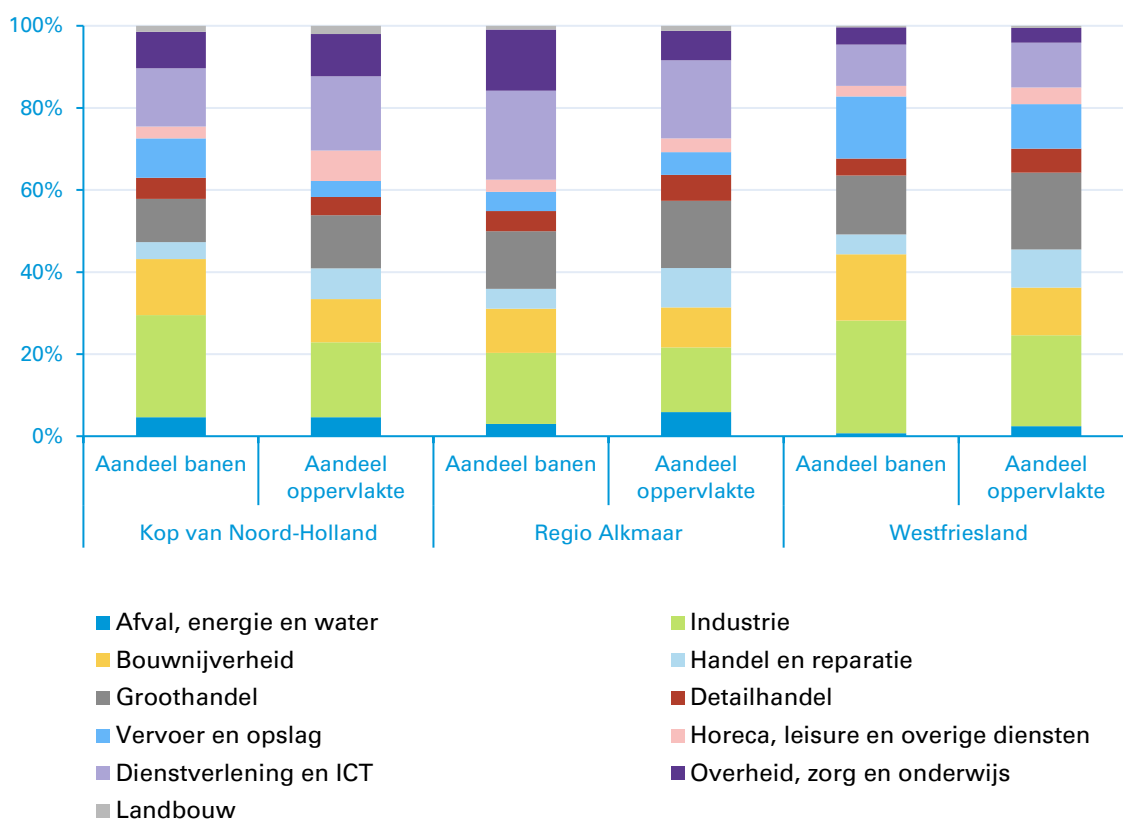


Bron: CBS (2024) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Regio's laten accentverschillen zien in de sectorsamenstelling op bedrijventerreinen

De drie deelregio's in NHN kennen elk hun eigen specifieke kenmerken en economische structuur. De figuur hieronder laat de werkgelegenheidsverdeling op bedrijventerreinen per deelregio zien. De Kop van Noord-Holland heeft een sectorprofiel met lichte accenten in de sectoren industrie en logistiek. Regio Alkmaar heeft door haar stedelijke karakter een relatief hoog aandeel in dienstverlening, ICT en publiekgerichte sectoren zoals overheid, zorg en onderwijs. In Alkmaar en Dijk en Waard bevinden zich bovendien veel kantoren en kantoorachtige bedrijven op bedrijventerreinen, zoals delen van de Boekelermeer, Viaanse Molen en Beveland. Westfriesland heeft van alle deelregio's het grootste aandeel industrie en heeft daarnaast een relatief groot aandeel in vervoer, opslag en groothandel, zowel qua werkgelegenheid als ruimtegebruik.

Figuur 4: Aandeel banen en oppervlakte op bedrijventerreinen per deelregio³



Bron: LISA (2024) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Arbeidsmarkt NHN onder spanning, heeft ruimtelijk effect op bedrijventerreinen

De beschikbaarheid van arbeid en arbeidsproductiviteit zijn bepalende factoren voor de ontwikkeling van bedrijven en daarmee voor hun toekomstige ruimtevrage. Op beide factoren staat momenteel druk. De Nederlandse arbeidsmarkt kampt met aanzienlijke tekorten, en ook in NHN is sprake van krapte. Volgens recente gegevens van het UWV zijn er in NHN gemiddeld 3,12 vacatures per persoon met een WW-uitkering, tegenover 3,47 landelijk². Hoewel de arbeidsmarktkrapte sinds de piek in 2022 enigszins is afgenomen, blijft de spanning hoog en vergelijkbaar met het landelijke beeld. In andere arbeidsmarktregio's in Noord-Holland, zoals Zaanstreek/Waterland (2,68), Zuid-Kennemerland en IJmond (2,84) is de krapte kleiner dan in NHN. In Groot Amsterdam (3,47) is de krapte iets groter dan in NHN.

² Spanningsindicator UWV (2024) <https://www.uwv.nl/nl/arbeidsmarktinformatie/dashboards/dashboard-spanningsindicator>

Naar verwachting blijft het tekort de komende jaren een probleem. Volgens de bevolkingsprognose voor de provincie Noord-Holland zal de beroepsbevolking in NHN namelijk tot 2050 geleidelijk afnemen³. Dit komt voornamelijk door een krimp in de leeftijdsgroep van mensen tussen de 20 en 64 jaar en een toenemende groep 75-plussers. De krimpende beroepsbevolking zorgt voor een nog grotere spanning op de arbeidsmarkt. Het tekort aan personeel kan daarmee een rem vormen op de toekomstige groei van bedrijven. We zien dan ook dat bedrijven grijpen naar (meer) inzet van arbeidsmigranten, automatisering en robotisering. Al deze factoren hebben invloed op de toekomstige ontwikkeling van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. Bedrijven die moeilijk voldoende personeel kunnen vinden zullen zich anders ruimtelijk ontwikkelen dan bedrijven die geen problemen hebben met het vinden van personeel. Het realiseren van de extra woningen uit de woondeal voor NHN kan de spanning op de arbeidsmarkt doen verminderen.

2.2 Binnenhavens

In de regio NHN ligt een aantal terreinen aan vaarwater. Een deel van die terreinen is geschikt voor watergebonden bedrijvigheid. Het gaat hierbij om kavels aan vaarwegen van klasse II tot en met IV, met een kade geschikt voor op- en overslag. We zien concentraties van deze kavels in Alkmaar, Den Helder, Schagen, Den Oever, Enkhuizen en Hoorn. Op deze kavels zijn in totaal circa 225 bedrijven en 2.640 banen gevestigd. Afval, energie en water is hierbij de dominante sector: ruim 40% van de banen bevindt zich in deze sector. Daarnaast bevindt een aanzienlijk aandeel zich in de dienstverlening en ICT (24%), industrie (12%) en groothandel (10%). We hebben geen inzicht in het gebruik van het vaarwater door bedrijven gevestigd aan het water. Over het algemeen zien we dat relatief weinig bedrijven gebruik maken van vervoer over water, maar dat er wel potentie kan zijn. Die potentie is sterk afhankelijk van de sector waarin bedrijven actief zijn. Bouw, industrie en afval bijvoorbeeld zijn sectoren die, zeker ook in de circulaire economie, relatief veel volumineuze goederen vervoeren. Voor bedrijven in ICT en dienstverlening is het watergebruik uiteraard niet aan de orde. Daarom is het opvallend dat er relatief veel bedrijven in deze sector aan het water gevestigd zijn. Hier ligt mogelijk een opgave in het kader van 'juiste bedrijf op de juiste plek'.

2.3 Ontwikkeling Maritiem cluster Den Helder

In Den Helder komen meerdere ruimtelijk-economische opgaven samen⁴. Ten eerste is de Koninklijke Marine er gevestigd. Het strategische belang van de haven, het vliegveld en bedrijventerreinen in en rond Den Helder nemen toe en de Koninklijke Marine gaat de komende jaren flink groeien. Tegelijkertijd biedt de haven kansen voor activiteiten die bijdragen aan de energietransitie, zoals onderhoud en innovatie op het gebied van windenergie. Ook zijn er kansen voor ontwikkeling van maritieme drones. Voor verschillende offshore-activiteiten wordt de haven nu al gebruikt en de verwachting is dat dit alleen maar toeneemt. Om alle potentie die Den Helder biedt optimaal te benutten, werken de gemeente Den Helder, de Provincie Noord-Holland en het ministerie van Defensie samen in het programma Ontwikkeling Maritiem Cluster. Dit programma richt zich op het verbeteren van infrastructuur en het benutten van kansen in en rondom de haven en luchthaven die voortkomen uit ontwikkelingen rond energie en veiligheid. Voorbeelden van concrete ruimtelijke ingrepen:

- De verplaatsing van de Moormanbrug, waarmee extra kaderuimte ontstaat voor zowel de marine als civiele scheepvaart.



³ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050. www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Bevolkingsprognose%20Noord-Holland%202024-2050%20-%20rapport.pdf

⁴ <https://maritiemclusterdenhelder.nl/> en

https://www.denhelder.nl/Onderwerpen/Actueel/Projecten/Ontwikkeling_Maritiem_cluster

- De aanleg van een nieuwe Ravelijnbrug, die de bereikbaarheid en leefbaarheid van Den Helder verbetert.
- De renovatie van de TESO-haven, als onderdeel van een bredere kwaliteitsimpuls.

De ontwikkeling van het Maritiem Cluster zorgt voor een economische impuls in de regio, onder andere voor maritieme bedrijvigheid en onderhoud, offshore energie, logistiek en defensie. Dit zorgt voor meer werkgelegenheid en bedrijvigheid op bedrijventerreinen in de regio. In paragraaf 4.3 gaan we dieper in op de ruimtevraag op bedrijventerreinen die samenhangt met de ontwikkeling van het Maritiem Cluster Den Helder. De ruimtevraag naar zeehaventerreinen verschilt van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en is geen onderdeel van deze raming. In NHN is alleen de haven van Den Helder als zeehaven te typeren.

2.4 Energietransitie op bedrijventerreinen

De energietransitie vraagt om het elektrificeren van bedrijfsprocessen. Hierdoor neemt de vraag naar elektriciteit de komende jaren sterk toe. Tegelijkertijd willen steeds meer bedrijven duurzame energie terugleveren aan het net, bijvoorbeeld via zonne-energie. Dit leidt tot een forse toename van de belasting van het stroomnet. In NHN is het hoogspanningsnet inmiddels aan zijn maximale capaciteit, zowel voor het afnemen als het terugleveren van stroom voor grootverbruikers. Deze netcongestie vormt een belemmering voor economische ontwikkeling. Bedrijven kunnen namelijk geen nieuwe of zwaardere stroomaansluitingen voor grootverbruikers krijgen, wat hun groei en verduurzaming vertraagt. De netcongestie is een landelijk knelpunt, maar in NHN is het probleem nog urgenter dan gemiddeld. De aanwezigheid van grote datacenters in de regio speelt hier een rol in aangezien zij per stuk veel elektriciteit verbruiken.

Om deze knelpunten op te lossen wordt het elektriciteitsnet uitgebreid. Naar verwachting is de uitbreiding van het elektriciteitsnet op zijn vroegst tussen 2034 en 2036 gereed. Een deel van de geplande infrastructuur komt (mogelijk) op de bedrijventerreinen. Dat heeft twee belangrijke gevolgen voor (bedrijven op) de bedrijventerreinen. Enerzijds ontstaan er weer mogelijkheden voor bedrijven om een stroomaansluiting te krijgen, waardoor zij kunnen uitbreiden. Anderzijds vragen deze geplande energievoorzieningen extra fysieke ruimte op de bedrijventerreinen. Er is geen garantie dat bedrijfskavels, eenmaal ontwikkeld, ook daadwerkelijk voorzien worden van een stroomaansluiting. Dat zorgt er op dit moment voor dat veel bedrijven onzeker zijn over hun uitbreidings- of investeringsplannen. Ook eventuele uitbreidingen van bedrijventerreinen zijn onzeker. Hiernaast kan aansluiting van de regio op het Nederlandse waterstofnetwerk een belangrijk rol spelen in het voltooien van de energietransitie op bedrijventerreinen in NHN.

2.5 'Overloopvraag' uit MRA

In de vorige behoefteraming bedrijventerreinen spraken we de verwachting uit dat er enige 'overloopvraag' uit de MRA naar bedrijventerreinen in NHN zou trekken. Dit kwam doordat er in de MRA veel vraag naar bedrijventerreinen was en nauwelijks aanbod. Vooral uit gemeenten als Amsterdam en Zaanstad verwachtten we dit. In de tussentijd is het tekort aan bedrijventerreinen in de MRA alleen maar toegenomen. Tegelijk is de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in NHN ook nog krappere geworden. We verwachten voor de komende jaren geen structurele 'overloopvraag' uit de MRA richting NHN. Een enkel bedrijf hier en daar uit de MRA past wel binnen onze verwachting. Zo zou de verstevigde samenwerking tussen de Port of Amsterdam en Port of Den Helder (intentieverklaring in 2024 getekend) kunnen leiden tot wat 'overloopvraag'. Uit de monitoring van uitgiftes in NHN weten we dat er zeer beperkt 'overloopvraag' uit de MRA naar de regio is getrokken. We zien vaker verplaatsing richting de provincie Flevoland terug. Als bedrijven uit de MRA naar NHN verhuizen dan doen ze dit meestal niet verder dan de regio Alkmaar, daarbinnen is de gemeente Alkmaar het meest aantrekkelijk.

3. Handleiding behoefteraming

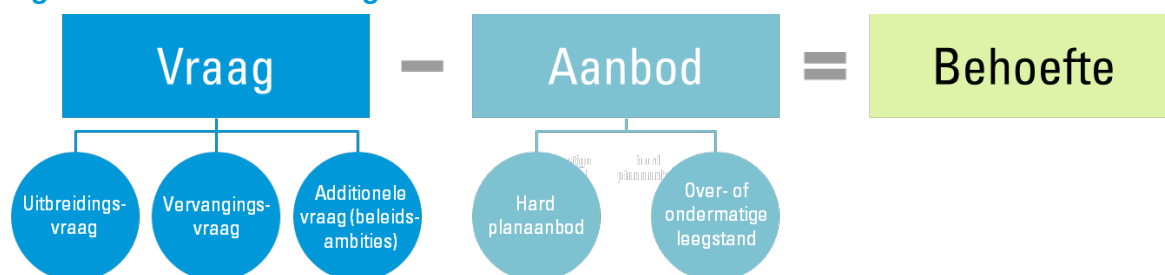
In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de behoefteraming werkt en hoe de resultaten geïnterpreteerd moeten worden. Tot slot leggen we uit hoe we de kwantitatieve ruimtevraag kwalitatief vertalen naar werkmilieus.

3.1 Uitgangspunten behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. De huidige voorraad die door bedrijven in gebruik is, is het uitgangspunt. We ramen hoeveel ruimte er in de toekomst bij of juist af moet, om te voorzien in de economische ontwikkeling van bedrijven. Een behoefteraming bestaat uit drie onderdelen: vraag, aanbod en behoefte. Door de ruimtevraag te confronteren met het beschikbare harde aanbod brengen we de resterende behoefte in beeld, zie ook figuur hieronder.

Figuur 5: Behoefte is vraag minus aanbod



Behoefte ramen we voor drie deelregio's

We stellen een behoefteraming op voor de drie deelregio's binnen NHN: Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland. Voor elke deelregio werken we met op maat gemaakte parameters en verwachtingen die passen bij de ruimtelijk-economische structuur van de regio. Op basis van de uitkomsten van de drie deelregio's trekken we conclusies over de totale behoefte naar bedrijventerreinen in NHN.

Trends en ontwikkelingen van grote invloed op ruimtevraag bedrijventerreinen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. De belangrijkste zijn energie en klimaat, circulaire economie en digitalisering. We gebruiken onder andere onze verwachtingen voor deze trends om de parameters van de uitbreidingsvraag (zie hieronder) en de omvang van de additionele vraag te ramen. In bijlage F worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor bedrijventerreinen in NHN uitgebreid beschreven.

Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. We leggen hieronder uit wat de drie componenten inhouden en hoe we ze ramen.

Tabel 4: Ruimte vraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag	Wat is het? Vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Bijvoorbeeld door een groeiend aantal werknemers, het op de markt brengen van nieuwe producten of bedrijven die stoppen. Ook wel autonome vraag genoemd.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. De basis voor deze methodiek is de ontwikkeling van de werkgelegenheid. We kijken naar het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen, nu en in de toekomst. Dit doen we door werkgelegenheid, locatietypevoorkeur (aandeel banen op bedrijventerreinen) en het terreinquotiënt (vierkante meters kavel per baan op bedrijventerreinen) te ramen.
	Recent voorbeeld in NHN • Uitbreiding RUBEX op Zuiderdel in Broek op Langedijk • Verhuizing en uitbreiding Stabo Bouw naar Zevenhuis in Zwaag
Vervangingsvraag	Wat is het? Vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag in deze behoefteraming betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Inventarisatie van (plannen voor) onttrekkingen aan de bedrijventerreinenvoorraad onder alle gemeenten.
	Recent voorbeeld in NHN • Transformaties in het stationsgebied in Heerhugowaard • Gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Dirksz Admiraal in Den Helder
Additionele vraag	Wat is het? Vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Additionele vraag gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Denk aan grootschalige reshoring in de industrie of bijvoorbeeld van een nieuwe datacenter in de regio. Ook de ontwikkelingen rondom het maritieme cluster in Den Helder kunnen additionele vraag opleveren. Tot slot gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? We maken gebruik van alle beschikbare informatie om een inschatting te maken van wat de additionele vraag zou kunnen zijn in de regio. Ook beschrijven we de additionele vraag die op bedrijventerreinen af kan komen kwalitatief. Dit baseren we op praktijkvoorbeelden uit Noord-Holland (en elders in het land) en beleidsambities of plannen die additionele vraag op kunnen leveren.
	Recent voorbeeld in NHN • Vestiging van diverse grootschalige datacenters in de gemeente Hollands Kroon • Er zijn in het kader van netverzwaring in NHN diverse projecten (onderstations, hoogspanningsstations, etc.) die ruimte zoeken op of rondom bestaande bedrijventerreinen

Aanbod bestaat uit twee componenten, hard planaanbod vooral van belang

We geven inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen door vraag af te zetten tegen het beschikbare aanbod. Vraag kan immers landen op de ruimte die aanbod biedt. Het aanbod bestaat uit twee componenten: (1) hard planaanbod en (2) over- of ondermatige leegstand van panden (of particuliere bouwkavels) op bestaande bedrijventerreinen.

Hard planaanbod is aanbod dat onherroepelijk is vastgesteld is in omgevings-/bestemmingsplannen. Dit zijn bouwrijpe kavels op een nieuw bedrijventerrein of een uitbreidingen van een bedrijventerrein. Verder analyseren we of er sprake is van over- of ondermatige leegstand van panden op bestaande bedrijventerreinen. In een ideale situatie heb je een leegstand op bedrijventerreinen van rond de 5% zodat er wat ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen. Als er heel veel vastgoed leegstaat op bedrijventerreinen is het aannemelijk dat een deel van de ruimtevraag daar kan landen. Als er erg weinig vastgoed leegstaat op bedrijventerreinen kan het nodig zijn om wat meer extra hard planaanbod te realiseren zodat er weer voldoende ruimte ontstaat op de bestaande bedrijventerreinen. Dit is in NHN eerder het geval. De leegstand op bestaande bedrijventerreinen is met 2,6% krap te noemen.

3.2 Interpretatie van de behoefteraming

Behoefteraming is beleidsneutraal, keuzes hebben impact

De behoefteraming is beleidsneutraal. We gaan er in de raming van uit dat de beleidskoers per 1-1-2025 ongewijzigd blijft. De raming fungeert als fundament voor programmering, niet als planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert.

We gaan voor de geraamde uitbreidingsvraag uit van de huidige reguliere in- en uitstroom van bedrijven, een gelijkblijvende (boven)regionale aantrekkingskracht en geen aanvullende (bestuurs)ambities of extra eisen vanuit nieuw beleid. De ontwikkelingen die bedrijven naar verwachting maken op het gebied van ruimtegebruik (gestuwd door de trends en ontwikkelingen die we beschrijven) zijn wel meegenomen in de raming. Beleidsmatige keuzes die al ingezet zijn worden afzonderlijk geduid als scenario's (in het geval van de Woondeal voor NHN) of als additionele vraag en maken géén deel uit van de beleidsneutrale uitbreidingsvraag. Daarnaast geven we inzicht in de te verwachten vervangingsvraag en eventuele additionele ruimteclaims op bedrijventerreinen. Deze gaan ook beide uit van al gemaakte beleidskeuzes en de huidige stand van de regionale economie.

Het is belangrijk om te beseffen dat de geraamde ruimtevraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de ruimtevraag verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein of het behalen van de woningbouwdoelen in de Woondeal).

Uitbreidingsvraag is saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldobenadering: de vraag naar meer ruimte vanuit bedrijven binnen een sector wordt afgewogen tegen bedrijven die stoppen of minder ruimte nodig hebben. Onderaan de streep ontstaat dan een (positieve of negatieve) uitbreidingsvraag. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijkomen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe dit vrijkomende aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en de bestaande voorraad wordt in deze context extra belangrijk. Er is kortom een sterke relatie tussen de vraag naar extra, nieuwe werklocaties en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het

toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering of verduurzaming, is van belang om de verhuisdynamiek en ruimtevraag van bedrijven binnen de bestaande voorraad te faciliteren.

Andersom is het zo dat enige schuifruimte op nieuwe locaties (en op tijd) nodig is om herontwikkeling van de bestaande voorraad te stimuleren. In de praktijk zit vaak een gat tussen het vrijkomen en herinvulling van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd. Beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod is dus van belang om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien, terwijl ondertussen de vrijgekomen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

WLO-scenario's belangrijke pijlers behoefteraming

We ramen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in NHN door middel van de BLM-methodiek (zie ook tabel hierboven). De basis van deze methodiek is de verwachte ontwikkeling van werkgelegenheid in een regio. Voor NHN gebruiken we hiervoor de recent uitgebrachte Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's. Voor het onderzoek Toekomstverkenning WLO hebben onderzoekers van het PBL vier toekomstscenario's ontwikkeld waarin ze onder andere demografie en werkgelegenheid ramen voor alle COROP-regio's in Nederland. Twee van deze scenario's gaan uit van minder technologische en economische groei en bevolkingsgroei (scenario laag) en twee scenario's gaan uit van meer technologische en economische groei (scenario hoog). Deze scenario's worden gecombineerd met een snellere en minder snelle internationale klimaattransitie (scenario Versneld en scenario Vertraagd).

Om dit rapport kort en helder te houden werken we met twee van de vier WLO-scenario's: WLO laag (vertraagd) en WLO hoog (vertraagd). De behoefte aan bedrijventerreinen in NHN beschrijven we aan de hand van deze twee scenario's. We hebben voor de vertraagde scenario's gekozen omdat het mondiale klimaatbeleid nu meer richting een minder snelle internationale klimaattransitie wijst. Aanvullend daarop hebben de klimaatscenario's maar een beperkt effect op de economische uitkomsten van de WLO scenario's. Opvallend aan de nieuwe WLO-scenario's is dat laag en hoog grote kwalitatieve verschillen kennen. Zo beschrijft WLO laag een wereld waarin onzekerheid leidt tot kortere handelsketens en meer reshoring. Als gevolg groeit de industrie en de bouwsector. In WLO hoog wordt een wereld beschreven waar globalisering verder toeneemt en het goed gaat met de internationale handel. Als gevolg richt Nederland zich sterk op kennisintensieve sectoren. Hieronder leggen we puntsgewijs uit wat de scenario's inhouden.

WLO laag (nationaal niveau)

- Nederland heeft 18,2 miljoen inwoners in 2060
- Beroepsbevolking groeit nauwelijks, sterke vergrijzing, aandeel migranten groeit
- Bbp-groei: ca. 0,5% per jaar
- Industrie en bouw groeien
- In minder verstedelijkte regio's bevolkingsontwikkeling stabiel of krimp
- Onzekerheid in de wereld
- Rekening houden met nieuwe conflicten/pandemieën
- Kortere handelsketens en meer terughalen van processen naar Nederland

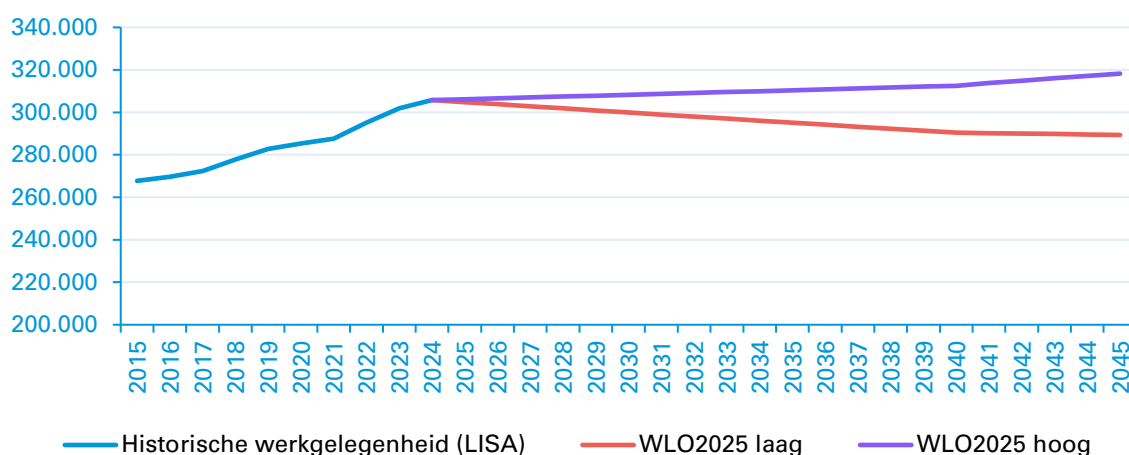
WLO hoog (nationaal niveau)

- Nederland heeft 21,9 miljoen inwoners in 2060
- Beroepsbevolking groeit sterk, sterke vergrijzing, aandeel migranten groeit
- Bbp-groei: ca. 2,1% per jaar
- Nadruk op kennisintensieve diensten, groei bouw
- Sterke bevolkingsgroei in grootste stedelijke gebieden NL, hier ook grootste woningbouwopgave

- Toenemende globalisering en internationale handel
- Lange periode van vrede
- Technologische ontwikkeling belangrijke motor van groei

De WLO-scenario's ramen de groei van (onder andere) bevolking en werkgelegenheid in NHN. De bevolkingsraming in de WLO scenario's sluit aan bij de Bevolkingsprognose 2024-2050 van de provincie Noord-Holland. De uitkomsten van de provinciale prognose liggen tussen de scenario's WLO laag en hoog in. De verwachtingen zijn dat de totale bevolking doorgroeit in NHN. Door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing krimpt de potentiële beroepsbevolking echter wel in de regio. De provinciale bevolkingsprognose zegt niks over werkgelegenheid. Volgens de WLO-scenario's groeit de werkgelegenheid in NHN in WLO hoog door van 305.800 banen in 2025 naar 310.800 in 2035 en 319.300 in 2045. In WLO laag zakt de werkgelegenheid van 305.800 banen in 2025 naar 294.200 in 2035 en 289.100 in 2045. Zie ook het figuur hieronder. In onderstaand tabel laten we ook de geraamde werkgelegenheid per regio zien.

Figuur 6: Geraamde werkgelegenheid (banen) in NHN



Tabel 5: Geraamde werkgelegenheid (banen) in NHN en deelregio's

Regio	2024 (LISA)	WLO laag		WLO hoog	
		t/m 2035	t/m 2045	t/m 2035	t/m 2045
Kop van Noord-Holland	78.400	74.900	73.400	78.700	80.500
Regio Alkmaar	133.300	129.500	127.600	137.700	142.200
Westfriesland	94.100	89.800	88.100	94.400	96.600
Totaal NHN	305.800	294.200	289.100	310.800	319.300

3.3 Kwalitatieve vertaling naar werkmilieus

Om de uitkomsten van de behoefteraming werkbaar te maken in de praktijk maken we ook kwalitatief onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen. Kwalitatief onderscheid maken is nodig om passend aanbod te kunnen ontwikkelen dat voorziet in de ruimtevraag van bedrijven. Het kwalitatieve onderscheid spitst zich daarom toe op ruimtelijke kenmerken die voor bedrijven relevant zijn bij het maken van een investeringsbeslissing, maar ook waar regio en gemeenten (beleidsmatig) invloed op kunnen uitoefenen bij locatieontwikkeling.

We constateren dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich over het algemeen niet voordoet op basis van sectorafbakening. De sector waarin een bedrijf actief is (op basis van SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit, het soort vestiging of de branche waarin een bedrijf actief is. Groei van bedrijven in de sector industrie kan bijvoorbeeld als gevolg hebben dat deze groei in logistieke ruimtevrage wordt vertaald of juist naar vraag naar een campusomgeving. Ofwel, binnen één sector kan er dus sprake zijn van ruimtevrage met verschillende kwalitatieve kenmerken.

Wij zien dat twee ruimtelijke kenmerken vooral bepalend zijn voor het werkmilieu waarin het bedrijf past:

- 1 de activiteit van een bedrijf en daarmee de mate van (milieu)hinder;
- 2 de (kavel)omvang van een bedrijf.

In een matrix met deze twee kenmerken onderscheiden we grofweg vier werkmilieus op bedrijventerreinen in NHN (zie onderstaande tabel en bijlage C). De kenmerken verschillen per werkmilieu. Deels overlappen de kenmerken van verschillende werkmilieus. Onderstaande verdeling moet dan meer gezien worden als een richtlijn dan een gegeven. Binnenhavens (als 'vijfde werkmilieu') zitten vooral op het snijvlak tussen reguliere bedrijventerreinen en grootschalig met hoger milieuhinder en kenmerken zich door watergebonden kavels en een kade. Daarmee zorgt deze indeling voor een praktisch onderscheid waarop bij locatieontwikkeling te sturen is. Regio en gemeenten hebben immers primair invloed op de locatie, bereikbaarheid, planologische mogelijkheden en de stedenbouwkundige opzet (waaronder kavelomvang) bij het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein.

Tabel 6: Ruimtelijke kenmerken per werkmilieu

	Lage hinder (vh. MC 1)	Lage hinder (vh. MC 2)	Enige hinder (vh. MC 3)	Hoge hinder (vh. MC 4)	Hoge hinder (vh. MC 5&6)
< 1 hectare					
1 tot 3 hectare					
> 3 hectare					

Kleur	Werkmilieu
	Gemengd/interactie
	Regulier
	(X)L-logistiek
	Grootschalig HMC (voorheen hogere milieucategorie)

4. Behoefteraming NHN

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de behoefteraming op regionaal niveau. We geven een samenvattend beeld van de uitkomsten per werklocatietype voor de gehele regio NHN. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de resultaten per deelregio. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten leest u in de bijlagen.

Let op: voor de leesbaarheid werken we met afgeronde netto hectares bedrijventerrein⁵. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.

4.1 Uitbreidingsvraag

Kwantitatief

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio NHN in de periode 2025 t/m 2035 is 87 tot 141 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 8 tot 13 hectare. In de periode 2036 t/m 2045 verwachten we een uitbreidingsvraag van 70 tot 101 hectare in de regio (jaarlijks 7 tot 10 hectare).

Tabel 7: Totale uitbreidingsvraag regio NHN (in netto ha.)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	87	141
2036 tot en met 2045	70	101
2025 tot en met 2045	156	242

Kwalitatief

Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De verdeling van de vraag tussen de werkmilieus baseren we enerzijds op historische inzichten over in welk werkmilieu ruimtevragers zich gevestigd hebben in NHN (op basis van onze Database Locatiebeslissingen Nederland en de Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025) en anderzijds op onze verwachtingen over hoe de bedrijventerreinen in NHN gaan veranderen richting de toekomst. Hoeveel vraag we per werkmilieu ramen verschilt per WLO-scenario. Dit komt doordat de economie zich in elk scenario anders ontwikkelt. Dit heeft invloed op de kwalitatieve vraag naar werkmilieus: als de industrie harder groeit is naar verwachting meer vraag naar grootschalig industrieel werkmilieu. Als de banengroei vooral in dienstverlenende sectoren zit, is meer vraag naar gemengd/interactiemilieu.

⁵ Bruto-oppervlakte verwijst naar de totale oppervlakte bedrijventerrein. Netto-oppervlakte betreft de oppervlakte die beschikbaar is voor bedrijfspercelen, nadat de openbare ruimte (zoals wegen, groenvoorzieningen, waterpartijen en overige infrastructuur) in mindering zijn gebracht van de bruto oppervlakte. In dit rapport hebben we het over netto hectares, tenzij anders aangegeven. Hoeveel bruto hectares nodig zijn om netto hectares ruimtevrage te faciliteren verschilt van locatie tot locatie (op sommige locaties is bijvoorbeeld meer waterberging nodig dan op andere locaties) en ook naar werklocatietype (grootschalige kavels hebben minder infrastructuur nodig dan kleine kavels).

We maken een verdeling tot en met 2035: voor deze periode is een verdeling van de werkmilieus nog realistisch in te schatten. Voor de periode erna neemt onzekerheid te veel toe om nu een precieze inschatting te kunnen maken. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage B. Een uitgebreide toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage C.

We verwachten in beide WLO-scenario's dat het overgrote deel van de uitbreidingsvraag zal landen in een regulier werkmilieu. Daarnaast zien we aanzienlijke vraag vanuit de werkmilieus (X)L-logistiek en grootschalig hoge milieucategorie (HMC) in de regio NHN. Zo vraagt de transitie naar een circulaire economie om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking, transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. In WLO laag verwachten we ook nog enige ruimtevraag vanuit de binnenhavens. De verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieu baseren we op monitoring van locatiebeslissingen in NHN (en in heel Nederland), de geraamde sectorverdeling uit de WLO-scenario's (en andere verwachtingen voor de economie) en bureauexpertise. De volgende tabel laat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar type werkmilieu zien.

Tabel 8: Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag (in netto ha.) 2025 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type WLO laag	Verdeling werkmilieu naar type WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
Gemengd/interactie	5%	10%	4	14
Regulier	65%	70%	57	99
(X)L-logistiek	10%	10%	9	14
Grootschalig HMC	15%	10%	13	14
Binnenhavens	5%	0%	4	0
Totaal	100%	100%	87	141

Ondernemers gaven per regio kwalitatieve input voor raming

Als onderdeel van de behoefteraming spraken we in de deelregio's met ondernemers. Deze input hebben we gebruikt om de kwalitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen in te kleuren. In alle deelregio's werd aangegeven dat ondernemers zich zorgen maken over het vestigingsklimaat in Noord-Holland Noord. Vaak genoemde redenen hiervoor waren netcongestie, suboptimale bereikbaarheid van de regio en binnen deelregio's, arbeidskrapte en langlopende (of vastlopende) procedures voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. In Kop van Noord-Holland werd benadrukt dat de agrarische sector en aanverwante bedrijvigheid een grote rol speelt in de regionale economie en dat een coherent regionaal verhaal helpt om doorgroei van de regionale economie mogelijk te maken. In de Regio Alkmaar ging het over de steun die (kleine) bedrijven op bedrijventerreinen nodig hebben om door te groeien in de regio en het belang van verbeterde bereikbaarheid van die bedrijventerreinen. In Westfriesland gaven ondernemers aan dat er al langere tijd veel ruimtevraag is in de regio dat door ontbrekend aanbod nergens kan landen.

Ruimtevraag circulaire economie is integraal onderdeel uitbreidingsvraag

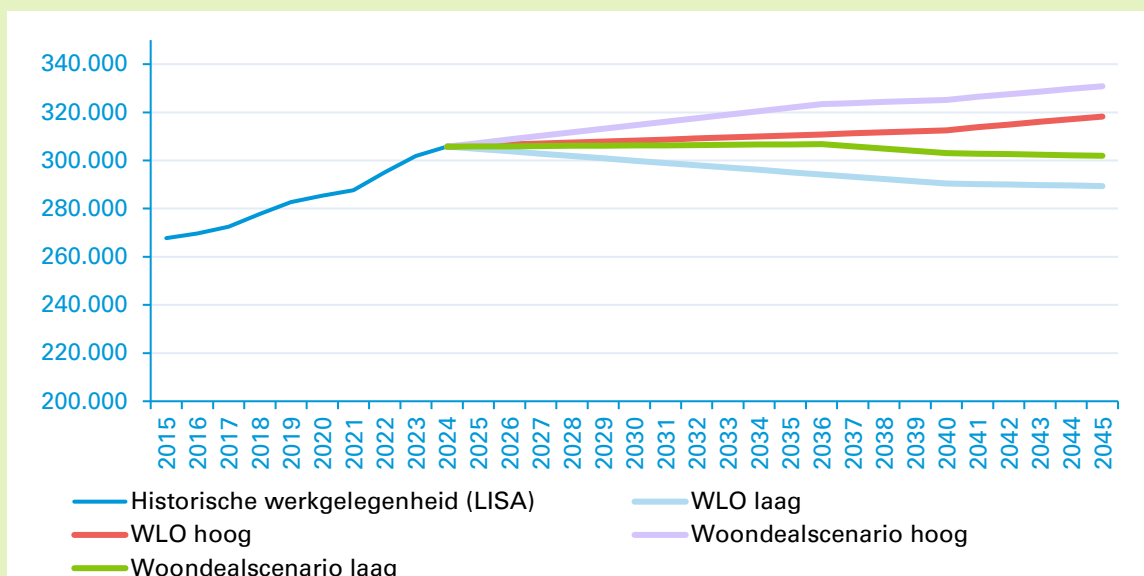
De circulaire economie is een integraal onderdeel van deze behoefteraming. Doordat het gaat om een transitie die dwars door alle sectoren heen gaat, kunnen we de ruimtevraag vanuit circulaire

economie niet in één getal vatten. Kwantitatief is er een verhogend effect op de uitbreidingsvraag door de verwachte toename van het ruimtegebruik van bedrijven. Dit blijkt uit ons onderzoek voor de ministeries IenW en EZ. Hierin concludeerden we dat er 6 tot 15% meer ruimte nodig is op bedrijventerreinen om de circulaire economie te faciliteren. De circulaire transitie leidt tot een toenemende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen, vooral in industrie en logistiek. Dit komt doordat er veel meer grondstoffen verwerkt, gescheiden en vervoerd moeten worden in een circulaire economie. Bij circulaire grondstoffen kan dit meer tijd en moeite kosten, hier is voldoende ruimte voor nodig. Deze concentratie vertaalt zich in een licht stijgende locatietypevoorkeur in het ramingsmodel. Daarnaast neemt het ruimtegebruik bij circulaire bedrijven sterker toe dan de werkgelegenheid door de behoefte aan extra opslagruimte, ruimte voor scheiding en verwerking van reststromen en (brand)veiligheid. Dit leidt tot een lichte stijging van het terreinquotiënt in het ramingsmodel, vooral in de sectoren industrie, vervoer en opslag en bouw.

Behalen doel woondeals leidt tot extra uitbreidingsvraag

In 2024 hebben de regio NHN en de provincie een propositie grootschalige woningbouw Noord-Holland Noord gemaakt voor het Rijk. Daarin legt de regio een bod neer voor het bouwen van nieuwe woningen. In totaal ging dit om 42.500 woningen, terwijl in de Woondeal uit 2023 nog gesproken wordt over 40.000. Wij gaan uit van circa 14.000 woningen die boven de autonome behoefte geprogrammeerd zijn. Deze woningen moeten in 2030 gerealiseerd zijn. Het realiseren van deze extra huishoudens kan leiden tot extra werkgelegenheid in de regio. Het is in ieder geval de ambitie van de regio om voor extra bewoners ook werkgelegenheid te voorzien. Dit biedt veel voordelen ten opzichte van alleen woningen bouwen voor mensen die in de MRA werken. Denk aan het tegengaan van congestie door woon-werkverkeer. Als gevolg kan ook de ruimtevrage naar bedrijventerreinen door de extra woningbouw toenemen. De mogelijke extra ruimtevrage die hiermee kan samenhangen rekenen we door in een indicatief woondealscenario. We doen hiervoor verschillende aannames, onder andere over waar nieuwe bewoners gaan werken. Het woondealscenario beschrijven we hieronder.

Figuur 7: Werkgelegenheidsramingen WLO en woondealscenario's (in banen)



We gaan uit van 14.000 extra woningen bovenop de autonome behoefte in NHN. We nemen aan dat de ratio banen per huishouden in NHN met circa 0,9 gelijk blijft. We gaan dus uit van circa 12.600 extra banen in de regio in de periode 2025 tot en met 2035. Deze banen voegen we toe

aan de werkgelegenheidsramingen die als basis dienen voor de 'autonome' behoefteraming: WLO laag en WLO hoog. Dit noemen we woondealscenario laag en woondealscenario hoog, zie figuur hierboven. Vervolgens gebruiken we deze werkgelegenheidscijfers om ons ramingsmodel van input te voorzien. Het woondealscenario leidt tot een extra uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van circa 80 hectare in het lage scenario en circa 78 hectare in het hoge scenario tot en met 2035.

Tabel 9: Extra uitbreidingsvraag woondealscenario t/m 2035

Scenario	Uitbreidingsvraag WLO	Extra uitbreidingsvraag woondealscenario
Laag	87 hectare	80 hectare
Hoog	141 hectare	78 hectare

4.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag vanaf 2025

Door transformaties van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van in totaal maximaal 46 hectare in NHN. Dit is circa 2,7% van het huidige areaal aan uitgegeven bedrijventerreinen. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties onder gemeenten. Naar verwachting ontstaat er in de periode tot en met 2035 zo'n 42 hectare vervangingsvraag. Het overgrote deel van deze vervangingsvraag (31 hectare) komt uit de gemeente Alkmaar vanwege de transformatie van Alkmaars Kanaal. We verwachten ook vervangingsvraag vanuit de gemeente Dijk en Waard. Het is nu nog te vroeg om hier een concreet aantal hectares vervangingsvraag aan te koppelen. Hiernaast komt circa 11 hectare vervangingsvraag uit Kop van Noord-Holland (voornamelijk Hollands Kroon). De overige 4 hectare zal zich naar verwachting na 2035 voordoen. Dit betreft de transformatie van een deel van Westoever in Den Helder. Uiteraard is dit overzicht een momentopname. De vervangingsvraag kan minder worden, omdat transformaties van bedrijventerreinen in de praktijk vaak langer duren dan gepland. De beschikbaarheid van schuifruimte is vaak ook een belangrijke randvoorwaarde voor vervangingsvraag om te kunnen landen. In deze periode kunnen echter ook nog transformaties worden toegevoegd, waardoor de vraag hoger uitpakt.

Tabel 10: Vervangingsvraag regio NHN in netto hectare (alle getallen zijn circa)⁶

Regio	2025 t/m 2035	2036 t/m 2045
Kop van Noord-Holland	11	4
Regio Alkmaar	31	n.v.t.
Westfriesland	n.v.t.	n.v.t.

Bron: Uitvraag regiogemeenten (juni 2025). Peildatum: 1-1-2025.

4.3 Additionele vraag

We onderscheiden verschillende soorten additionele vraag naar bedrijventerreinen. Niet alles is met een schaar te knippen: zo vraagt de energietransitie naast ruimte voor energie-infrastructuur

⁶ Zie hoofdstuk 5 voor een overzicht van de vervangingsvraag van elke deelregio uitgeplust naar bedrijventerrein.

ook om extra ruimte bij bedrijven die in de energiesector actief zijn en zorgt de uitbreiding van de activiteiten van de Koninklijke Marine mogelijk ook voor extra groei van toeleverende bedrijven in NHN. We maken onderscheid in drie belangrijke bronnen van additionele vraag die sterk verschillen in achtergrond. We lopen deze hierna een voor een langs.

Additionele vraag van economische activiteiten: circa 40 tot 80 hectare realistisch

Voor additionele vraag van economische oorsprong schatten we een indicatieve bandbreedte. Voor de periode 2025 tot en met 2045 ramen we een additionele vraag van circa 40 tot 80 netto hectare. We verwachten dat de helft van deze additionele vraag (20 tot 40 hectare) in de periode tot en met 2035 plaatsvindt en de andere helft (20 tot 40 hectare) in de periode van 2035 tot en met 2045. Dit betreft alleen additionele vraag vanuit economische activiteiten. We verwachten dat deze economische additionele vraag in NHN voornamelijk voort kan komen uit de volgende drie groepen:

- 1 Grootchalige datacenters van tientallen hectares per stuk;
- 2 Grote (industriële) bedrijven die een grote doorgroei meemaken en daarmee een grote (en onverwachtse) sprong maken in het ruimtegebruik, bijvoorbeeld gestuwd door verduurzaming of circulariteit;
- 3 Grootchalige bedrijven van buiten de regio die verhuizen of een vestiging openen in NHN.

Sinds 2018 is de opname van bedrijventerreinen door bovenregionale locatiebeslissingen circa 40 hectare netto⁷. Dit betekent een jaarlijkse ruimtevraag van circa 6 hectare. Daarbij wegen we mee dat:

- 1 Niet alle bovenregionale locatiebeslissingen op nieuwe terreinen landen, maar soms ook in de bestaande voorraad;
- 2 De bovenregionale vraag deels al in de natuurlijke dynamiek van de bedrijventerreinenmarkt van NHN is opgenomen
- 3 Er is ook een aantal grote bedrijven uit de regio getrokken de afgelopen jaren
- 4 De andere additionele vraagcomponenten (energie-infrastructuur en Maritiem Cluster) ook tot ruimtevraag leiden.

Additionele vraag van energie-infrastructuur circa 40 tot 50 hectare

Energie-infrastructuur is niet per definitie additionele vraag naar ruimte op bedrijventerrein. Het is in de basis geen economische activiteit; in de praktijk zien we echter vaak energie-infrastructuur landen op bedrijventerreinen, vanwege de omvang en uitstraling. Wanneer energie-infrastructuur op bedrijventerreinen landt, beschouwen we ook dit als additionele vraag. Hoofdzakelijk gaat het hierbij om energie-infrastructuur op bedrijventerreinen als gevolg van de energietransitie. Voor verzwaring van het net zijn nieuwe transformatorstations nodig. Naast die ruimtevraag zien we ook ruimtevragers rondom de energietransitie die wel hoofdzakelijk economisch van aard zijn, bijvoorbeeld bij bedrijven die nieuwe technieken toepassen. Waterstof- en batterijfabrieken zouden hier ook onder kunnen vallen. Doordat een deel van dit soort (potentiële) ruimteclaims nog in de test- of ontwikkelfase zit, is het niet altijd op voorhand te kwantificeren in ruimtevraag. We gaan in op de mogelijk additionele ruimteclaim in NHN als gevolg van het uitbreiden van de energie-infrastructuur:

- **Realisatie infrastructuur versterken stroomnet:** Tennet (beheerder van het hoogspanningsnet) en Liander (netbeheerder in NHN) investeren komende jaren fors in het versterken van het elektriciteitsnet. Dit omvat plannen voor het realiseren van circa tien onderstations, drie middenspanningsstations en één hoogspanningsstation. De onderstations zijn het kleinst in omvang, maar qua aantallen worden hier wel het meest van gerealiseerd. De verwachting is dat deze samen minimaal 9 hectare aan ruimte vragen. De middenspanningsstations vragen samen minimaal 11 hectare. Voor het hoogspanningsstation, waarvoor (de omgeving van)

⁷ Deze worden geregistreerd in de Database Locatiebeslissingen Nederland van Stec Groep

Agriport A7 wordt overwogen, gaan we uit van ongeveer 25 hectare. Het is nog onzeker waar deze precies wordt ontwikkeld.

- **Realisatie infrastructuur nieuwe energie:** We verwachten een additionele vraag vanuit ontwikkelingen van een nieuw energiesysteem. Denk aan het mogelijk aansluiten van Den Helder op het waterstofnetwerk, de geplande 'groene molecuulenhub' op Boekelermeer of het realiseren van nieuwe windturbines.

Bovenstaande plannen komen onder andere uit het pMIEK 2.0. Voor de inschatting van de ruimtevraag vanuit deze componenten doen we nog een aftrek. Niet alle ontwikkelingen landen namelijk daadwerkelijk op de bedrijventerreinen. Daarnaast staat een groot deel van deze ontwikkelingen voor de relatief korte termijn op de planning. Daarom schatten we in dat circa 30 tot 35 hectare in de periode tot en met 2035 zal plaatsvinden en de overige 10 tot 15 hectare in de periode van 2035 tot en met 2045.

Additionele vraag Maritiem Cluster Den Helder bestaat uit circa 50 hectare

Tot slot verwachten we additionele ruimtevraag vanuit de ontwikkeling van het Maritiem cluster Den Helder. Hoewel het Maritiem Cluster breder is dan alleen Defensie verwachten we wel vanuit defensie het overgrote deel van de (nu concrete) additionele vraag. Twee ontwikkelingen die binnen het Maritiem cluster spelen leveren naar verwachting additionele ruimtevraag⁸ op:

- Het verplaatsen van bedrijven ten behoeve van ruimte voor de Koninklijke Marine en off shore activiteiten:** om de ruimte in de haven efficiënter te benutten, is het wenselijk om bepaalde bedrijvigheid uit te plaatsen. Zowel de marine als off shore activiteiten vragen om extra (kade)ruimte. Daar zitten nu nog (civiele) bedrijven die zouden moeten verplaatsen naar reguliere bedrijventerreinen.
- Het realiseren van een logistieke hub voor de Koninklijke Marine buiten de haven:** door de groei van de hoeveelheid offshore activiteiten (onder andere voor windenergie) en de nieuwe aankoop van schepen door de marine neemt de behoefte aan een logistieke hub op een bedrijventerrein nabij de haven toe. De hub wordt gebruikt voor de overslag van goederen vanaf de weg naar de civiele haven en de marinehaven.

De additionele vraag die uit bovenstaande twee ontwikkelingen kan voortkomen is nu nog onzeker. De verwachting is dat de ontwikkelingen rondom het Maritiem Cluster Den Helder in ieder geval 30 hectare additionele ruimtevraag gaan opleveren. Maar een additionele ruimtevraag van 70 hectare is ook niet onrealistisch. Op basis van de plannen en input van Port of Den Helder rekenen we nu vanuit het Maritiem cluster met een additionele ruimtevraag van circa 50 hectare tot en met 2045. We schatten in dat circa 30 hectare plaatsvindt in de periode tot en met 2035 en circa 20 hectare plaatsvindt in de periode van 2035 t/m 2045.

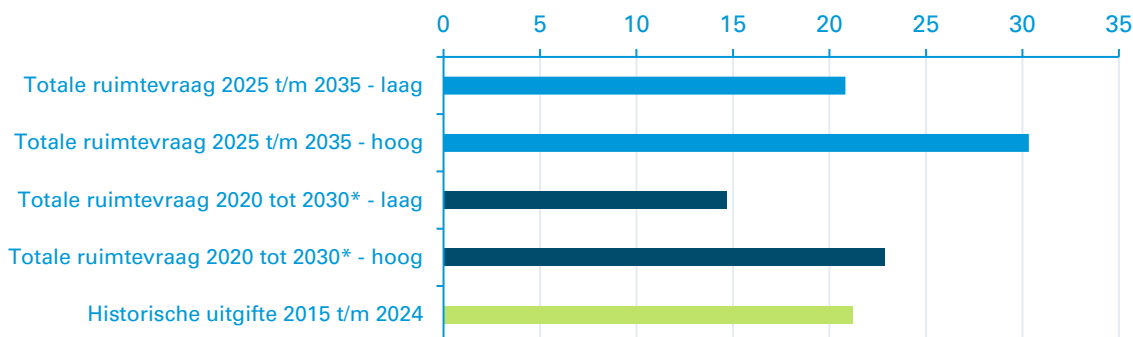
4.4 Ruimte vraag in perspectief

Om bovenstaande vraagcomponenten meer in perspectief te plaatsen vergelijken we deze uitkomsten met de vorige behoefteraming bedrijventerreinen voor NHN (2021) en de historische jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in de regio. In onderstaand figuur is deze vergelijking gevisualiseerd. We zien dat de jaarlijkse ruimtevraag in het hoge scenario fors hoger is dan de vorige behoefteraming en de historische uitgifte in de regio. In het lage scenario sluit de jaarlijkse vraag aan bij de historische uitgifte in de regio. Hierbij merken we op dat de jaarlijkse ruimtevraag uit de vorige behoefteraming exclusief additionele vraag is omdat dat toen niet is gekwantificeerd. Ook is uitgifte van bedrijventerreinen niet een-op-een gelijk te vergelijken met

⁸ Er speelt nog veel meer rondom de ontwikkeling van het Maritiem Cluster, bijvoorbeeld op het gebied van infrastructuur, de veerhaven, de luchthaven, samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs, et cetera. De meeste concrete ruimtevragers naar ruimte op bedrijventerreinen hebben we hier benoemd.

ruimte vraag. Ruimte vraag naar bedrijventerreinen kan namelijk ook op bestaande bedrijventerreinen landen of op een andere plek buiten bedrijventerreinen.

Figuur 8: Jaarlijkse ruimte vraag (in netto hectare) NHN in perspectief



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen NHN (2021), Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN (2025)

*Ruimte vraag uit vorige behoefteraming is exclusief additionele vraag.

4.5 Aanbod

Hard (plan)aanbod in de regio NHN

Er is in de regio NHN per 1 januari 2025 nog circa 84 hectare aan hard planaanbod⁹. In bijlage D is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen. In de regio NHN ligt er naast het harde (plan)aanbod nog voor circa 106 hectare aan zacht planaanbod¹⁰.

Kwalitatieve beoordeling hard (plan)aanbod

We beoordelen het planaanbod kwalitatief door het onder te verdelen in de werkmilieus (zie paragraaf 3.3 voor de verschillende werkmilieus). We benadrukken dat deze beoordeling indicatief is: per terrein beoordelen we het algemene beeld. De meeste terreinen bestaan uit één werkmilieu. Op sommige terreinen komen meerdere werkmilieus voor, bijvoorbeeld wanneer bepaalde kavels binnen het terrein zijn bestemd voor zwaar milieubelastende activiteiten.

Tabel 11: Kwalitatieve beoordeling hard planaanbod per deelregio (in netto hectare)

	Kop van Noord-Holland	Regio Alkmaar	Westfriesland	Totaal NHN
Gemengd/interactie	-	3	-	3
Regulier	8	32	-	40
(X)L-logistiek	-	-	-	-
Grootschalig HMC	-	9	-	9
Binnenhavens	27	6	-	33
Totaal hard aanbod	35	50	0	84
...waarvan onder optie	15	38	0	53

⁹ Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN (2025)

¹⁰ Hard planaanbod is aanbod dat onherroepelijk is vastgesteld in omgevings-/bestemmingsplannen. Zacht planaanbod is – in tegenstelling tot hard planaanbod – nog niet onherroepelijk vastgesteld in omgevings-/bestemmingsplannen.

Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025 (2025), bewerking Stec Groep (2025).
Peildatum: 1-1-2025.

Zacht planaanbod bedraagt circa 198 hectare

Het zachte planaanbod in NHN bedraagt in totaal circa 198 hectare (zie tabel hieronder). Dit aanbod is nog niet vastgesteld in omgevings-/bestemmingsplannen, maar wel in beeld is als potentiële uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid. Het zachte planaanbod is verdeeld over tien verschillende terreinen. Elk van de drie deelregio's heeft enkele zachte plannen. Daarnaast zijn er nog zachte plannen die zo vroeg in de ontwikkelfase zitten dat ze niet in onderstaand overzicht zijn opgenomen. Vooral in Westfriesland speelt dit.

Tabel 12: Zacht planaanbod regio NHN (in netto hectare)

	Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Omvang (in ha.)
Kop van Noord-Holland	Den Helder	Kooypunt IIIB ¹¹	Regulier/grootschalig HMC	13
	Den Helder	Kooypunt IV	Grootschalig HMC	15
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ	Regulier	15
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ 2B	Regulier	20
	Hollands Kroon	Robbenplaat ZZ 2C	Regulier	29
Regio Alkmaar	Dijk en Waard	De Vaandel Noord	Regulier	26
	Dijk en Waard	Breekland II	Regulier/grootschalig HMC	23
Westfriesland	Hoorn	Zevenhuis fase 2	Regulier	30
	Koggenland	Vredemaker Noord ¹²	Regulier	7
	Opmeer	De Veken	Regulier	20
Totaal				198

Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025 (2025), bewerking Stec Groep (2025).
Peildatum: 1-1-2025.

4.6 Vraag-aanbodconfrontatie

Hieronder werken we de confrontatie van vraag en aanbod uit. Hiermee geven we inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen in NHN. In onderstaande figuren is de additionele vraag gearceerd weergegeven omdat dit een (meer) onzekere en veranderlijke vraagcomponent is. Op basis van de verwachte ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de regio NHN trekken we de volgende conclusies:

Kwantitatief

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio NHN bedraagt 87 tot 141 hectare in de periode 2025 tot en met 2035, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast de uitbreidingsvraag verwachten we in de periode 2025 tot en met 2035 een vervangingsvraag

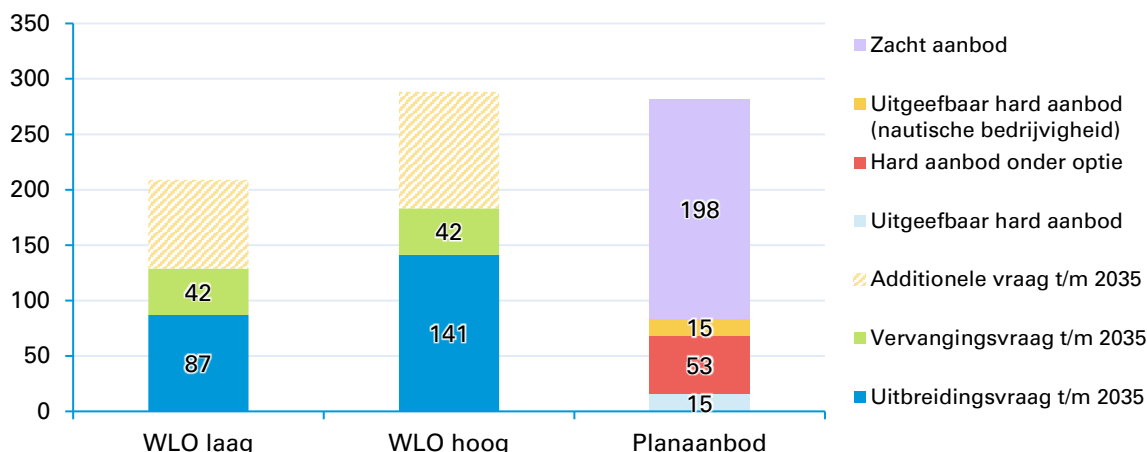
¹¹ Volgens Atlas Plabeka is het zachte aanbod op Kooypunt (III en IV) circa 40 hectare. 10 hectare daarvan t/m 2030 en 30 hectare daarvan t/m 2040.

¹² Naar verwachting in 2026 hard aanbod.

van in totaal 42 hectare. Verder schatten we de indicatieve bandbreedte voor de additionele vraag op zo'n 80 tot 105 hectare in de periode tot en met 2035.

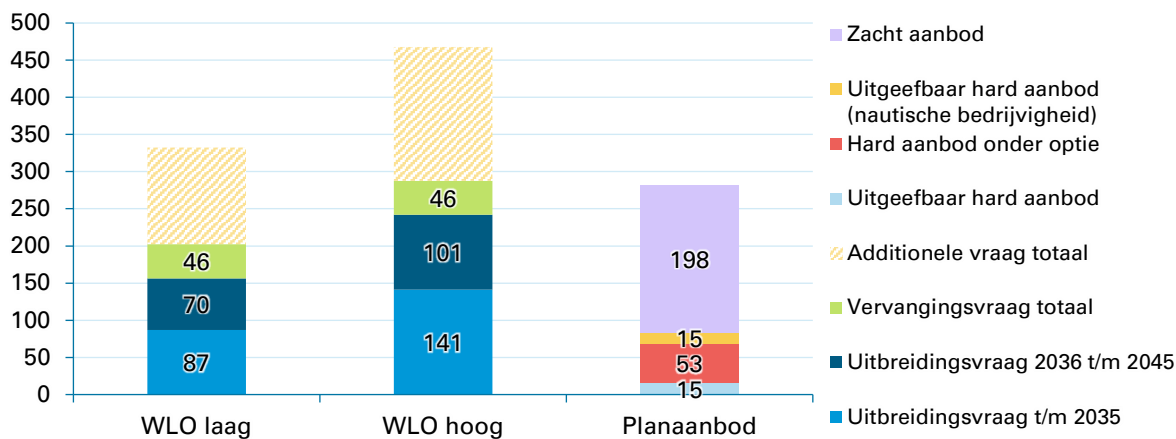
- In totaal is er 84 hectare hard planaanbod (waarvan 53 hectare onder optie/gereserveerd¹³). Daarnaast is er nog circa 198 hectare aan zacht planaanbod.

Figuur 9: Vraag-aanbodconfrontatie regio NHN 2025 t/m 2035



- In beide scenario's ontstaat behoefte (ofwel een kwantitatief tekort) aan bedrijventerreinen. In het hoge scenario ontstaat er een behoefte van circa 205 hectare in de periode 2025 tot en met 2035. We confronteren hiervoor de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (141 hectare), de vervangingsvraag (42 hectare), en de additionele vraag in het hoge scenario (105 hectare) met het harde planaanbod (84 hectare). Bij eenzelfde confrontatie in het lage scenario is sprake van een behoefte aan circa 125 hectare bedrijventerrein in de periode 2024 tot en met 2035.

Figuur 10: Vraag-aanbodconfrontatie regio NHN 2025 t/m 2045



- Ook na 2035 is er echter nog sprake van uitbreidingsvraag. In de periode van 2036 tot en met 2045 gaat het om een uitbreidingsvraag van circa 70 (lage scenario) tot 101 hectare (hoge scenario). Verder speelt in die periode nog een vervangingsvraag van maximaal 4 hectare. Bovendien verwachten we in deze periode nog een additionele vraag van 50 tot 75 hectare.
- Als we de vraag en het harde aanbod voor de gehele periode 2025 tot en met 2045 confronteren, dan zien we in het lage scenario een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan

¹³ Het is nog niet zeker of opties en reserveringen doorgaan. Je kunt ze dus niet zien als daadwerkelijk verkocht aanbod en ze tellen voorlopig niet mee bij het harde aanbod. Als opties en reserveringen wel doorgaan en voortkomen uit uitbreidings- of vervangingsvraag, moeten ze ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

bedrijventerreinen van circa 249 hectare. In het hoge scenario leidt de confrontatie tot een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 384 hectare.

- We concluderen dat de vraag naar bedrijventerreinen het aanbod kwantitatief flink zal overstijgen. Dit geldt zowel voor het hoge als het lage ontwikkelscenario.
- Stel dat alle zachte plannen voor 2045 daadwerkelijk worden omgezet in onherroepelijke omgevingsplannen, dan valt dit onder hardplanaanbod. In dat geval blijft er een ruimtebehoefte over van 51 tot 186 hectare in de periode tot en met 2045.

Kwalitatief

Uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod maken we op dat er in alle werkmilieus, behalve binnenhavens, onvoldoende aanbod is:

- **Gemengd/interactie:** Er is een indicatief aanbod van circa 3 hectare voor dit type werkmilieu. We verwachten dat dit aanbod onvoldoende is tot en met 2035: de uitbreidingsvraag ligt in het lage scenario op circa 4 hectare en in het hoge scenario op ongeveer 14 hectare. Daarmee ontstaat er een behoefte van 1 tot 11 hectare in dit werkmilieu. Richting 2045 loopt dit verder op.
- **Regulier:** Er is een indicatief aanbod van circa 40 hectare voor dit type werkmilieu. We verwachten dat dit aanbod niet voldoende is tot en met 2035. De ruimtevraag in het reguliere werkmilieu voor die periode valt tussen de 57 en 100 hectare. Daarbovenop verwachten we voor een fors deel (ca. 50%; 73 tot 98 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Daarmee ontstaat er in het reguliere werkmilieu indicatief een ruimtebehoefte van circa 90 tot 158 hectare. Richting 2045 loopt dit verder op.
- **(X)L-logistiek:** Er is geen hard planaanbod voor dit type werkmilieu. Daar tegenover staat een ruimtevraag van ongeveer 9 tot 14 hectare. Daarbovenop verwachten we voor een deel (ca. 20%; 29 tot 39 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Daarmee is de ruimtebehoefte naar het (X)L-logistieke werkmilieu circa 38 tot 53 hectare. Richting 2045 loopt dit verder op.
- **Grootschalig HMC:** Er is een indicatief aanbod van circa 9 hectare voor dit type werkmilieu. Dit aanbod is onvoldoende om in de ruimtevraag te voorzien: de uitbreidingsvraag ligt namelijk op ongeveer 13 tot 14 hectare. Daarbovenop verwachten we voor behoorlijk deel (ca. 25%; 37 tot 49 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Daarmee ontstaat er een behoefte aan Grootschalig HMC van circa 41 tot 51 hectare. Richting 2045 loopt dit verder op.
- **Binnenhavens:** Er is een indicatief aanbod van 33 hectare voor dit type werkmilieu. Dit aanbod concentreert zich op Kooypunt en Kooyhaven in Kop van Noord Holland en op Boekelermeer Regio Alkmaar. De ruimtevraag voor binnenhavens bedraagt maximaal 4 hectare voor de periode tot en met 2035. Daarbovenop verwachten we voor een beperkt deel (ca. 5%; 7 tot 10 hectare) vraag naar dit werkmilieu vanuit de vervangingsvraag en additionele vraag. Naar verwachting worden binnenhavens belangrijke plekken voor de circulaire economie. Vanuit deze ontwikkeling verwachten we ook enige vraag maar blijft er tot en met 2035 een overaanbod in dit werkmilieu. In de periode na 2035 is de transitie naar een circulaire economie verder dan nu. Mogelijk ontstaat er dan wel behoefte aan aanbod op strategisch gelegen binnenhavens in NHN.

5. Behoefteraming per deelregio

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming bedrijventerreinen op het niveau van de individuele deelregio's. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 6. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen.

Let op: voor de leesbaarheid werken we met afgeronde netto hectares bedrijventerrein. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.

5.1 Kop van Noord-Holland

5.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Kop van Noord-Holland in de periode 2025 tot en met 2035 is 21 tot 43 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 2 tot 4 hectare. In de periode 2036 tot en met 2046 verwachten we een uitbreidingsvraag van 23 tot 26 hectare in de deelregio (jaarlijks 2 tot 2,5 hectare).

Tabel 13: Totale uitbreidingsvraag Kop van Noord Holland (in netto hectare)

Tijdsperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	21	43
2036 tot en met 2046	23	26
2025 tot en met 2046	45	69

Woondealscenario: circa 20 hectare extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwdoelen zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Kop van Noord-Holland circa 2.330 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 20 hectare extra uitbreidingsvraag in het lage scenario en 19 hectare extra uitbreidingsvraag in het hoge scenario in Kop van Noord-Holland tot en met 2035.

5.1.2 Vervangingsvraag

Er zijn verschillende plannen voor transformaties van bedrijventerreinen in Kop van Noord-Holland. Onderstaande tabel laat een overzicht zien vervangingsvraag die resulteert uit deze transformaties. In totaal resulteren alle transformaties in circa 15 hectare vervangingsvraag. Hiervan vindt naar verwachting circa 11 hectare vervangingsvraag in de periode 2025 t/m 2035 en nog circa 4 hectare in de periode 2036 t/m 2045. Dit is gebaseerd op een inventarisatie van geplande transformaties bij de regiogemeenten.

Tabel 14: Vervangingsvraag in Kop van Noord-Holland (in netto hectare)

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Omvang vervangingsvraag
Molenveld	Regulier	3
Slootdorp / Sluisweg	Gemengd	3
Kreileroord	Regulier	2
Westoever deel 1	Gemengd	2,4
Westoever deel 2	Gemengd	3
Bijlweg e.o.	Gemengd	1
Deel Burgemeester Ritmeesterweg	Gemengd	0,5
Totaal Kop van Noord-Holland		15

5.1.3 Additionele vraag

De additionele vraag in Kop van Noord-Holland bedraagt circa 90 tot 105 hectare voor de periode tot en met 2045. Dit is hoger dan in de andere deelregio's. Dat is vooral te danken aan de verwachte extra additionele ruimtevraag die voortkomt uit de plannen voor het Maritiem Cluster in Den Helder, het feit dat in de regio hyperscale datacenters toegestaan zijn en grootschalige plannen voor energie-infrastructuur.

5.1.4 Aanbod

Er is in Kop van Noord-Holland nog circa 34 hectare aan hard planaanbod beschikbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Circa 15 hectare is onder optie of gereserveerd¹⁴. Circa 19 hectare aanbod is nog vrij uitgeefbaar, waarvan circa 15 hectare is bedoeld voor nautische bedrijvigheid (Kooypunt en Kooyhaven). Daarnaast is er in de Kop van Noord-Holland circa 92 hectare aan zacht planaanbod. Het gaat om verschillende uitbreidingen van bedrijventerrein Kooypunt en Robbenplaat. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage D is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 15: Hard planaanbod in Kop van Noord-Holland (in netto hectare)

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	4
Uitgeefbaar hard aanbod (nautische bedrijvigheid)	15
Hard aanbod onder optie/gereserveerd	15
Totaal Kop van Noord-Holland	34

Bron: Monitor aanbod en uitgifte bedrijventerreinen NHN 2025 (2025), bewerking Stec Groep (2025)

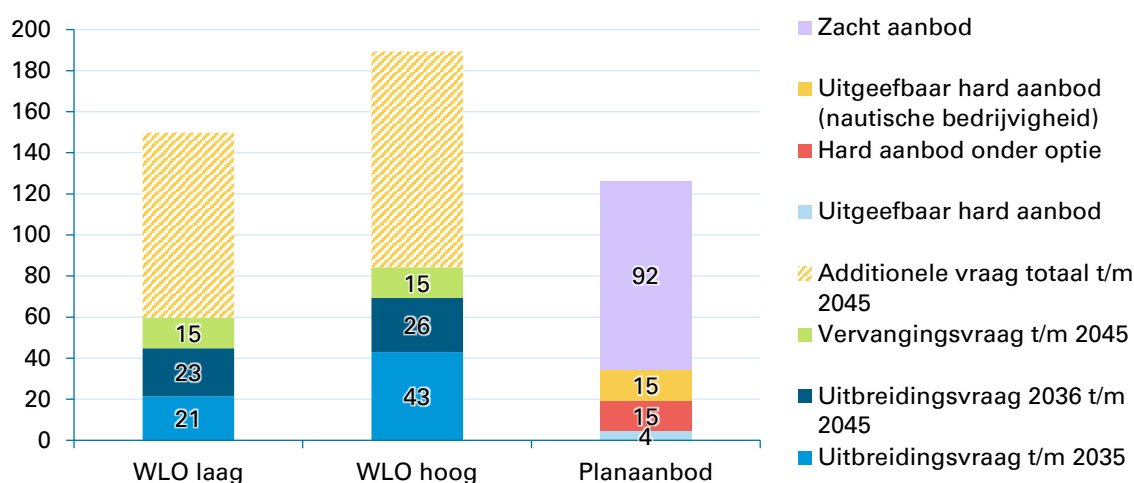
5.1.5 Vraag-aanbodconfrontatie kwantitatief

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de Kop van Noord-Holland maken we een vraag-aanbodconfrontatie, zie figuur hieronder. We trekken de volgende conclusies:

¹⁴ Let wel: deze opties of reserveringen komen voor een deel van bedrijven die uitbreidings- of vervangingsvraag uitoefenen en zullen dus in een deel van de geraamde vraag voorzien. Dit geldt ook voor de andere deelregio's.

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de Kop van Noord-Holland circa 45 tot 69 hectare bedraagt in de periode 2025 tot en met 2045, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag van in totaal circa 15 hectare. Daarbovenop komt nog een additionele vraag van circa 90 tot 105 hectare.
- Het harde planaanbod bestaat uit zo'n 34 hectare, waarvan zo'n 18 hectare uitgeefbaar is voor nautische bedrijvigheid¹⁵. Daarnaast zijn er nog enkele hectaren uitgeefbaar in het reguliere werkmilieu. Verder is er circa 15 hectare onder optie of gereserveerd¹⁶ (peilmoment januari 2025). Verder is er sprake van circa 92 hectare aan zacht planaanbod.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (69 ha.), de vervangingsvraag (15 ha.) en de additionele vraag (105 ha.) met het totale harde planaanbod (34 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien in het hoge scenario een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 155 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (45 ha.), de vervangingsvraag (15 ha.) en de additionele vraag (90 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (34 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 115 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. Zie ook figuur en tabel hieronder. Wanneer we eenzelfde confrontatie maken voor de periode van 2025 t/m 2035 ontstaat er in het hoge scenario een behoefte van circa 85 hectare en in het lage scenario een behoefte van circa 53 hectare (zie ook tabel hieronder).
- Als we uitgaan van het woondealscenario groeit de behoefte naar bedrijventerreinen in Kop van Noord-Holland. Tot en met 2035 is de behoefte circa 105 hectare in het hoge scenario en circa 72 hectare in het lage scenario.

Figuur 11: Vraag-aanbodconfrontatie Kop van Noord-Holland 2025 t/m 2045



Tabel 16: Vraag-aanbodconfrontatie Kop van Noord-Holland t/m 2045

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2045	45	69
Vervangingsvraag	15	15
Additionele vraag	90	105

¹⁵ Ook een deel van het nautische aanbod is onder optie of gereserveerd. Het gaat om 9,2 hectare.

¹⁶ Van opties en reserveringen is het niet zeker dat deze doorgang vinden. Ze zijn tevens niet te interpreteren als reeds vervuld aanbod, en daarmee dus ook niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Dit geldt ook voor de andere deelregio's.

Totaal vraag	150	189
Uitgeefbaar hard planaanbod	4	4
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	15	15
Hard aanbod onder optie	15	15
Zacht planaanbod	92	92
Totaal aanbod	34	34
Behoefte (vraag – aanbod)	115	155

Tabel 17: Vraag-aanbodconfrontatie Kop van Noord-Holland t/m 2035

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag	21	43
Vervangingsvraag	11	11
Additionele vraag	55	65
Totaal vraag	87	119
Uitgeefbaar hard planaanbod	4	4
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	15	15
Hard aanbod onder optie	15	15
Zacht planaanbod	92	92
Totaal aanbod	34	34
Behoefte (vraag – aanbod)	53	85

5.1.6 Vraag-aanbodconfrontatie kwalitatief voor de periode t/m 2035

In de Kop van Noord-Holland overstijgt de ruimtevraag in enkele werkmilieus het beschikbare aanbod, terwijl in andere werkmilieus het aanbod juist ruim voldoende is. Zo ontstaat er in de werkmilieus gemengd/interactie, XXL-logistiek en grootschalig HMC een ruimtebehoefte van enkele hectares: hier ontbreekt het harde planaanbod volledig. Voor het werkmilieu regulier is er wél aanbod beschikbaar, dat naar verwachting een deel van de ruimtevraag naar het reguliere werkmilieu kan opvangen. Opvallend is dat er in de binnenhavens juist een overschot aan aanbod bestaat: hier is er flink wat aanbod, terwijl de ruimtevraag minimaal is. Dit aanbod kan wel anders ingezet worden.

Texel: logischerwijs uitbreidingsvraag en mogelijk additionele ruimtevraag tegenover geen aanbod

Texel heeft een zogenaamde ‘status aparte’. Gezien de zeer lokale dynamiek op de bedrijventerreinmarkt is het logisch om niet aan te sluiten op de reguliere methodiek van de behoefteraming. Maar dit betekent niet dat er op Texel geen vraag naar ruimte op bedrijventerreinen is. We gaan hier kort in op ons marktbeeld, vraag en aanbod

bedrijventerreinen op Texel. Naast eigen analyse is voor de invulling van dit marktbeeld ook gesproken met de gemeente.

Texel kent negen formele bedrijventerreinen, alle terreinen zijn gemengde bedrijventerreinen met uitzondering van NIOZ Haven dat als werkmilieu 'haventerrein (kadegebonden)' heeft. Samen hebben de Texelse bedrijventerreinen een netto omvang van uitgegeven areaal van circa 62 hectare. Volgens Atlas Plabeka was de laatste uitgifte van een kavel in 2011 (0,4 hectare op Oudeschild).

Tabel 18: Bedrijventerreinen op Texel (volgens Atlas Plabeka, peildatum 1-1-2025)

Bedrijventerrein	Omvang netto uitgegeven	Planaanbod
De Cocksdorp	1	-
De Koog	4	-
De Mars	2	-
Den Burg-Noord	10	-
NIOZ Haven	10	-
Oosterend	2	-
Oudeschild	29	-
Oudeschild uitbreiding	0	4 (t/m 2030)
Wezenland/Den Burg Zuid	3,9	-
Totaal	61,9	4

Bron: Atlas Plabeka (2025)

Op Texel zijn in totaal ruim 2.100 bedrijven gevestigd waar circa 8.800 mensen werken (bron: LISA, 2024). Als we terugkijken in de tijd zien we dat het aantal arbeidsplaatsen op Texel tussen 2015 en 2024 groeide met circa 13%. Het aandeel van de bedrijventerreinen daarin is relatief bescheiden met circa 1.400 banen (circa 200 vestigingen) in 2024: minder dan 1 op de 6 banen bevindt zich op een bedrijventerrein. In 2015 waren er circa 1.200 banen (en circa 175 vestigingen) op de bedrijventerreinen. Dit betekent een groei sinds 2015 van circa 17%. Dus ondanks dat er geen nieuwe kavels zijn uitgegeven is het aantal banen op de bedrijventerreinen toegenomen. En nam het aantal banen op de bedrijventerreinen relatief meer toe dan op Texel als geheel.

De Texelse bedrijventerreinen zijn dus volledig uitgegeven. De leegstand in bedrijfspandgoed is structureel laag. Volgens onze aanbodmonitor bedrijfspandgoed waarmee we twee keer per jaar al het aanbod op bedrijventerreinen in Nederland monitoren zit de leegstand op Texelse bedrijventerreinen eind 2025 zo rond de 0,4%. Er zijn ook al lang geen kavels toegevoegd aan het areaal, wat logischerwijs druk op de markt veroorzaakt. Een uitbreiding van het areaal is vanuit die gedachte dus zeker niet onlogisch, zo taxeren we. De toeristische sector is op Texel uiteraard van groot belang. Op de bedrijventerreinen zijn ook diverse bedrijven gevestigd die een (belangrijk) deel van hun omzet te danken hebben aan het toerisme. Denk aan een bouwbedrijf, een wasserij, schoonmaakbedrijf, cateraar of horecagroothandel. Het is daarom logisch dat de groei van het bedrijfsleven enigszins gelijke tred houdt met de eventuele groei van toerisme.

Tegelijk zijn op Texelse bedrijventerreinen ook bedrijven gevestigd die landelijk en internationaal opereren, zoals het kantoor van het vervoersbedrijf AB Texel en het Koninklijk Nederlands

Instituut voor Onderzoek der Zee (NIOZ). En ook 'landelijke' trends zoals circulaire economie gaan niet aan Texel voorbij. De circulaire economie wordt vaak gekenmerkt door grootschalige bedrijvigheid en activiteiten zoals recycling. Maar ook lokaal moeten kringlopen worden gesloten en is dus plek nodig voor inzamelen en scheiden van afvalstromen of het repareren van goederen. Dat zal daarom naar verwachting op Texel ook om ruimte vragen.

Alles overwegende vinden we het logisch om op Texel nieuw aanbod op bedrijventerreinen te creëren voor een regulier werkmilieu. 4 hectare bij Oudeschild lijkt daarbij een realistische omvang om uitbreidingsvraag van bedrijven op Texelse bedrijventerreinen te faciliteren. Let bij verplaatsing van bedrijven wel op dat achterblijvende kavels ook in gebruik blijven bij bedrijven die de ruimte op een bedrijventerreinen ook echt nodig hebben. Het zou interessant kunnen zijn om een locatie voor circulaire activiteiten toe te voegen aan het areaal, waar eventuele milieubelastende ruimtevragers (voorheen milieucategorie 3.2 of 4.1) zouden kunnen landen. Dit zou te kwalificeren zijn als additionele ruimtevraag, en zou dus bovenop de vier hectare voor uitbreidingsvraag moeten komen.

5.2 Regio Alkmaar

5.2.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Regio Alkmaar in de periode 2025 tot en met 2035 is 30 tot 48 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3 tot 4 hectare. In de periode 2036 tot en met 2046 verwachten we een uitbreidingsvraag van 27 tot 30 hectare in de gemeente (jaarlijks circa 3 hectare).

Tabel 19: Totale uitbreidingsvraag Regio Alkmaar (in netto hectare)

Tijdperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	30	48
2036 tot en met 2046	27	30
2025 tot en met 2046	57	78

Woondealscenario: circa 34 hectare extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwdoelen zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Regio Alkmaar circa 6.330 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 34 hectare extra uitbreidingsvraag in het lage scenario en 33 hectare extra uitbreidingsvraag in het hoge scenario in Regio Alkmaar tot en met 2035.

5.2.2 Vervangingsvraag

Er zijn verschillende plannen voor transformaties van bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de geplande transformaties en de daaruit resulterende vervangingsvraag. In totaal leiden deze transformaties tot circa 31 hectare vervangingsvraag. De transformatie van Oudorp zorgt voor het verreweg grootste deel van de vervangingsvraag. We verwachten ook vervangingsvraag vanuit de gemeente Dijk en Waard. Specifiek vanuit transformatie van het Stationsgebied en De Frans. Het is nu nog te vroeg om hier

een concreet aantal hectares vervangingsvraag aan te koppelen. Dit is gebaseerd op een inventarisatie van geplande transformaties bij de regiegemeenten.

Tabel 20: Vervangingsvraag in Regio Alkmaar (in netto hectare)

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Omvang vervangingsvraag
Overstad	Gemengd	5
Oudorp	Gemengd	20
Overdie	Gemengd	6,5
Totaal Regio Alkmaar		31

5.2.3 Additionele vraag

We maken voor Regio Alkmaar een inschatting van hoeveel economische activiteiten en energie-infrastructuur tot additionele vraag kunnen leiden. Aan de hand hiervan bedraagt de additionele vraag in Regio Alkmaar circa 20 tot 45 hectare voor de periode tot en met 2045.

5.2.4 Aanbod

Er is in Regio Alkmaar nog circa 49 hectare aan hard planaanbod beschikbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Hiervan is nog circa 11 hectare aanbod uitgeefbaar. Daarnaast is er nog circa 38 hectare onder al optie of gereserveerd. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage D is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen. Aanvullend zijn er nog voor circa 49 hectare aan zachte plannen in Regio Alkmaar.

Tabel 21: Hard planaanbod in Regio Alkmaar (in netto hectare)

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	11
Uitgeefbaar hard aanbod (nautische bedrijvigheid)	-
Harde aanbod onder optie	38
Totaal Regio Alkmaar	49

5.2.5 Vraag-aanbodconfrontatie

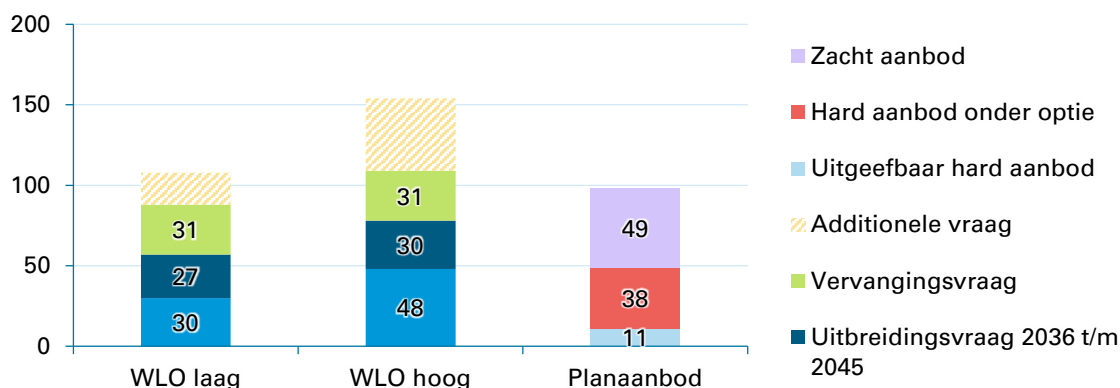
Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in Regio Alkmaar maken we een vraag-aanbodconfrontatie, zie figuur hieronder. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in Regio Alkmaar circa 57 tot 78 hectare bedraagt in de periode 2025 tot en met 2045, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag van in totaal circa 31 hectare. Daarbovenop komt nog een additionele vraag van circa 20 tot 45 hectare.
- Het harde planaanbod bestaat uit circa 49 hectare. Hiervan is circa 38 hectare onder optie of gereserveerd (peildatum januari 2025). Daarnaast bedraagt het zachte planaanbod circa 49 hectare.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (78 ha.), de vervangingsvraag (31 ha.) en de additionele vraag (45 ha.) met het totale harde planaanbod (49 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 105 hectare in de periode

2025 tot en met 2045. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (57 ha.), de vervangingsvraag (31 ha.) en de additionele vraag (15 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (49 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 54 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. Zie ook figuur en tabel hieronder. Wanneer we eenzelfde confrontatie maken voor de periode van 2025 t/m 2035 ontstaat er in het hoge scenario een behoefte van circa 54 hectare en in het lage scenario een behoefte van circa 27 hectare (zie ook tabel hieronder).

- Als we uitgaan van het woondealscenario groeit de behoefte naar bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. Tot en met 2035 is de behoefte circa 87 hectare in het hoge scenario en circa 61 hectare in het lage scenario.

Figuur 12: Vraag-aanbodconfrontatie Regio Alkmaar 2025 t/m 2045



Tabel 22: Vraag-aanbodconfrontatie Regio Alkmaar t/m 2045

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2045	57	78
Vervangingsvraag	31	31
Additionele vraag	20	45
Totaal vraag	108	154
Uitgeefbaar hard planaanbod	11	11
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-
Hard aanbod onder optie	38	38
Zacht planaanbod	49	49
Totaal aanbod	49	49
Behoefte (vraag – aanbod)	59	105

Tabel 23: Vraag-aanbodconfrontatie Regio Alkmaar t/m 2035

WLO laag	WLO hoog
----------	----------

Uitbreidingsvraag	30	48
Vervangingsvraag	31	31
Additionele vraag	15	25
Totaal vraag	76	104
Uitgeefbaar hard planaanbod	11	11
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-
Hard aanbod onder optie	38	38
Zacht planaanbod	49	49
Totaal aanbod	49	49
Behoefte (vraag – aanbod)	27	54

5.2.6 Vraag-aanbodconfrontatie kwalitatief voor de periode t/m 2035

In de regio Alkmaar overstijgt de ruimtevraag in verschillende werkmilieus het beschikbare aanbod, terwijl in andere werkmilieus het aanbod toereikend is. Zo zien we in het hoge scenario een ruimtebehoefte in de werkmilieus gemengd/interactie en regulier: hier is het harde planaanbod niet genoeg om de ruimtevraag te voorzien. Voor XXL-logistiek is er helemaal geen aanbod beschikbaar en vertaalt de ruimtevraag zich dus direct naar een ruimtebehoefte. Daarentegen is voor de werkmilieus grootschalig HMC en binnenhavens genoeg aanbod om in de ruimtevraag te voorzien.

5.3 Westfriesland

5.3.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Westfriesland in de periode 2025 tot en met 2035 is 35 tot 50 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3 tot 5 hectare. In de periode 2036 tot en met 2046 verwachten we een uitbreidingsvraag van 19 tot 45 hectare in de deelregio (jaarlijks 2 tot 4 hectare).

Tabel 24: Totale uitbreidingsvraag Westfriesland (in netto hectare)

Tijdperiode	WLO laag	WLO hoog
2025 tot en met 2035	35	50
2036 tot en met 2046	19	45
2025 tot en met 2046	55	95

Woondealscenario: circa 27 extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwdoelen zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Westfriesland circa 3.940 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 27 hectare extra uitbreidingsvraag in het lage scenario en 26 hectare extra uitbreidingsvraag in het hoge scenario in Westfriesland tot en met 2035.

5.3.2 Vervangingsvraag

In Westfriesland spelen er geen transformatieplannen die leiden tot vervangingsvraag in de periode tot en met 2045.

5.3.3 Additionele vraag

De additionele vraag voor Westfriesland bedraagt circa 20 tot 30 hectare voor de periode tot en met 2045. Dit is voornamelijk vraag voortkomend uit economische activiteiten (zoals bedrijven in of verwant aan de agrarische sector of grote regionale industriële bedrijven die doorgroeien of verduurzamen) en energie-infrastructuur.

5.3.4 Aanbod

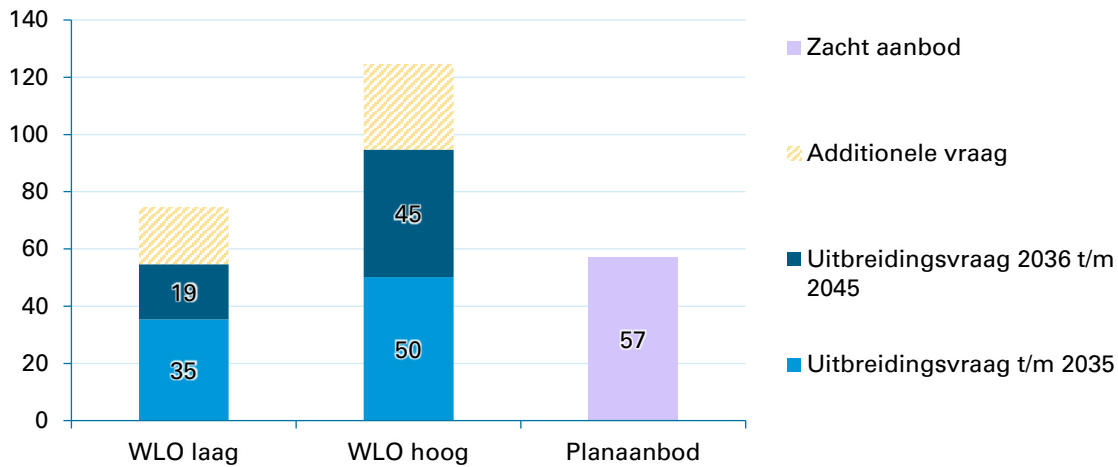
In Westfriesland is er geen hard planaanbod beschikbaar. Wel zijn er zachte plannen: het gaat om in totaal circa 57 hectare.

5.3.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in Westfriesland maken we een vraag-aanbodconfrontatie, zie figuur hieronder. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in Westfriesland 55 tot 95 hectare bedraagt in de periode 2025 tot en met 2045, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Deze uitbreidingsvraag is relatief groot door een hoger aandeel bouwbedrijven en industriële bedrijven in de regio. We verwachten geen vervangingsvraag voor Westfriesland in diezelfde periode. Wel verwachten we nog een additionele vraag van circa 20 tot 30 hectare.
- Er is geen hard planaanbod beschikbaar in Westfriesland. Wel zijn er zachte plannen voor bedrijventerreinen: het gaat om circa 57 hectare.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (95 ha.) en de additionele vraag (30 ha.) met het totale harde planaanbod (0 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 125 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (55 ha.) en de additionele vraag (20 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (0 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 75 hectare in de periode 2025 tot en met 2045. Zie ook figuur en tabel hieronder. Wanneer we eenzelfde confrontatie maken voor de periode van 2025 t/m 2035 ontstaat er in het hoge scenario een behoefte van circa 65 hectare en in het lage scenario een behoefte van circa 45 hectare (zie ook tabel hieronder).
- Als we uitgaan van het woondealscenario groeit de behoefte naar bedrijventerreinen in Westfriesland. Tot en met 2035 is de behoefte circa 91 hectare in het hoge scenario en circa 72 in het lage scenario.

Figuur 13: Vraag-aanbodconfrontatie Westfriesland 2025 t/m 2045



Tabel 25: Vraag-aanbodconfrontatie Westfriesland t/m 2045

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2045	55	95
Vervangingsvraag	-	-
Additionele vraag	20	30
Totaal vraag	75	125
Uitgeefbaar hard planaanbod	-	-
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-
Hard aanbod onder optie	-	-
Zacht planaanbod	57	57
Totaal aanbod	-	-
Behoefte (vraag – aanbod)	75	125

Tabel 26: Vraag-aanbodconfrontatie Westfriesland t/m 2035

	WLO laag	WLO hoog
Uitbreidingsvraag	35	50
Vervangingsvraag	10	15
Additionele vraag	10	15
Totaal vraag	45	65
Uitgeefbaar hard planaanbod	-	-
Uitgeefbaar hard planaanbod nautische bedrijvigheid	-	-

Hard aanbod onder optie	-	-
Zacht planaanbod	57	57
Totaal aanbod	-	-
Behoefte (vraag – aanbod)	45	65

5.3.6 Vraag-aanbodconfrontatie kwalitatief voor de periode t/m 2035

In Westfriesland is er geen hard planaanbod beschikbaar. Dat betekent dat elke ruimtebehoefte die er in de verschillende werkmilieus ontstaat, direct vertaalt naar een ruimtebehoefte. Concreet ontstaat er in het reguliere werkmilieu verreweg de grootste ruimtebehoefte, maar ook in de andere werkmilieus verwachten we ruimtebehoefte richting 2035.

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

We concluderen uit deze behoefteraming dat de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in Noord-Holland Noord zeer complex is. De uitbreidingsvraag van regionaal gewortelde bedrijven groeit door en enkele transformaties zorgen voor een behoorlijke vervangingsvraag in de regio. Daar komt een diverse en grote additionele ruimtevraag bij. Er wordt veel additionele ruimtevraag verwacht vanuit energie-infrastructuur en ontwikkelingen in het Maritiem Cluster Den Helder. Daarnaast is er altijd sprake van mogelijke additionele vraag vanuit grootschalige (en onverwachte) vestigers in NHN. Dit alles zorgt voor een complexe (ruimtelijke) puzzel die op de regio afkomt.

Conclusie 1: Vergeleken met vorige behoefteraming is ruimtevraag nu hoger

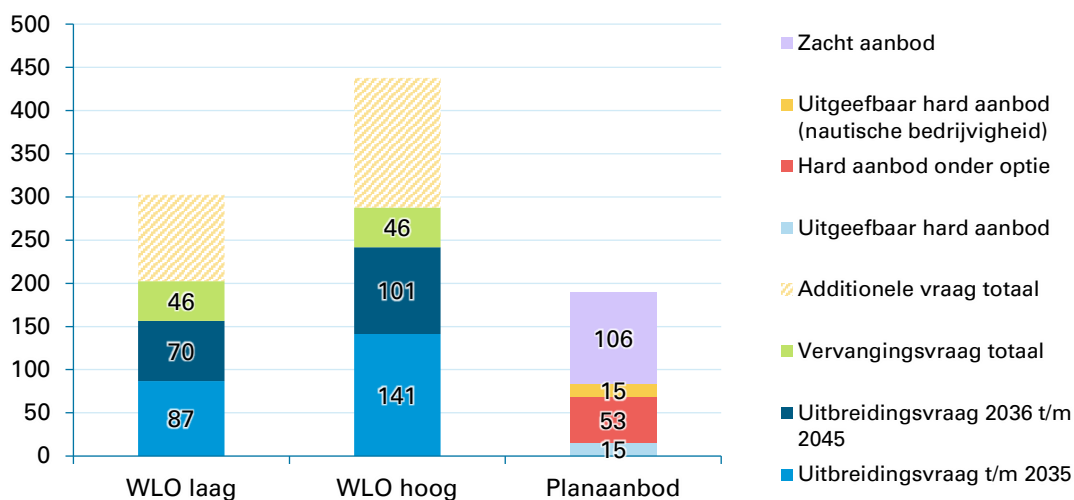
We kijken kort terug naar de resultaten uit de vorige behoefteraming (2021) voor een vergelijking met de huidige vraag. Belangrijkste verschil is dat in de raming uit 2021 er tot en met 2040 een negatieve uitbreidingsvraag werd verwacht in WLO laag. Dat WLO scenario ging destijds uit van een (forse) krimp van het aantal banen in NHN tussen 2030 en 2040. In WLO hoog ligt het aantal banen in 2040 in de huidige raming op circa 320.000, tegen circa 300.000 volgens WLO hoog in de vorige raming. Zoals toegelicht in paragraaf 3.2 zijn de WLO scenario's van 2025 anders van opzet. De ruimtevraag aan de bovenkant van de bandbreedte is nu ook hoger ten opzichte van 2021. De uitbreidingsvraag is vergelijkbaar, maar in de huidige raming kwantificeren we de vervangings- en additionele vraag. Dat is in 2021 niet gebeurd. In 2021 was ook nog geen sprake van grote ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur en het Maritiem Cluster.

Conclusie 2: Grote behoefte aan extra ruimte op bedrijventerreinen tot en met 2045

In NHN verwachten we een totale ruimtevraag van circa 332 tot 468 hectare in de periode tot en met 2045. Deze bestaat voor 158 tot 242 hectare uit uitbreidingsvraag, 46 hectare uit vervangingsvraag en 130 tot 180 hectare uit additionele vraag. Hier staat momenteel 84 hectare hard (plan)aanbod op bedrijventerreinen tegenover. Dat wil zeggen dat er een behoefte is aan circa 249 tot 384 hectare aan bedrijventerreinen tot en met 2045.

Hiermee is het tekort sinds de vorige behoefteraming verder opgelopen. Dit komt doordat de additionele vraag in de regio groot is en het beschikbare aanbod in de regio deels is uitgegeven. Daarbij verwachten we dat de uitbreidingsvraag gestuwd wordt door trends en ontwikkelingen als de energietransitie, automatisering en de transitie naar een circulaire economie. Tot en met 2035 bedraagt de totale ruimtevraag circa 209 tot 288 hectare. Dit is evenveel als ál het aanbod (dus al categorieën hard aanbod die we onderscheiden en het zachte aanbod). Dat al dit aanbod voor 2035 ook daadwerkelijk beschikbaar komt om de vraag te voorzien is niet realistisch.

Figuur 14: Vraag-aanbodconfrontatie regio NHN 2025 t/m 2045



Woondealscenario: circa 80 hectare extra uitbreidingsvraag

Het behalen van de woningbouwambities zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6, 5.1, 5.2 en 5.3) betekent voor NHN circa 14.000 extra woningen en 12.600 extra banen in de periode tot en met 2035. Dit leidt tot 80 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 78 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035 in NHN.

Tabel 27: Extra uitbreidingsvraag woondealscenario t/m 2035

Scenario	Uitbreidingsvraag WLO	Extra uitbreidingsvraag woondealscenario
Laag	87 hectare	80 hectare
Hoog	141 hectare	78 hectare

Deze extra vraag is als volgt over de drie deelregio's verdeeld:

- In Kop van Noord-Holland ramen we 20 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 19 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035
- In Regio Alkmaar ramen we 34 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 33 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035
- In Westfriesland ramen we 27 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario laag en 26 hectare extra uitbreidingsvraag in het woondealscenario hoog tot en met 2035

Conclusie 3: De ruimtevraag heeft meerdere gezichten: meeste uitbreidingsvraag vanuit MKB

De totale ruimtevraag zoals hierboven gepresenteerd (bestaande uit uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) heeft meerdere gezichten. De uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in de regio komt vooral voort uit het lokaal en regionaal gewortelde mkb dat een 'regulier werkmilieu' zoekt. Voor een klein deel komt de ruimtevraag van bedrijven die goed mengbaar zijn met wonen en dus niet per se op een bedrijventerrein hoeven te landen. Aan de andere kant van het spectrum verwachten we ook vanuit grote(re) logistiek en industrie substantieel extra vraag naar ruimte. Soms zijn dit additionele ruimtevragers van buiten de regio

of ruimtevragers die (nog) niet op een bedrijventerrein gevestigd zijn. Als we dit vertalen naar de milieuruimte die deze bedrijven nodig hebben verwachten we dat de huidige verdeling op de bedrijventerreinen ook ongeveer voor de nieuwe ruimtevragers geldt: circa 40% heeft geen of beperkt milieuruimte nodig, circa 45% heeft enige milieuruimte nodig en circa 15% heeft veel milieuruimte nodig (voorheen hogere milieucategorieën). Dit blijkt uit een voor deze behoefteraming uitgevoerde analyse van de verwachte milieuhinder aan de hand van de SBI-codes van bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen in NHN. Naar verwachting groeit het aandeel bedrijven dat veel milieuruimte nodig heeft gestaag, onder andere door de transitie naar een circulaire economie. Dit gaat ten koste van de bedrijven die geen of beperkte milieuruimte nodig hebben.

Conclusie 4: Energietransitie en Maritiem Cluster grote additionele ruimtevragers

Er wordt een grote additionele ruimtevraag verwacht in NHN. Deels heeft dit een economische component. Dit is in elke regio in meer of mindere mate aanwezig. In NHN komt daarnaast veel ruimtevraag uit versterking van de energie-infrastructuur en het Maritiem Cluster in Den Helder voort:

- **Energie-infrastructuur:** Deels vervullen de ruimtevragers die vanuit de energietransitie op de regio afkomen een landelijke functie. Dit is bijvoorbeeld het geval voor ruimte die nodig is voor de aanlanding van wind op zee en de productie van alternatieve energiedragers als waterstof of opslag in batterijen. Een andere ruimtevrager, de verzwaring van het elektriciteitsnet, dient juist ook lokale en regionale belangen. Zonder nieuwe onderstations kunnen woningen en bedrijven niet aangesloten worden of geen energie terugleveren aan het net. Met name de uitbreiding van het elektriciteitsnet vraagt veel ruimte. Hoewel het (nog) niet altijd duidelijk is of dit ruimte op een bedrijventerrein wordt, concurreren deze ruimtevragers weldegelijk met ruimte voor bedrijvigheid.
- **Ontwikkeling Maritiem Cluster Den Helder:** Op basis van plannen en input van Port of Den Helder verwachten we een substantiële additionele ruimtevraag vanwege de ontwikkeling van het Maritiem Cluster. Twee specifieke maatregelen leveren naar verwachting het meest concreet extra vraag op. Ten eerste zorgt de uitplaatsing van functies en bedrijven ten behoeve van ruimte voor de Koninklijke Marine voor extra vraag naar bedrijventerreinen. Ten tweede ontstaat er extra ruimtevraag vanuit de realisatie van een logistieke hub voor de Koninklijke Marine buiten de haven.

Conclusie 5: Aanbod was al schaars en de krapte liep de afgelopen jaren alleen maar verder op

Er is in NHN per 1 januari 2025 nog circa 84 hectare hard planaanbod. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Het grootste deel van het (plan)aanbod valt binnen het reguliere werkmilieu, en dan specifiek in de regio Alkmaar. Er is ook veel aanbod op binnenhavens, maar afhankelijk van de vigerende omgevings-/bestemmingsplannen kunnen hier ook niet-watergebonden bedrijven vestigen. Het meeste aanbod op binnenhavens is aanwezig in de Kop van Noord-Holland. In Westfriesland is geen enkel hard (plan)aanbod aanwezig. In NHN ligt er naast het harde (plan)aanbod nog voor circa 198 hectare aan zacht planaanbod. Dit zijn plannen voor bedrijventerreinen die nog niet onherroepelijk zijn vastgesteld in een omgevingsplan. Van deze zachte plannen bevindt zich circa 92 hectare in de Kop van Noord Holland, specifiek in gemeente Den Helder en Hollands Kroon. Circa 49 hectare van de zachte plannen bevindt zich in Regio Alkmaar (gemeente Dijk en Waard) en circa 57 hectare in Westfriesland (gemeente Hoorn, Koggenland en Opmeer). Een deel van de zachte plannen was tijdens de vorige behoefteraming ook al als zacht planaanbod aanwezig. Het is dus (nog) niet gelukt om deze plannen hard te maken. Op korte termijn stuiten de zachte plannen in ieder geval op het probleem van netcongestie.

Conclusie 6: Uit confrontatie van vraag en aanbod zien we verschillende opgaven per deelregio

We verwachten dat het grootste deel van de additionele vraag landt in **Kop van Noord-Holland**. Dit zijn vaak (zeer) grote ruimtevragers met specifieke eisen aan hun vestigingslocatie. Deze

ruimtevragers landen dus ook alleen hier en niet ergens anders. Denk aan datacenters (kunnen alleen landen in het daarvoor aangewezen cluster) of de aanlanding voor wind op zee (dichtbij het water/de haven) of de overige ontwikkelingen in het Maritiem Cluster (dichtbij de marine). Ook verwachten we in deze regio nog uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. Er is in deze deelregio nog wel enig aanbod aanwezig. Het aanbod is echt voor het grootste deel bestemd voor een specifieke (nautische) doelgroep en daarmee niet voor alle bedrijven beschikbaar. Er is als gevolg een groot tekort aan bedrijventerreinen in Kop van Noord-Holland. Als de doelen uit de woondeal voor NHN behaald worden dan loopt dit tekort nog verder op. We concluderen tot slot dat het aanbod op Kooypunt en Kooyhaven (nautische bedrijventerreinen) wel meer dan voldoende is voor de ruimtevraag naar binnenhavens.

In **Regio Alkmaar** verwachten we een forse uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. De vervangingsvraag komt in eerste instantie voort uit de Alkmaarse Kanaalzone. Ook in Dijk en Waard zijn plannen voor transformatie van bedrijventerreinen (zie ook de visie werklocaties van de gemeente). Verder verwachten we enige additionele vraag. Hier staat beperkt hard (plan)aanbod tegenover. Er is dus een groot tekort aan bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. Als de doelen uit de woondeal voor NHN behaald worden dan loopt dit tekort nog veel verder op. De meeste woningen zijn namelijk in de Regio Alkmaar gepland. De regio is voornemens de extra inwoners als gevolg van de woondeal in de regio werkgelegenheid te bieden. Er zijn wel zachte plannen voor bedrijventerreinen in de regio die het tekort terug kunnen dringen. Het is vooral zaak deze zachte plannen snel om te zetten in uitgeefbare kavels, zodat het groeiende bedrijfsleven perspectief heeft.

Tot slot zien we in **Westfriesland** dat er vooral sprake is van een forse uitbreidingsvraag en enige additionele vraag. De relatief grote uitbreidingsvraag in Westfriesland komt voort uit het hogere aandeel bouw en industriële bedrijven in de deelregio. Tegenover deze vraagcomponenten staat nul hard (plan)aanbod. Er is dus een groot tekort aan bedrijventerreinen in Westfriesland. Als de doelen uit de woondeal voor NHN behaald worden dan loopt dit tekort nog verder op. Wel zijn er meerdere zachte plannen die meer balans tussen vraag en aanbod zouden kunnen brengen. Hiervan zijn De Veken en Zevenhuis fase 2 het verst in het planproces. Beide plannen kennen echter een complexe voorgeschiedenis. Voordeel is wel dat over de locaties al langer regionale afspraken zijn en/of zelfs al in planprocedure zijn.

Complexe regionale context remt regionale economie tenminste tot 2035

De regionale context voor bedrijventerreinen in NHN is complex. Als gevolg daarvan is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen momenteel zeer lastig in de regio. Ten eerste is er sprake van ernstige netcongestie, zowel voor afname als teruglevering aan het net. In NHN is de netcongestie ernstiger dan in veel andere regio's in Nederland. Ten tweede staat de regionale arbeidsmarkt onder spanning: het is lastig om voldoende geschikt personeel te vinden. NHN is hiermee niet uniek maar dat maakt de problematiek niet minder uitdagend. Doordat het lastig is om geschikt personeel te vinden kan discussie ontstaan over of uitbreiding van bedrijventerreinen nodig is als er ogenschijnlijk geen mensen beschikbaar (of bereid) zijn om het werk op het terrein in te vullen. Ten derde is de fysieke bereikbaarheid van de regio kwetsbaar. De geconsulteerde ondernemers onderschrijven dit. Tot slot zien we dat bedrijventerreinen concurreren om de ruimte met bijvoorbeeld woningen, energie-infrastructuur en natuur. Onze verwachting is dat deze lastige regionale context een groot deel van de (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen in NHN ieder geval tot en met 2035 remt. Met andere woorden: het wordt heel lastig om een substantieel deel van de geraamde ruimtevraag naar bedrijventerreinen voor 2036 te faciliteren.

Volgens planning zou er door de verzwaring van het elektriciteitsnet richting 2035 meer ruimte op het net moeten komen. Dat zou een grote belemmering voor de uitgifte van kavels wegnemen. Tot die tijd zullen ondernemers decentrale energieoplossingen moeten realiseren, op de eigen kavel of met andere ondernemers samen. In de tussentijd is netcongestie een van de grootste remmende factoren op uitbreiding van bedrijven.

De arbeidsmarkt kan vooral belemmerend werken op de ruimtevraag die bedrijven uitoefenen. Aangezien personeel schaars is, kunnen bedrijven soms niet doorgroeien. Toch zien we dat veel bedrijven hier inventief mee omgaan. We verwachten dat ondernemers met steeds verdergaande automatisering hun productiviteit hoog kunnen houden met minder beschikbaar personeel. Ook zal een deel van het arbeidsintensievere werk worden uitbesteed aan landen met lagere lonen en beschikbaar technisch personeel. Krapte op de arbeidsmarkt zal dus ons inziens minder een probleem vormen voor doorgroei van bedrijven en daarmee de ruimtevraag niet beperken.

De fysieke bereikbaarheid van de regio blijft zonder grote ingrepen naar verwachting kwetsbaar. Ondernemers gaven in de diverse regionale sessies aan dat ze de bereikbaarheid van grote delen van NHN matig waarderen. Buiten de locaties direct aan de A7 en A9 zijn veel delen van de regio afhankelijk van N-wegen met een veel lagere capaciteit. De Ring van Alkmaar (met name de N9 en N242) ontsluit een groot deel van NHN, maar vormt een bottleneck. Met de geplande ontwikkeling van het Maritiem Cluster, eventuele extra ontwikkeling van bedrijventerreinen en de extra woningbouwambities neemt de verkeersdruk niet af.

6.2 Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Handen uit de mouwen om aan ruimtebehoefte in WLO laag te kunnen voorzien

De druk op de bedrijventerreinenmarkt in NHN en alle deelregio's is zeer groot. Zowel kwantitatief als kwalitatief is er sprake van tekorten. Die zijn ook nog eens dusdanig groot dat ze niet binnen tien jaar zijn opgelost. Dit komt mede doordat ook planprocedures lang duren, maar ook de maatschappelijke weerstand tegen ontwikkeling van bedrijventerreinen (en additionele ruimtevragers op en rond bedrijventerreinen zoals energie-infrastructuur en datacenters) toeneemt.

De handen zullen dus uit de mouwen moeten om de ruimtevraag in WLO laag, additionele- en vervangingsvraag tot en met 2035 te kunnen accommoderen. Belangrijk is daarbij ook meteen door te kijken naar de jaren daarna. Want ook in de periode tot en met 2045 laat de huidige raming nog een aanzienlijke doorgroei van de vraag naar bedrijventerreinen zien. Dit in tegenstelling tot eerdere prognoses in de afgelopen 10-15 jaar die stelselmatig een gestage afname van de ruimtevraag na 2030 lieten zien door een dalende beroepsbevolking en werkgelegenheid. De verdere robotisering en automatisering van productie en logistiek en in het bijzonder de energietransitie en circulaire economie komen na 2030 pas echt op stoom en leiden daardoor tot een verhoogde ruimtevraag.

Aanbeveling 2: Monitoring is essentieel omdat elk van de scenario's aanknopingspunten biedt

Monitoring op de ontwikkeling van de ruimtevraag én op de ontwikkeling van nieuw aanbod is essentieel. Dit komt omdat elk van de in deze raming uitgewerkte scenario's aanknopingspunten biedt voor de ruimtevraag naar bedrijventerreinen tot en met 2045.

Behalve kwantitatief (hoeveel hectare) is ook de kwalitatieve component van belang (gaat het om uitbreidings-, additionele- of vervangingsvraag?). Additionele ruimtevragers 'concurreren' in zekere mate met uitbreidingsvraag die veelal van lokaal en regionaal mkb komt. Kwalitatief kunnen uitbreidingsvraag en additionele ruimtevraag sterk verschillen. Veel van de additionele

ruimte vraag is bijvoorbeeld grootschalig en levert relatief weinig arbeidsplaatsen (per hectare) op. De uitbreidingsvraag is veel gevarieerder: van kleinschalige handel en reparatie tot grootschalig industrieel. Het zou zonde zijn als nu veel additionele ruimte vraag wordt geacommodeerd op uitleglocaties en dat voor toekomstige uitbreidingsvraag geen ruimte overblijft. Zie ook aanbeveling 6. Hiernaast is het van belang om woningmarktontwikkelingen in samenhang met ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt te monitoren zodat de woon-werkbalans in de regio niet te scheef gaat lopen.

Gezien de huidige geopolitieke situatie is het goed denkbaar dat de toekomst van NHN elementen uit beide scenario's bevat: doorgroei van inwoners en banen (WLO hoog) én bedrijvigheid die bijdraagt aan strategische autonomie (WLO laag). De bandbreedte van beide scenario's ligt hoger dan de vorige prognose, maar ligt in lijn met de langjarige historische ontwikkeling van de ruimte vraag in NHN, zowel in periodes van hoog- als laagconjunctuur. De bandbreedte tussen WLO laag en WLO hoog geeft daarmee voor NHN naar verwachting een realistisch perspectief op hoe de ruimte vraag naar bedrijventerreinen zich beleidsneutraal ontwikkelt.

We zien veel aanknopingspunten in scenario **WLO hoog**. In dit scenario vindt er nog sterke groei van het bedrijfsleven plaats. En meerdere factoren wijzen ook op een sterke groei van de regio. Zo ligt de werkgelegenheidsontwikkeling fors boven eerdere ramingen én is er een ambitie om extra woningen te realiseren. Daarnaast sluit WLO hoog kwalitatief aan bij de trend in de Nederlandse economie, die steeds meer gericht is op kennisintensief en dienstengericht werk.

Tegelijkertijd zijn er ook remmende factoren, zoals (geo)politieke onzekerheid en het feit dat ruimtelijke ontwikkelingen momenteel lastig van de grond komen. Daarom bieden de uitkomsten van het scenario **WLO laag** eveneens waardevolle aanknopingspunten. Dit scenario gaat uit van een onzekere wereld, waarin strategische autonomie in Nederland en Europa belangrijker wordt. Dat leidt tot een grote industriële ruimte vraag.

Tot slot bieden de uitgewerkte **woondealscenario's** voor zowel WLO laag als WLO hoog inzicht in hoeveel extra uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen er te verwachten is als de doelen uit de Woondeal worden behaald.

Aanbeveling 3: Versterk samenwerking binnen NHN en met stakeholders

Werk intensiever samen tussen gemeenten, deelregio's en het bedrijfsleven¹⁷. om ruimtelijke opgaven sneller en slimmer te realiseren. De regio NHN kent veel ambities, maar beperkte ruimte en complexe planprocedures (door de problemen rond netcapaciteit, lange procedures, veel Bijzonder Provinciaal Landschap) maken uitvoering lastig. Nauwe samenwerking helpt om:

- Uitgifte van beschikbare locaties te versnellen.
- Vraag en aanbod tussen deelregio's beter op elkaar af te stemmen.
- Gezamenlijk dezelfde kant op te trekken op flankerende gebieden zoals mobiliteit, wonen-werkenbalans, afstemming onderwijs en arbeidsmarkt, et cetera.

Het goed georganiseerde bedrijfsleven speelt feitelijk al een actieve rol, bijvoorbeeld door zelf met visies op de economie te komen.

Aanbeveling 4: Kies NHN-breed welke ruimtelijke ontwikkelingen prioriteit krijgen en welke niet

De vraag naar ruimte is veel groter dan het beschikbare aanbod. Dit vraagt om scherpe keuzes tussen deelregio's, gemeenten en provincie. In het Ontwikkelperspectief moeten opgaven op de economie in samenhang met alle andere regionale opgaven (woningbouw, natuur en water,

¹⁷ Met Ondernemend Regio Alkmaar, de Westfriese Bedrijvengroep en de Ondernemerskoepel Kop van Noord-Holland beschikt iedere deelregio over een regiobrede ondernemersvereniging. Daarnaast zijn op lokaal en bedrijventerreinniveau ook veel gemeenten en bedrijventerreinen verenigd. Bovendien is het Economisch Forum Holland boven Amsterdam ook een warm pleitbezorger van de economie in NHN. Dit is een unieke uitgangspositie in vergelijking met veel andere provincies.

mobiliteit, et cetera) landen. Het Ontwikkelperspectief biedt een basis voor keuzes, maar moet verder worden geconcretiseerd. Denk aan:

- Waar nieuwe werklocaties nodig zijn¹⁸ en welk type bedrijven daar passen.
- Hoe om te gaan met ruimtevraag die niet gefaciliteerd wordt.
- Het aantonen van maatschappelijke meerwaarde van nieuwe terreinen, gezien de schaarse ruimte en concurrentie met bijvoorbeeld woningbouw.

Deze keuzes voor een sterke, toekomstbestendige economie moeten dus aansluiten bij de rest van de regionale ontwikkelingen in NHN. Het aantonen van de maatschappelijke meerwaarde van bedrijventerreinen is belangrijker dan ooit. Denk aan de bijdrage aan transities zoals circulaire economie, energietransitie en strategische autonomie en veiligheid met de ruimte voor defensie. Maar ook de sociaal-maatschappelijke waarde van voldoende banen voor alle inwoners.

Aanbeveling 5: Werk gezamenlijk een selectiever vestigingsbeleid uit

Het maken van keuzes is zeker niet eenvoudig en de economie is zeker ook niet helemaal maakbaar. Maar de belangen zijn te groot om niet te sturen. Bedrijventerreinen concurreren met woningbouwlocaties. Door personeelsgebrek rijst soms de vraag of er voldoende mensen zijn om te werken bij nieuwe en/of grotere vestigingen van bedrijven en is borging van de landschappelijke waarde en de ruimtelijke kwaliteit (open, groen, rust) een cruciale meespelende factor voor inwoners van de regio. In combinatie met de grote ruimtevraag betekent dit dat niet alle ruimtevraag van bedrijvigheid kan landen.

Een selectiever vestigingsbeleid is nodig om de ruimte die nodig is voor ontwikkelingen te beperken. Dit moet uiteraard wel gebeuren vanuit een gedeeld beeld van het gewenste toekomstperspectief voor NHN. Denk aan gewenste profilering (met speerpuntsectoren water, agro en energie als basis), type doelgroepen/prioritaire bedrijfstakken (bijvoorbeeld gezien de bijdrage aan transities als circulaire economie, energietransitie en strategische autonomie/veiligheid), kavelomvang, milieuhinder, efficiënt/intensief ruimtegebruik, et cetera. Dit is door te vertalen naar gemeentelijke bedrijventerreinprogramma's en eventueel zelfs naar uitgifteprotocollen voor sturing en selectie van vestigers op locatieniveau. Uiteraard is sturing hierop eenvoudiger als gemeenten zelf over grondposities beschikken en kavels uitgeven. Via publiekrecht (omgevingsplannen) is sturing echter ook goed mogelijk. Een ijzersterk verhaal bij wat de regio nodig heeft (en dus ook niet nodig heeft) helpt om de rug recht te houden richting ontwikkelaars van bedrijventerreinen.

Ter inspiratie: de regio Zuidoost Brabant is een voorbeeld van een regio die in haar regionale beleid sterk stuurt op het faciliteren van bedrijven die bijdragen aan de regionale visie. Dat betekent ook het uitsluiten van bedrijven die geen (of te weinig) bijdrage leveren. Hier heeft de regio al afspraken over gemaakt. Zie bijvoorbeeld hun regionale uitvoeringsagenda: [Regionaal Programma Werklocaties Zuidoost Brabant Uitvoeringsagenda](#). Voor Zuidoost Brabant betekent selectief vestigingsbeleid voeren dat in eerste instantie ruimte wordt uitgegeven aan bedrijven die onderdeel zijn van de 'technologische industrie' of het 'bestaand voorzienend mkb' dat van belang is voor leefbaarheid in de regio en de individuele gemeenten daarbinnen. De definitieve uitwerking van juridisch houdbaar selectief vestigingsbeleid op regionaal niveau wordt door de regio nu gemaakt.

Aanbeveling 6: Maak meer werk van beter benutten van de bestaande voorraad

De behoefteraming kijkt vooral naar (extra) ruimtevraag en heeft daarom al snel een focus op nieuwe bedrijventerreinen. In de aanbeveling hiervoor gaat het dan ook vrijwel alleen over

¹⁸ In verschillende deelregio's is al zacht aanbod en zijn daarvoor ook al locaties in beeld. De ruimtevraag kan echter hoger uitpakken dan alleen zachte plannen. In de regio Alkmaar is door Alkmaar al onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe uitbreidingslocaties.

nieuwe uitleglocaties. Maar dat is zeker niet het hele verhaal. Het is ook belangrijk bewust te zijn dat het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in NHN. Een groot deel van de marktdynamiek landt (via herontwikkeling, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad of koop/huur van bestaand vastgoed) in de bestaande voorraad. Aanvullend daarop constateren we dat de complexe regionale context het heel moeilijk maakt om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen in NHN. Dit maakt de rol van bestaande bedrijventerreinen in het faciliteren van ruimtevrage des te belangrijker. Schuifruimte op uitleglocaties is daarvoor absoluut nodig. In veel gevallen gaat beter benutten ook om sloop en nieuwbouw of om herontwikkeling waarvoor eerst een bedrijf moet kunnen verhuizen, ook naar nieuwe kavels.

We vinden het cruciaal dat de provincie en gemeenten zich maximaal inzetten om waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. Dit kan op veel verschillende manieren. Actief door gerichte aankopen te doen (zoals de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht of de Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland). Maar ook met kleinere bijdragen (zoals de Architectenpool van de gemeente Tilburg). Of minder actief door met scans (zoals de Beter Benutten Indicator) potentie in beeld te brengen en, liefst in samenwerking met georganiseerd bedrijfsleven, in gesprek te gaan met ondernemers en vastgoedeigenaren over de kansen die er op bedrijventerreinen zijn. Absolute randvoorwaarde is dat omgevingsplannen helemaal up to date zijn en waar dat opportuun is, extra bebouwing (in oppervlakte of bouwhoogte) toestaan.

Kijkende naar globale indicatoren als ruimtegebruik per werknemer, verhouding tussen pand- en kaveloppervlak en bouwhoogtes lijkt op het gemiddelde bedrijventerrein in NHN nog een significante intensiveringsslag mogelijk. Ook zien we dat de terreinen in NHN voor een behoorlijk deel bezet worden door bedrijfsactiviteiten die niet per se op een bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn (en waarvan de uitbreidingsvraag dus ook niet per se gefaciliteerd hoeft te worden op bedrijventerreinen). Denk aan bedrijven dan wel organisaties die weinig hinder veroorzaken zoals onderwijsinstellingen, horeca, verschillende typen zakelijke en consumentgerichte dienstverleners, dans- en sportscholen et cetera. Dit soort bedrijven¹⁹ nemen circa 40% van de oppervlakte op uw bestaande bedrijventerreinen in beslag. Dit aandeel is voor Nederland aan de hoge kant maar niet uniek. Mede hierdoor is dit type ruimtevrage ook goed voor een relatief groot deel van de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. Dit deel van de vraag kan echter ook prima in de woonwijk, in gemengde ontwikkelingen en bijvoorbeeld rondom en in winkelgebieden landen. Daarvoor moet in dit soort gebieden dan wel ruimte worden geprogrammeerd en heel actief ingezet worden op sturing. De ontwikkeling van gemengde woon-werkgebieden is uiteraard een uitdaging. Het is een financiële uitdaging (door lagere opbrengsten van bedrijfsruimte ten opzichte van woningen) en ontwikkelaars en gemeenten zijn grotendeels nog onbekend met het mengen van wonen en werken. De eerste voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en -gebouwen beginnen te ontstaan, ook in het buitenland.

Aanbeveling 7: Zorg voor meer inzicht in plannen additionele ruimtevrage

Additionele ruimtevrage hebben een hele grote impact op NHN. Daarmee zijn additionele ruimtevrage zeer bepalend voor de complexiteit waarin de ontwikkeling van bedrijventerreinen in NHN zich bevindt. Voor zowel de additionele ruimtevrage als gevolg van de doorontwikkeling van de marinelhaven in Den Helder en als gevolg van de energietransitie (hoofdzakelijk netverzwaring) geldt dat ze redelijk goed te plannen zijn. Dit geldt zowel voor waar als wanneer ze gaan landen. Wij adviseren daarom zowel de provincie als de regiogemeenten om bij additionele ruimtevrage (netbeheerders, defensie, eventuele grote (regionale) bedrijven) meer inzicht te krijgen in de laatste stand van zaken rondom hun plannen in de regio. Zoek daarnaast actief met deze ruimtevrage naar eventuele koppelkansen zoals dubbel ruimtegebruik.

¹⁹ Bedrijven die qua milieubelastende activiteiten aansluiten bij wat voorheen milieucategorie 1 of 2 was

Bijlage A – Methodiek en parameters

Indeling sectoren

In onderstaande tabel vindt u de indeling naar sectoren die voor de behoefteraming is gehanteerd. Deze indeling is gebaseerd op het afdelingsniveau (twee cijfers) uit de Standaard Bedrijfsindeling (SBI).

Tabel 28: Indeling naar sectoren

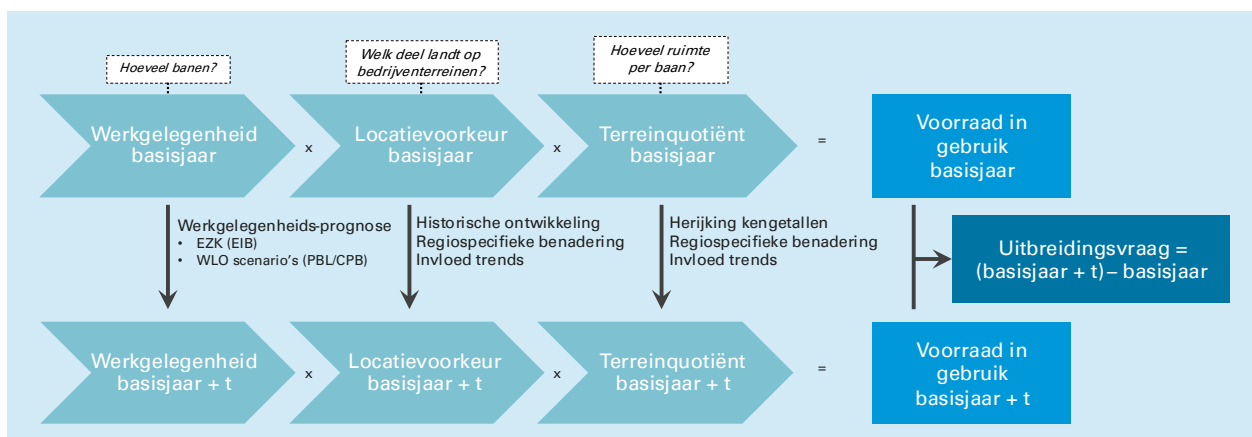
Sector	Standaard Bedrijfsindeling (SBI)
Landbouw	A
Afval, energie en water	B, D, E
Industrie	C
Bouwnijverheid	F
Handel en reparatie	G45
Groothandel	G46
Vervoer en opslag	H
Detailhandel	G47
Horeca, leisure en overige diensten	I, R, S
Dienstverlening en ICT	J, K, L, M, N
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q, U

Methodologische aanpak

De behoefteraming is opgesteld via een modelberekening gebaseerd op de zogenaamde BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen.

Deze methode gaat uit van de zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek. Dit betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer samen een graadmeter vormen voor de ruimtevrage van bedrijven. De methode kent drie parameters:

- 1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- 2 Locatievoorkeur: welk deel (%) van de banen komt op bedrijventerreinen terecht?
- 3 Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



Als basis hanteren we lokale data uit het vestigingenregister. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de WLO scenario's. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingsmodel – de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt – hanteren we wederom lokale historische data (LISA, 2024) waar we trendanalyses op toepassen plus toekomstverwachtingen van onszelf, andere onderzoeksinstituten (o.a. EIB, CPB en PBL) en kennis die we gedurende dit traject hebben opgehaald bij marktpartijen en de gemeenten

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de WLO-scenario's van het CPB/PBL. De algehele groeipercentages van de WLO-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (LISA, 2024). De groeipercentages in de WLO zijn gegeven op COROP-niveau.

Tabel 29: Totaal aantal banen per deelregio volgens WLO-scenario's

Deelregio	2024 (LISA)	WLO laag		WLO hoog	
		t/m 2035	t/m 2045	t/m 2035	t/m 2045
Kop van Noord-Holland	78.400	74.900	73.400	78.700	80.500
Regio Alkmaar	133.300	129.500	127.600	137.700	142.200
Westfriesland	94.100	89.800	88.100	94.400	96.600
Totaal NHN	305.800	294.200	289.100	310.800	319.300

De ontwikkelingen per sector (per deelregio) baseren we op historische ontwikkelingen van de sectoren, waar nodig gecorrigeerd op uitschieters (bijvoorbeeld vertrek van één groot bedrijf) en op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen in de bijeenkomsten met gemeenten. Daarbij houden we ook rekening met trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de ontwikkeling van sectoren.

We gebruiken het totaal aantal banen per deelregio volgens de WLO-scenario's als basis. Vervolgens rekenen we het aandeel per sector binnen dit totaal door naar de toekomst.

Tabel 30: Ontwikkeling sectoren per deelregio WLO hoog, in aandeel van totale werkgelegenheid per deelregio

Deelregio	Sector	WLO laag			WLO hoog		
		Aandeel 2025	Aandeel 2036	Aandeel 2046	Aandeel 2025	Aandeel 2036	Aandeel 2046
Kop van Noord-Holland	Landbouw	7,7%	6,4%	5,5%	7,6%	6,1%	5,5%
	Afval, energie en water	1,5%	1,6%	1,7%	1,5%	1,2%	1,1%
	Industrie	8,2%	8,9%	9,5%	8,0%	6,5%	5,9%
	Bouwnijverheid	7,6%	8,3%	8,8%	7,7%	9,5%	10,5%
	Handel en reparatie (voertuigen)	1,4%	1,5%	1,5%	1,4%	1,5%	1,4%
	Groothandel	4,2%	4,6%	4,8%	4,2%	4,5%	4,4%
	Detailhandel	10,6%	11,5%	11,8%	10,6%	11,2%	10,9%
	Vervoer en opslag	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,5%	3,6%
	Horeca, leisure & overige diensten	10,8%	9,4%	8,6%	10,9%	10,5%	10,0%
	Dienstverlening en ICT	13,5%	12,7%	12,0%	13,6%	13,5%	13,2%
	Overheid, zorg en onderwijs	30,9%	31,3%	32,0%	30,9%	31,9%	33,3%
Regio Alkmaar	Landbouw	2,1%	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%	1,9%
	Afval, energie en water	1,0%	1,0%	1,1%	1,0%	0,8%	0,7%
	Industrie	6,9%	7,2%	7,7%	6,7%	5,3%	4,7%
	Bouwnijverheid	7,1%	7,4%	7,5%	7,2%	8,6%	8,8%
	Handel en reparatie (voertuigen)	1,8%	1,9%	1,9%	1,8%	1,7%	1,7%
	Groothandel	5,2%	5,4%	5,4%	5,1%	5,0%	4,8%
	Detailhandel	11,8%	12,9%	13,3%	11,8%	12,1%	11,8%
	Vervoer en opslag	3,0%	2,7%	2,6%	3,0%	2,6%	2,4%
	Horeca, leisure & overige diensten	10,6%	9,1%	8,5%	10,7%	9,9%	9,7%
	Dienstverlening en ICT	20,0%	18,4%	17,3%	20,1%	18,7%	18,2%
	Overheid, zorg en onderwijs	30,5%	31,8%	32,8%	30,6%	33,3%	35,3%
Westfriesland	Landbouw	6,0%	4,9%	4,2%	5,9%	4,6%	4,2%
	Afval, energie en water	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%
	Industrie	10,2%	11,0%	11,6%	9,9%	7,9%	7,2%
	Bouwnijverheid	10,9%	11,7%	12,5%	11,0%	13,4%	14,7%

Handel en reparatie (voertuigen)	1,8%	2,0%	2,0%	1,8%	1,9%	1,9%
Groothandel	7,0%	7,6%	7,8%	7,0%	7,4%	7,2%
Detailhandel	10,8%	11,6%	11,9%	10,8%	11,2%	10,9%
Vervoer en opslag	5,8%	5,9%	5,9%	5,8%	5,6%	5,7%
Horeca, leisure & overige diensten	8,7%	7,4%	6,7%	8,8%	8,3%	7,6%
Dienstverlening en ICT	14,5%	13,3%	12,5%	14,6%	14,2%	13,7%
Overheid, zorg en onderwijs	23,9%	24,2%	24,5%	24,0%	25,2%	26,7%

Locatietypevoorkeur

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van LISA (2024) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente LISA-gegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het ramingmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseert het ramingmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per deelregio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en deelregio's.

Tabel 31: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en deelregio

Deelregio	Sector	LTV 2025	LTV 2036	LTV 2046
Kop van Noord-Holland	Landbouw	4,3%	5,1%	5,1%
	Afval, energie en water	70,2%	69,8%	67,0%
	Industrie	68,6%	70,1%	70,2%
	Bouwnijverheid	42,0%	42,2%	43,1%
	Handel en reparatie (voertuigen)	71,8%	71,0%	70,5%
	Groothandel	55,5%	55,6%	58,5%
	Detailhandel	11,4%	11,1%	11,0%
	Vervoer en opslag	53,0%	52,3%	51,7%
	Horeca, leisure & overige diensten	5,5%	5,9%	6,0%
	Dienstverlening en ICT	24,2%	25,1%	25,2%

	Overheid, zorg en onderwijs	6,0%	6,0%	6,0%
Regio Alkmaar	Landbouw	12,0%	12,1%	13,1%
	Afval, energie en water	85,0%	85,0%	86,4%
	Industrie	69,7%	70,0%	71,0%
	Bouwnijverheid	43,5%	43,8%	44,9%
	Handel en reparatie (voertuigen)	76,2%	76,0%	75,9%
	Groothandel	76,0%	75,8%	75,6%
	Detailhandel	11,7%	11,4%	11,1%
	Vervoer en opslag	45,1%	49,6%	51,7%
	Horeca, leisure & overige diensten	7,6%	7,9%	7,9%
	Dienstverlening en ICT	30,0%	31,7%	33,0%
	Overheid, zorg en onderwijs	13,7%	13,8%	14,4%
Westfriesland	Landbouw	1,7%	2,0%	2,0%
	Afval, energie en water	67,7%	68,5%	72,8%
	Industrie	80,0%	81,5%	84,2%
	Bouwnijverheid	44,6%	45,4%	48,5%
	Handel en reparatie (voertuigen)	80,5%	80,4%	80,2%
	Groothandel	61,2%	61,9%	62,6%
	Detailhandel	11,3%	11,4%	11,3%
	Vervoer en opslag	78,2%	79,8%	80,5%
	Horeca, leisure & overige diensten	8,4%	8,5%	8,3%
	Dienstverlening en ICT	20,5%	20,1%	19,9%
	Overheid, zorg en onderwijs	5,2%	5,4%	5,8%

Terreinquotiënt

Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per deelregio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per deelregio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de deelregio's.
- De verhouding van het terreinquotiënt per sector in de deelregio's ten opzichte van het terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor verschillende sectoren en deelregio's.

Tabel 32: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en deelregio WLO hoog, in m² kavel

Deelregio	Sector	TQ 2025	WLO laag		WLO hoog	
			TQ 2036	TQ 2046	TQ 2036	TQ 2046
Kop van Noord-Holland	Landbouw	486	486	486	486	486
	Afval, energie en water	347	347	364	451	496
	Industrie	254	267	280	318	349
	Bouwnijverheid	270	284	298	270	270
	Handel en reparatie (voertuigen)	629	629	629	629	629
	Groothandel	423	423	423	423	423
	Detailhandel	302	302	302	302	302
	Vervoer en opslag	142	156	171	163	179
	Horeca, leisure & overige diensten	916	962	1010	916	916
	Dienstverlening en ICT	442	464	488	442	442
	Overheid, zorg en onderwijs	398	398	398	398	398
Regio Alkmaar	Landbouw	240	240	240	240	240
	Afval, energie en water	347	364	382	451	496
	Industrie	161	177	186	209	230
	Bouwnijverheid	159	167	176	167	167
	Handel en reparatie (voertuigen)	346	346	346	346	346
	Groothandel	206	217	228	217	228
	Detailhandel	227	227	227	227	227
	Vervoer en opslag	208	229	252	239	263
	Horeca, leisure & overige diensten	201	211	222	201	201
	Dienstverlening en ICT	155	163	163	155	155
	Overheid, zorg en onderwijs	85	85	85	85	85
Westfriesland	Landbouw	302	302	302	302	302
	Afval, energie en water	667	700	735	866	953
	Industrie	167	183	192	217	238
	Bouwnijverheid	148	156	164	156	156
	Handel en reparatie (voertuigen)	397	397	397	397	397
	Groothandel	269	269	283	269	283

Detailhandel	293	293	293	293	293
Vervoer en opslag	149	163	180	171	188
Horeca, leisure & overige diensten	331	347	365	331	331
Dienstverlening en ICT	222	245	245	233	233
Overheid, zorg en onderwijs	177	177	177	177	177

Bijlage B – Vraagraming op sectorniveau

Tabel 33: Uitbreidingsvraag per sector regio NHN (in netto hectare)

	2025-2036	2036-2046	2025-2036	2036-2046
Sector	WLO laag		WLO hoog	
Landbouw	-1	-2	-1	0
Afval, energie en water	5	8	4	2
Industrie	45	36	16	14
Bouwnijverheid	19	20	58	39
Handel en reparatie (voertuigen)	4	-1	7	-2
Groothandel	16	14	20	15
Detailhandel	3	-1	4	-2
Vervoer en opslag	10	9	16	17
Horeca, leisure & overige diensten	-7	-4	1	-2
Dienstverlening en ICT	-6	-11	6	5
Overheid, zorg en onderwijs	0	1	11	15
Totaal	87	70	141	101
	(8 per jaar)	(7 per jaar)	(13 per jaar)	(10 per jaar)

Bijlage C – Toelichting werkmilieus

Tabel 34: Gemengd/interactie

Beschrijving

Activiteiten	Handel, reparatie (ambachtscentra, refurbish), opslag, werkplaats, fijnmazige last-mile stadsdistributie, diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, showroom, groothandel met baliefunctie, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige (ambachtelijke) productie, R&D en innovatie
Type bedrijven	B2B & B2C; mkb
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens) In geval van R&D op innovatie/campusomgeving ook (inter)nationaal
Voorbeelden in NHN	Delen van De Vaandel (Dijk en Waard), delen van Witte Paal (Schagen)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infrastructuur
Multimodaliteit		-	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
Milieuhinder	✓		Lage hinder (voorheen MC1/2)
Kavelomvang		✓	Veelal tot 1 hectare

Tabel 35: Regulier

Beschrijving

Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; mkb
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeelden in NHN	Winklerzand (Hollands Kroon), Schepenwijk (Enkhuizen)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid kadefaciliteiten of containerterminal is minder relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met (minimaal) de bus is een pré
Milieuhinder		✓	Loopt van lage hinder (voorheen MC2) tot hoge hinder (voorheen MC4)
Kavelomvang		✓	Mix van kleine kavels (< 1 hectare) tot middelgrote kavels (tot circa 4 hectare)

Tabel 36: (X)L-logistiek

Beschrijving

Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, value added logistics, assemblage
Type bedrijven	B2B; E-fulfilment (B2C); multinationals
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal
Voorbeelden in NHN	WFO-terrein (Medemblik), delen van Boekelermeer (Alkmaar)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg	✓		Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer Max. 5 minuten van snelwegafslag aan primaire logistieke as
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
Openbaar vervoer		✓	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via openbaar vervoer daarmee in belang gestegen als locatiefactor Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
Milieuhinder		✓	Enige hinder (voorheen MC3), incidenteel hoge hinder (voorheen MC4)
Kavelomvang	✓		Vanaf 3 hectare

Tabel 37: Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

Beschrijving

Activiteiten	Productie, recycling, op- en overslag, circulaire activiteiten (hindergevende vormen van verzamelen, hergebruik en herfabriceren van reststromen en producten)
Type bedrijven	B2B; multinationals; nutsbedrijven
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal
Voorbeelden in NHN	Delen van Boekelermeer (Alkmaar), Hoorn80 (Hoorn)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is van ondergeschikt belang
Milieuhinder	✓		Hoge hinder (voorheen MC4 of hoger)
Kavelomvang	✓		Vanaf 1 hectare

Bijlage D – Overzicht hard planaanbod

Tabel 38: Overzicht hard planaanbod per bedrijventerrein (in netto hectare)

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard planaanbod	...waarvan onder optie/ gereserveerd
Kop van Noord-Holland	Den Helder	Kooypunt	12,7	9,2
	Hollands Kroon	Bedrijvenpark Robbenplaat	3,5	1,3
	Hollands Kroon	Hoornseweg	0,5	0,3
	Hollands Kroon	Kooyhaven (maritieme bedrijvigheid)	14,1	-
	Hollands Kroon	Kruiswijk I en II	0,6	0,9*
	Hollands Kroon	Kruiswijk III	0,9	*
	Schagen	Lagedijk	2,9	2,9
Regio Alkmaar	Alkmaar	Boekelermeer	33,9	26
	Dijk en Waard	Breekland	9,6	9,6
	Dijk en Waard	De Vaandel	2,5	2,5
	Heiloo	Boekelermeer Heiloo	3,2	-
Totaal NHN			84,4	52,7

*0,9 in totaal voor Kruiswijk I, II en III

Bijlage E - Gevoeligheidsanalyse EIB-raming

Ter vergelijking hebben we een raming naar de ruimtevraag gemaakt op basis van de werkgelegenheidsraming van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB): Actualisatie en regionalisatie bedrijfstakramingen (2022). De werkgelegenheid ontwikkelt zich op een andere wijze, waardoor de ruimtevraag in die raming anders is dan in de WLO-raming. In deze bijlage werken we de belangrijkste resultaten van deze raming uit en leggen we deze naast de resultaten van de WLO-raming.

1.1 Uitbreidingsvraag volgens de EIB-raming

Uitbreidingsvraag bedraagt circa 157 tot 304 hectare in de periode tot en met 2045

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2025 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2045. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio NHN in de periode 2025 tot en met 2035 is 81 tot 176 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 7 tot 15 hectare. In de periode 2036 tot en met 2045 verwachten we een uitbreidingsvraag van 75 tot 128 hectare in de regio (jaarlijks 8 tot 13 hectare).

Tabel 39: Totale uitbreidingsvraag regio NHN in EIB-raming (in netto ha.)

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2025 tot en met 2035	81	176
2036 tot en met 2045	75	128
2025 tot en met 2045	157	304

Kwalitatief

Net als in de WLO-raming vertalen we in de EIB-raming de uitbreidingsvraag naar de vijf typen werkmilieus. Hierbij gebruiken we dezelfde procentuele verdeling als in de WLO-raming in het hoge scenario (zie 4.1). We verwachten dat het overgrote deel van de uitbreidingsvraag zal landen in een regulier werkmilieu (circa 57 tot 123 hectare). Daarnaast zien we ruimtevraag vanuit de werkmilieus gemengd/interactie, (X)L-logistiek en grootschalig hoge milieucategorie (HMC). Vanuit elk van deze drie werkmilieus verwachten we circa 8 tot 18 hectare ruimtevraag. De volgende tabel laat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar type werkmilieu zien.

Tabel 40: Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag in EIB-raming (in netto ha.) 2025 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type	EIB laag	EIB hoog
------------	--------------------------------	----------	----------

Gemengd/interactie	10%	8	18
Regulier	70%	57	123
(X)L-logistiek	10%	8	18
Grootschalig HMC	10%	8	18
Binnenhavens	0%	0	0
Totaal	100%	81	178

6.3 Vergelijking met WLO-scenario's

Als we de gevoeligheidsanalyse met de EIB-scenario's vergelijken met de behoefteraming op basis van de WLO-scenario's kunnen we de volgende conclusies trekken:

- EIB hoog is fors hoger dan WLO hoog. Dit komt hoofdzakelijk door een veel positiever verwachting van de werkgelegenheidsontwikkeling. Dit komt doordat EIB sterker naar historische ontwikkeling van werkgelegenheid kijkt (die in NHN positief is) ten opzichte van WLO. Industrie, bouwnijverheid en groothandel zijn drijvende sectoren in de ruimtevraag in EIB hoog. Dit geldt voor WLO hoog ook.
- EIB laag is vergelijkbaar met WLO laag ruimtevraag. Bouwnijverheid en groothandel zijn drijvende sectoren in de ruimtevraag in EIB laag. Voor Regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland heeft dienstverlening en ICT ook een grote ruimtevraag. EIB gaat uit van een stabiele tot groeiende sector dienstverlening en ICT. WLO laag gaat juist uit van een krimp. In WLO laag is de industrie de grote drijvende factor in de vraag.
- De regionale verdeling van de vraag is veel ongelijker in de EIB-scenario's. Hierin komt het grootste deel van de vraag voort uit de Regio Alkmaar. Dit komt wederom doordat EIB sterker historische trends doortrekt dan WLO. Regio Alkmaar is (historisch gezien) een regio met grote en groeiende werkgelegenheid binnen NHN. In de WLO-scenario's is dit gelijkverdeeld over NHN.
- De bandbreedte van de EIB-scenario's is groter dan van de WLO-scenario's. Dit komt doordat de ruimtevraag in EIB hoog fors hoger is dan WLO hoog terwijl beide lage scenario's vergelijkbaar zijn.

Bijlage F - Trends en ontwikkelingen

Verskillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – trends en ontwikkelingen, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren.

1.2 Circulaire economie

Circulaire transitie komt mondjesmaat op gang

Nederland werkt aan een duurzame, circulaire economie. Deze geleidelijke transitie brengt een economische vernieuwing met zich mee. Zo zijn er kansen voor bedrijven: businessmodellen rondom hergebruik, nieuwe (internationale) markten en meer samenwerking in lokale productketens. In 2023 was zo'n 6% van de bedrijven in Nederland te bestempelen als circulair²⁰. In Noord-Holland was dit aandeel zo'n 4,5%²¹. De laatste jaren is sprake van een toename in het aantal circulaire bedrijven, maar een systeemveranderende versnelling ontbreekt nog. Bovendien richt het merendeel van de circulaire bedrijven zich nu op laagwaardige recycling. Er is kortom nog een flinke weg te gaan om de doelstellingen in 2030 (halvering grondstoffengebruik) en 2050 (volledig circulair) te halen.

Nog veel hobbels op de route naar 100% circulaire economie

In een recente analyse constateert het PBL (2024) dat het (virgin) materiaal- en grondstoffengebruik juist weer toeneemt en dat de circulaire economiedoelen zelfs onhaalbaar dreigen te worden. Er is veel meer en beter beleid nodig om de circulaire economie van de grond te krijgen. Bestaand beleid, zoals het Nationaal Programma Circulaire Economie en de Grondstoffenstrategie, is niet genoeg. Een van de zorgenkindjes is bijvoorbeeld het hergebruik van plastics. De plasticrecycling zit in zwaar weer door de stortvloed aan goedkope(re), nieuwe plastics vanuit Azië. Ook in productgroepen als de energietechnologie (zonnepanelen, windmolens, grote batterijen) en de bouw stuit de omslag naar een circulair businessmodel nog op allerlei belemmeringen. In de overgang van een lineaire naar een circulaire economie is kortom sprake van marktfalen. Dit alles betekent niet dat de circulaire economie geen kans van slagen heeft, maar dat de overheid nodig is (ook in Europees verband) om via concreet beleid, wet- en regelgeving dit marktfalen op te lossen en de transitie te versnellen. De circulaire economietransitie is immers in het belang van de gehele maatschappij.

Omslag naar circulaire economie verandert economisch landschap

De circulaire transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Het gaat immers om de ombouw van ons huidige, lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie alle sectoren raakt, en niet is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of is te typeren als een op zichzelf staande sector. Er zijn wel sectoren waarin de circulaire transitie een grotere impact zal hebben op bedrijfsactiviteiten dan andere (zie kader). Het gaat dan vooral om sectoren die nu vaak op bedrijventerreinen gevestigd zijn (of daar een voorkeur voor hebben) en vaker gebruik maken van een hogere milieucategorie.

²⁰ Bron: ICER 2023, PBL.

²¹ Bron: PCER 2023, provincie Noord-Holland.

Met aandeel van 6% ligt circulaire ruimtevraag in NHN onder landelijk niveau

Hoewel de circulaire transitie mondjesmaat op gang komt, zien we uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland dat in de eerste helft van 2024 het aandeel van de ruimtevraag op bedrijventerreinen, dat te relateren is aan de circulaire economie, gegroeid is naar circa 15% landelijk. In NHN is dit aandeel met circa 6% de afgelopen vijf jaar lager dan het landelijke beeld. In 2024 en 2025 zijn er geen nieuwe circulaire ontwikkelingen geregistreerd in de regio. Deels heeft dit te maken met het feit dat meer dan de helft van de circulaire ruimtevraag tot nu toe landt in zeehavens en industriële clusters. Er zijn geen (grote) industriële clusters in NHN en de haven van Den Helder is de enige zeehaven in de regio. De binnenhavens in NHN kunnen wel een belangrijke rol spelen voor de regionale circulaire economie door vervoer van grondstoffen (in bulk) over water mogelijk te maken. Een andere verklaring dat het aandeel in NHN lager ligt dan landelijk zou het gebrek aan uitgeefbare kavels en de beperkingen door netcapaciteit kunnen zijn. Maar deze beperkingen spelen landelijk net zo goed.

Meer dan de helft van de circulaire ruimtevraag op bedrijventerreinen in Nederland sinds 2018 wordt gerealiseerd binnen de bestaande voorraad. Slechts 45% landde in die periode in nieuwbouw op een greenfield locatie. In NHN is de situatie anders: alle circulaire ontwikkelingen zijn op een greenfield locatie gerealiseerd. Qua omvang zien we landelijk dat ongeveer de helft van de ruimtevraag van circulaire activiteiten op XXL-kavels (groter dan vijf hectare) terecht komt. Dit type ontwikkelingen zien we overigens vooral in de zeehavens en industrieclusters landen. Het gaat dan bijvoorbeeld om grootschalige recyclingfabrieken of opslag en productie van biobrandstoffen. In NHN gaat het om ontwikkelingen van circa 1 à 3 hectare netto kavel.

Wat zijn circulaire bedrijven?

Circulaire bedrijven zijn bedrijven die een (of meerdere) circulaire strategie/bedrijfsactiviteit toepassen. Het gaat dan om een (of meerdere) van de strategieën van de R-ladder, zoals recyclen en hergebruik. Nu zijn dit vaak energiebedrijven, afvalverwerkers, bouwbedrijven, handel- en reparatiebedrijven, productiebedrijven en logistiek. Dit zijn dus ook de sectoren en type bedrijven die vooral op bedrijventerreinen te vinden zijn; deze bedrijven maken daarbij vaker gebruik van een hogere milieucategorie. Dienstverleners, zoals ICT-bedrijven, adviesbureaus, ontwerpers, juridisch adviseurs – ofwel de tertiaire sector in onze economie – verlenen via hun diensten ondersteuning aan circulaire bedrijven. Zij maken het circulaire bedrijven mogelijk om circulaire activiteiten uit te voeren. Deze dienstverlenende bedrijven zijn echter niet specifiek gericht op een circulaire (R-)strategie; hun bedrijfsmodel is hier veelal niet langs opgebouwd. Dit geldt nog sterker voor bedrijven en instellingen in de quataire sector, zoals overheden en scholen.

1.3 Energie en klimaat

Ruimtevraag door energietransitie op bedrijventerreinen groeit met horten en stoten

Vanwege de energietransitie verwachten we een groei van (mkb-)bedrijven die zich richten op een reductie van fossiele energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen. Hoewel op langere termijn de vooruitzichten voor de energietransitie goed zijn, is de korte termijn een stuk minder rooskleurig. Vooral bestaande installatiebedrijven en nieuwe spelers op de markt floreren hierdoor. Tegelijkertijd zien we ook dat de deze ontwikkeling met horten en stoten gaat. Op dit moment hebben bijvoorbeeld installateurs en groothandels in zonnepanelen en warmtepompen te maken met een forse krimp. Diverse bedrijven zijn de laatste jaren failliet gegaan door een enorme terugval in de vraag naar zonnepanelen en warmtepompen, vooral bij particulieren.

Gezwabber met en een (beoogde) streep door de salderingsregeling en de (hybride) warmtepompverplichting, terugleverkosten, netcongestie, maar ook dalende energieprijzen, zorgen voor terughoudendheid bij potentiële kopers. Al deze ontwikkelingen hebben eveneens (negatief) effect op producenten van duurzame installaties. De laatste jaren hebben zij flink geïnvesteerd in uitbreiding.

Netcongestie remt groei regionale economie

De huidige beperkingen in netcapaciteit hebben invloed op zowel de uitgifte van bedrijventerreinen als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven. De netcongestie blijft tot zeker 2035 een probleem, alhoewel de druk de komende jaren naar verwachting gefaseerd afneemt. Dit zet mogelijk een (tijdelijke) rem op verdere economische ontwikkeling en daarmee op de ruimtevraag. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is dan ook urgent. Samen met Liander (als netbeheerder) en de provincie Noord-Holland heeft Tennet (als beheerder van het hoogspanningsnet) onlangs impactvolle maatregelen bekend gemaakt²² om overbelasting en uitval van het elektriciteitsnet te voorkomen. Deze maatregelen richten zich op flexibeler elektriciteitsgebruik door grootverbruikers, een tijdelijke inzet van gascentrales en warmtekraftkoppelingen (WKK's) om bij een hoge vraag extra elektriciteit te produceren en netbewuste ontwikkeling van woningbouw en laadinfrastructuur. Ook worden technische maatregelen doorgevoerd om het bestaande net efficiënter te benutten. Al deze maatregelen zijn cruciaal om groei en verduurzaming van bestaande bedrijven mogelijk te maken en om de productie van schone brandstoffen, zoals waterstof, op te schalen.

Additionele ruimtevraag vanuit energie groeit sterk

In het bijzonder groeit de ruimteclaim vanuit duurzame energie-infrastructuur op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV), waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn en aan ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzaam opgewekte energie. De ruimtebehoefte vanuit dit soort energie-infrastructuur zit niet in de reguliere raming van de ruimtevraag. De reguliere raming raamt immers de ruimtevraag vanuit bedrijven. Dit betekent dat als dit soort functies op bedrijventerreinen landen, er sprake is van een additionele ruimtevraag. In het onderstaande kader gaan we hier nog wat dieper op in.

Nader uitgelicht: additionele ruimteclaim energietransitie

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen: productie (energieopwekking), netwerken (infrastructuur, energieconversie, energieopslag) en consumptie (energiegebruik). Het energiesysteem en de duurzame transitie daarvan heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Zo zijn de bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen enerzijds verbruiker/consumptie van energie en anderzijds in toenemende mate producent van duurzame energie (zon op dak, restwarmte, windmolens). Daarnaast zijn bedrijventerreinen een plek waar een deel van het (toekomstige) energienetwerk zich bevindt, zoals schakelstations, batterijopslag, warmtenet en laadstations. Er komen vanuit de energietransitie dus diverse ruimteclaims op NHN af. Voor een deel doen die een ruimteclaim op bedrijventerreinen. Op hun beurt zijn deze hard nodig om economische ontwikkelingen en verduurzaming mogelijk te (blijven) maken. We zien in dit verband drie soorten ruimteclaims als additioneel op de reguliere behoefteraming:

1. **De realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren/verzwaren.** Tennet en Liander zullen komende jaren fors investeren in de energie-infrastructuur. Dit raakt de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld wanneer deze infrastructuur –

²² Zie: <https://www.tennet.eu/nl/nieuws/maatregelen-om-het-noord-hollandse-stroomnet-te-beschermen>

zoals midden- en/of hoogspanningsstations – op een bedrijventerrein landt. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en te beoordelen of er om ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. Vice versa is het belangrijk dat de netbeheerders tijdig zicht houden op de ruimtevraag naar en (geplande) ontwikkelingen van bedrijventerreinen. Daarvoor is bijvoorbeeld deze behoefteraming essentieel. Verder is de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld een warmtenet, onderdeel van de nieuwe energie-infrastructuur.

2. **De realisatie van (decentrale) energieopslag op bedrijventerreinen (als onderdeel van een smart energy hub en/of grid).** Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt nieuwe oplossingen en vormen van opslag. Denk aan de realisatie van batterijopslag (schaalniveau: mega-batterijopslag tot lokale opslagcontainers) of een smart energy hub/grid om lokale energieopwek, (terug)levering en opslag te organiseren op gebiedsniveau. Op niveau van bedrijventerreinen gaat het om meerdere relatief kleinschalige voorzieningen (<1.000 m² grondoppervlakte per stuk) of een groter complex van een paar duizend vierkante meter. Wanneer een batterij meerdere terreinen bedient, kan de ruimteclaim per complex toenemen. Bovendien is het de vraag waar dergelijke 'infrastructuur' gerealiseerd wordt: op een (uitgeefbaar) bedrijfskavel of in het openbaar gebied.

- 5 **Realisatie van (extra) laadinfrastructuur op bedrijventerreinen, collectief of individueel.** De energietransitie vraagt ook maatregelen van individuele bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van en naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken, is ook laadinfrastructuur nodig. Dit kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. (Semi-)openbare laadvoorzieningen kunnen een oplossing bieden. Op maat zal bekeken moeten worden welke (extra) laadinfrastructuur noodzakelijk is. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot behoefte aan extra buitenruimte. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen.

Vergroening en klimaatadaptatie nodig op bedrijventerreinen

Historisch zijn bedrijventerreinen versteend. Dat is logisch: bedrijven hebben verharde ruimte nodig voor activiteiten, opslag en parkeren. Maar dit moet veranderen. Te veel verharding verhoogt de temperatuur (hittestress) en vergroot de schade bij piekbuien. Klimaatadaptatie is noodzakelijk om beter om te gaan met hitte, piekbuien en langdurige droogte. Ook biodiversiteit en verduurzaming van vastgoed, productieprocessen en mobiliteit vragen aandacht.

Voorbeelden van maatregelen zijn:

- Wadi's, halfverharding, groene daken en gevels.
- Hoogwaardig groen met ook een recreatieve functie voor werknemers.
- Meervoudig ruimtegebruik op private kavels, zoals infiltratiekratten ondergronds of waterdoorlatende parkeerplaatsen.

Deze ingrepen vragen vooral extra ruimte in het bruto deel van het terrein (openbaar gebied). Voor de netto hectares heeft dit een beperkt effect op de behoefteraming. Wel worden bedrijventerreinen met dit soort ingrepen in totale omvang (bruto) groter. De wens om bedrijventerreinen groener en klimaatadaptief te maken botst daarmee soms met de opgave om intensiever te bouwen. Analyse van terreinen die het afgelopen decennium zijn ontwikkeld laat zien dat een hoge groenambitie leidt tot een lagere netto-brutoverhouding. Het openbaar gebied neemt meer ruimte in. Gemiddeld is de netto-brutoverhouding op bedrijventerreinen tussen 70 en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied) in Nederland. Op meer 'groene'

bedrijventerreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%. De netto-brutoverhouding van de totale bedrijventerreinenvoorraad in NHN is per 2024 zo'n 68% en daarmee al relatief laag.

1.4 Digitalisering

Digitalisering neemt een hoge vlucht bij bedrijven, ook binnen bedrijventerreinsectoren

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra stimulans voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief, omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en te blijven.

Ruimtelijk effect is divers: soms kan digitalisering leiden tot meer ruimtevraag, soms juist niet

Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur. Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen namelijk meer ruimte innemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw-, handel- en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (tot 2030). Op langere termijn is meer productie, opslag en logistiek op dezelfde meters mogelijk. Daarnaast landen (kleinere) datacenters steeds vaker op bedrijventerreinen. Het ruimtegebruik per werknemer is voor dit type vestigingen over het algemeen hoog.

Europa wil minder afhankelijk zijn van internationale markt

De coronacrisis heeft blootgelegd dat de huidige internationale productieketens erg kwetsbaar zijn. Daar bovenop zet de geopolitieke onrust toeleveringsketens onder druk. Bedrijven willen deze risico's niet meer lopen en de EU heeft beleid ingezet voor meer strategische autonomie. Zo wordt gewerkt aan diversifiëring van de invoer van kritieke grondstoffen, het vergroten van strategische voorraden en het afbouwen van de technologische en industriële afhankelijkheden. Als onderdeel hiervan zetten steeds meer bedrijven in op reshoring en nearshoring van (productie)activiteiten naar Europa en Nederland, zo blijkt onder meer uit onderzoek van BCI. Door digitalisering, automatisering en robotisering van (productie)activiteiten is dit bovendien aantrekkelijker geworden. Dit alles kan leiden tot meer productie/groei in Nederland en NHN.

1.5 Vertaling naar parameters behoefteraming

We verwachten vooral een effect op het terreinquotiënt als we bovenstaande trends en ontwikkelingen doorvertalingen naar de parameters in onze behoefteraming. In de meeste gevallen zien we dat deze naar verwachting (licht) stijgt. Dit komt enerzijds door de circulaire

economiëtransitie; bedrijven hebben meer ruimte nodig om grondstoffenstromen te scheiden, te verwerken en op te slaan. Anderzijds leidt digitalisering in eerste instantie tot meer productie met minder mensen, waardoor het terreinquotiënt stijgt. Op termijn kunnen sterk gedigitaliseerde bedrijven hun bedrijfsprocessen efficiënter inrichten (bijvoorbeeld door meer hoogte of kleinere machines te gebruiken), waardoor het terreinquotiënt weer wat kan dalen.

De effecten op de locatietypevoorkeur zijn daarentegen gering. Wel kunnen bepaalde typen locaties extra aantrekkelijk worden. Zo zijn locaties waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water), duurzame energie, kennis en innovatie makkelijk kunnen worden opgewekt en uitgewisseld, extra aantrekkelijk bij de vormgeving van de circulaire en duurzame economie. Daarnaast zien we dat bedrijven steeds meer cross-sectoraal samenwerken rondom een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit. Dit leidt tot clustering van (circulaire) ruimtevrage op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Enerzijds zijn dat de grotere industrieel-logistieke locaties, al dan niet bereikbaar via water en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Anderzijds zijn dat juist ook vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra.

In onderstaande tabellen geven we samengevat voor het terreinquotiënt en de locatietypevoorkeur weer wat het effect is van de drie trends afzonderlijk en het totale effect (inclusief andere trends en ontwikkelingen in deze sectoren) tot en met 2045. Dit doen we voor de sectoren die het sterkst vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen en waar we het grootste effect verwachten.

Voor de andere parameter in het model, de werkgelegenheid, zijn de WLO-ramingen gehanteerd en hebben we geen aanvullende aannames gedaan over de impact van de trends. In de WLO-ramingen is al rekening gehouden met de trends verduurzaming (energietransitie, klimaat, circulair) en technologische ontwikkeling (robotisering, digitalisering) op de werkgelegenheid en toegevoegde waarde per bedrijfstak.

Tabel 41: Effect trends op ruimtegebruik per werknemer tot en met 2045

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Totale effect
Afval, energie en water				+ 5-30%
Industrie				+ 10-30%
Bouwnijverheid				+ 0-5%
Groothandel & vervoer en opslag				+ 5-15%
Dienstverlening & ICT				+ 0-5%

Noot: ruimtegebruik per werknemer wordt uitgedrukt in vierkante meters. Bovenstaand overall effect betreft dus toename ruimtegebruik per werknemer in procenten.

Tabel 42: Effect trends op locatietypevoorkeur tot en met 2045

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Totale effect
Afval, energie en water				+ 0-2%

Industrie				+ 0-3%
Bouwnijverheid				+ 0-3%
Groothandel & vervoer en opslag				+0-3%
Dienstverlening & ICT				+ 0-1 %

Noot: locatietypevoorkeur wordt uitgedrukt in percentage van de werknemers in een sector die op een bedrijventerrein werkt. Bovenstaand overall effect betreft dus toename locatietypevoorkeur in procentpunten.

Colofon

Datum: 13 februari 2026

Projectnummer: 25.083

Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Jasper Beekmans, Callum Lewis, Nina Dolsma en Sam Fastenau

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl