

Herstructurerings- opgave bedrijventerreinen MRA

Regiorapport Zaanstreek-Waterland

Stec Groep aan MRA

Evert-Jan de Kort en Jasper Beekmans
6 juni 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Insteek: economische kwaliteit en toekomstwaarde.....	3
1.2	Werkwijze en aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Schets van de regio	5
2.1	Kenmerken regio	5
2.2	Bedrijventerreinen	5
2.3	Economisch belang bedrijventerreinen in de MRA en Zaanstreek- Waterland	7
3	Uitkomsten	8
3.1	Fase op de levenscyclus van bedrijventerreinen	8
3.2	Next Economy potentie	9
3.3	Conclusies analyse en opgave.....	11
4	Instrumentenmix	13
5	Locatieprofielen	16
5.1	Toelichting op scores locatieprofielen	16
5.2	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Beemster	17
5.3	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Edam- Volendam.....	20
5.4	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Landsmeer	26
5.5	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Oostzaan.....	29
5.6	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Purmerend	33
5.7	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Waterland.....	38
5.8	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Wormerland ...	44
5.9	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Zaanstad.....	48
	Bijlage: N-EER model	79

1 Inleiding

1.1 Insteek: economische kwaliteit en toekomstwaarde

De laatste tien jaar is circa 70% van de herstructureringsopgave in de MRA aangepakt. Tegelijkertijd komen weer nieuwe opgaven op bedrijventerreinen af, zoals verstedelijkingsdruk/transformatie, verkleuring, ontwikkelingen als circulaire economie, meer aandacht voor duurzaamheid, hogere eisen aan (digitale) bereikbaarheid en nieuwe vormen van beheer. Op enkele plekken in de MRA is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen nog aan de orde, maar het effect van de geschetste opgaven op de bestaande voorraad is vele malen groter. Om de bestaande voorraad bedrijventerreinen zo goed mogelijk op de toekomst voor te kunnen bereiden en in te kunnen spelen op belangrijke trends is het van belang om de huidige waarde en potentie van terreinen scherp in beeld te brengen. Bedrijventerreinen die passen bij de marktvaart en trends én die toekomstwaarde hebben, zijn cruciaal voor het toekomstige verdienvermogen en de internationale competitiviteit van de MRA.

Herstructurering van bedrijventerreinen is het belangrijkste middel om terreinen die met veroudering kampen, weer een zetje in de goede richting te geven. Van oudsher zijn bedrijventerreinbeoordelingen en herstructureringsmaatregelen erg ruimtelijk ingestoken. Echter, niet elk bedrijf zit te wachten op nette, aangeharkte terreinen, waar de traditionele manier van herstructureren vanuit gaat. Er is bijvoorbeeld een toenemende voorkeur van verschillende typen bedrijven voor een stoere, industriële werkomgeving in of tegen het stadscentrum. En deze locaties mogen best rauw en rommelig zijn. Ofwel: een bedrijventerrein hoeft niet per definitie mooi en hoogwaardig te zijn (qua uitstraling) om goed te functioneren.

Veroudering is pas problematisch als het een onderliggende, economische oorzaak heeft. Bijvoorbeeld omdat panden, kavels en de locatie als geheel incurant zijn en niet (meer) aansluiten bij de (nieuwe) vraag van bedrijven, zoals die bijvoorbeeld voortkomt uit nieuwe (Next Economy-)trends als circulaire economie, toenemende robotisering & automatisering en de energietransitie. Hierdoor nemen investeringen en omzetten van bedrijven op het terrein af, neemt leegstand toe, daalt de toegevoegde waarde van het terrein en dalen werkgelegenheid en vastgoedwaardes. Om economische toekomstwaarde van bedrijventerreinen te garanderen en een waardesprong te realiseren (meer investeringen, omzet, banen, toegevoegde waarde, vastgoedwaarde, etc.) moet herstructurering dan ook zo goed mogelijk aansluiten bij de nieuwe opgaven die op bedrijventerreinen afkomen en bij de (veranderende) dynamiek, locatievoorkeuren en investeringsplannen van bedrijven. Kennis en inzicht in de economische waarde en kwaliteit, de mogelijke waardesprong en de toekomstpotentie van terreinen is hiervoor cruciaal.

Tot slot: veel regio's in de MRA kennen een hoge verstedelijkingsdruk. De woningbouwopgave voor Amsterdam en omliggende gemeenten moet voor een groot deel op bestaande bedrijventerreinen worden gerealiseerd. Het in beeld brengen van de economische waarde én de potentie van bedrijventerreinen brengt het belang van bedrijventerreinen voor de regionale economie haarscherp in beeld. Dit kan dienen ter ondersteuning bij het positioneren van bedrijventerreinen in discussies en bij het maken van beleidskeuzes over transformatie, verkleuring of juist het behoud van bedrijventerreinen.

1.2 Werkwijze en aanpak

Om de herstructureringsopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage: N-EER. De N-EER is een doorontwikkeling van onze Economische Effect Rapportage (EER). Het model is sinds 2007 ontwikkeld met meerdere Kamers van Koophandel en daarna uitgerold over bedrijventerreinen en andere werklocaties in veel regio's in Nederland. Er zijn inmiddels ruim 400 werklocaties doorgelicht met de EER. Op deze manier is een omvangrijke database en benchmark ontstaan. In de bijlage is een toelichting op het model, de indicatoren en de scores opgenomen.

De uitkomsten van de analyse worden besproken met de gemeenten in regiosessies. Met de input van de gemeenten uit de sessies ronden we de analyse af.

1.3 Leeswijzer

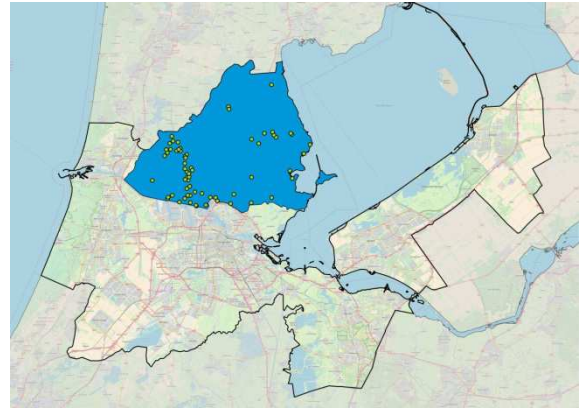
In het volgende hoofdstuk schetsen we het economische beeld van de regio ten opzichte van de MRA. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitkomsten van de analyse. In hoofdstuk 4 presenteren we de instrumentenmix voor herstructurering. De beoordeling van alle locaties in de regio leest u in hoofdstuk 5. Per terrein is een locatieprofiel opgesteld met de belangrijkste kenmerken en de scores uit het N-EER model.

CONCEPT

2 Schets van de regio

2.1 Kenmerken regio

Deze deelregio van de MRA bestaat uit de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad. In de MRA is het daarmee in aantal gemeenten een grote regio. Dit vertaalt zich niet geheel in de omvang van het areaal (circa 900 hectare) en aantal terreinen (53 stuks) al. Van het areaal is circa 80% in Zaanstad gelegen. In totaal is nog circa 180 hectare uitgeefbaar aanbod. Hoogtij (niet kadegebonden) en Westerpolder (niet kadegebonden) in Zaanstad zijn de grootste terreinen in deze regio. Hierbij moet opgemerkt worden dat Hoogtij (niet kadegebonden) nog 55 hectare uitgeefbaar aanbod heeft. Het aanbod in de regio is ruim te noemen.



2.2 Bedrijventerreinen





In onderstaande tabel zijn de bedrijventerreinen in de regio Zaanstreek-Waterland opgenomen met per terrein het locatietype en de omvang en het aantal uitgeven netto hectares. Het verschil hiertussen bedraagt het aanbod nog uit te geven kavels.





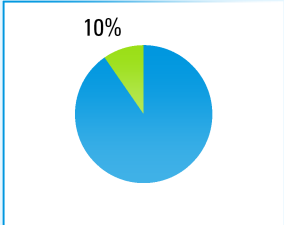
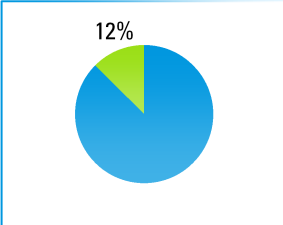
Tabel 1: Terreinen in deelregio Zaanstreek-Waterland

Gemeente	Bedrijventerrein	Locatietype	Netto omvang (ha)	Netto uitgegeven (ha)
Beemster	Insulindeweg	Gemengd	3,3	3,3
Beemster	Bamestraweg	Gemengd	2,2	2,2
Edam-Volendam	Julianaweg	Gemengd	28,0	28,0
Edam-Volendam	Oosthuizerweg	Gemengd	28,0	28,0
Edam-Volendam	Oosthuizerweg Uitbreiding	Gemengd	5,8	0,0
Edam-Volendam	Slobbeland	Gemengd	4,0	4,0
Edam-Volendam	Oosthuizen	Gemengd	2,2	2,2
Landsmeer	Bedrijvenpark Noordeinde	Gemengd	2,0	2,0
Landsmeer	Scheepsbouwerweg	Gemengd	1,7	1,7
Oostzaan	Bombraak	Gemengd	7,0	6,1
Oostzaan	Coentunnelweg- West/Kolkweg-Noord	Gemengd	7,0	7,0
Oostzaan	Skoon	Gemengd	4,5	4,1
Purmerend	De Baanste Noord	Gemengd	81,0	2,0
Purmerend	De Baanste Oost	Gemengd	32,0	32,0
Purmerend	De Baanste West	Gemengd	31,0	31,0
Purmerend	De Koog	Gemengd	26,0	26,0
Waterland	Galgeriet	Gemengd	3,5	3,5
Waterland	De Dollard/Het Schouw	Gemengd	2,0	2,0
Waterland	Hellingweg	Gemengd	2,0	2,0
Waterland	Ilpendam-Zuid	Gemengd	2,0	2,0
Waterland	Katwoude	Gemengd	1,9	0,7
Wormerland	Westerveer	Gemengd	11,0	11,0
Wormerland	Eenhoorn	Gemengd	6,0	6,0
Wormerland	Bruijnvisweg	Gemengd	5,0	5,0

Zaanstad	Westerspoor (Niet Kadegebonden)	Havengerelateerd	107,1	105,8
Zaanstad	Hoogtij (Niet Kadegebonden)	Industrieel	107,1	52,1
Zaanstad	Achtersluispolder (Niet Kadegebonden)	Gemengd	88,0	88,0
Zaanstad	Zuiderhout (Niet Kadegebonden)	Gemengd	50,5	50,5
Zaanstad	Noorderveld	Gemengd	46,0	46,0
Zaanstad	Molletjesveer	Gemengd	37,0	37,0
Zaanstad	Achtersluispolder (Kadegebonden)	Kadegebonden	33,0	33,0
Zaanstad	Hoogtij (Kadegebonden)	Kadegebonden	26,3	0,3
Zaanstad	Assendelft Noord	Gemengd	25,0	25,0
Zaanstad	Zuiderhout (Kadegebonden)	Kadegebonden	10,9	10,9
Zaanstad	Tate & Lyle	Industrieel	9,0	9,0
Zaanstad	Verkade	Industrieel	8,0	8,0
Zaanstad	Krommenie Oost Incl. Noordervaartdijk	Gemengd	6,5	6,5
Zaanstad	Noorddijk	Industrieel	6,0	6,0
Zaanstad	Diederik Sonoyweg	Gemengd	5,5	5,5
Zaanstad	Bonar Floors	Gemengd	5,0	3,0
Zaanstad	Loders Croklaan	Industrieel	5,0	5,0
Zaanstad	Overtuinen	Gemengd	5,0	5,0
Zaanstad	Multifunctiestrook Saendelft	Gemengd	4,2	2,2
Zaanstad	Westerspoor (Kadegebonden)	Kadegebonden	4,1	4,1
Zaanstad	Kogerveld Noord	Gemengd	4,0	4,0
Zaanstad	Stationsstraat Koog	Industrieel	4,0	4,0
Zaanstad	De Hemmes	Gemengd	3,5	3,5
Zaanstad	Hembrugterrein (Kadegebonden)	Kadegebonden	2,3	0,0
Zaanstad	Aris Van Broekweg	Gemengd	2,0	2,0
Zaanstad	Houthavenkade	Gemengd	2,0	2,0
Zaanstad	Oud Zaandijk	Gemengd	2,0	2,0
Zaanstad	Blooksven/Smitsven	Gemengd	0,8	0,8
Zaanstad	Hoogtij (Westzanerpolder)	Havengerelateerd	0,0	0,0
Totaal	53		909	733

2.3 Economisch belang bedrijventerreinen in de MRA en Zaanstreek-Waterland

Economische waarde bedrijventerreinen MRA			
Areaal	Vestigingen	Banen	Toegevoegde waarde (TW)
			
8.505 hectare	22.864 vestigingen op bedrijventerreinen	Totaal: 296.085 banen op bedrijventerreinen (25% van alle banen MRA) Per hectare: 35 banen	Totaal: €29 miljard (21% van de totale TW MRA) Per hectare: € 3,5 mln

Economische waarde bedrijventerreinen regio Zaanstreek-Waterland			
Areaal	Vestigingen	Banen	Toegevoegde waarde (TW)
			
909 hectare	3.275 vestigingen	Totaal: 33.013 banen (26% van alle banen in de regio Z-W) Per hectare: 36 banen	Totaal: €3,24 miljard (26% van totale TW regio Z-W) Per hectare: € 3,6 mln
Omvang regio ten opzichte van MRA	Aantal vestigingen regio ten opzichte van MRA	Het economische belang van bedrijventerreinen in termen van werkgelegenheid is voor de regio Zaanstreek-Waterland vergelijkbaar met de MRA. Zo zijn de bedrijventerreinen goed voor 26% van de werkgelegenheid in Zaanstreek-Waterland (MRA: 25%). Het aandeel van de terreinen in het totale bruto regionaal product is wel hoger in Zaanstreek-Waterland: 26% versus 21% in de MRA. Ook per hectare is de TW hoog en licht boven het MRA-gemiddelde.	
			

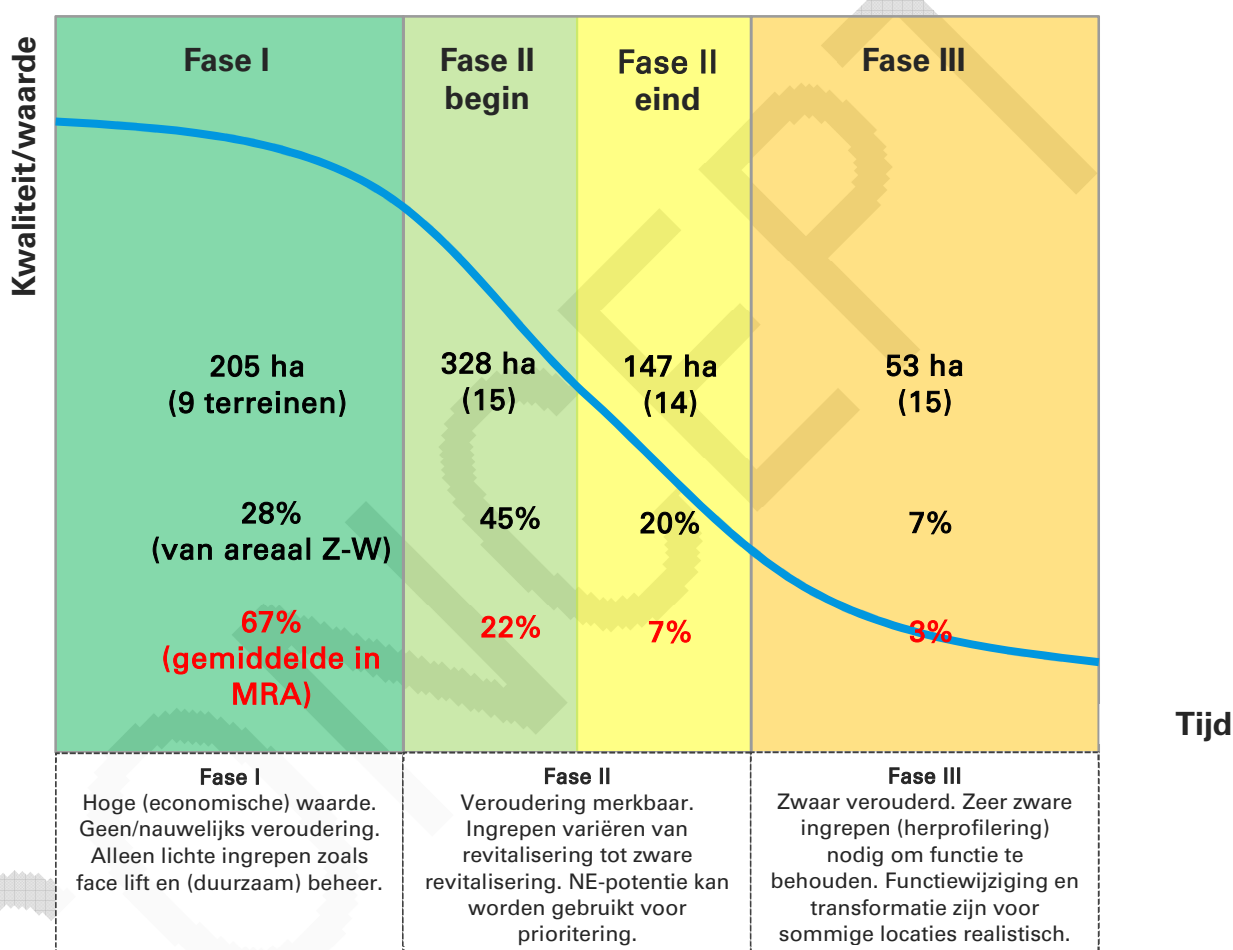
De regio Zaanstreek-Waterland heeft een gemiddeld aandeel bedrijventerreinen in de MRA. 10% van het totale oppervlak bedrijventerreinen in de MRA ligt in deze regio. Het aantal banen op bedrijventerreinen is met 26% iets hoger dan het gemiddelde in de MRA (25%). Inclusief spin-off (banen die niet op bedrijventerreinen zelf liggen, maar er wel mee samenhangen: denk aan de bakker die broden brengt voor in de kantine, accountants, advocaten, schoonmakers et cetera) schatten we in dat circa 40-45% van het aantal banen van Zaanstreek-Waterland samenhangt met bedrijventerreinen. In de regio wordt relatief veel waarde op bedrijventerreinen toegevoegd: de bijdrage van bedrijventerreinen aan de totale toegevoegde waarde (het bruto regionaal product) van Zaanstreek-Waterland is circa 26%. Ook omgeslagen naar hectare presteren de bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland op deze indicatoren (licht) beter dan het MRA-gemiddelde: er zijn meer banen en er wordt meer waarde per hectare toegevoegd.

3 Uitkomsten

3.1 Fase op de levenscyclus van bedrijventerreinen

We beoordeelden de terreinen in de deelregio volgens ons N-EER model (zie bijlage voor achtergrond bij het model en de gebruikte indicatoren). Dit model kent scores toe waarmee we de economische kwaliteit en mate van veroudering per terrein vaststellen¹. Hieronder, figuur 1, en in tabel 2 het resultaat.

Figuur 1: Aantal terreinen en oppervlakte naar levenfase Zaanstreek-Waterland



We constateren dat de meerderheid van de bedrijventerreinen in de regio economisch nog goed tot redelijk presteert (fase I en fase II begin, in totaal bijna 75% van het areaal). Wel is er relatief een grote opgave. Een behoorlijk areaal (14 terreinen, 147 hectare) kent grotere verouderingskenmerken en zit in levenscyclusfase II eind: 20% vergeleken met 7% voor de MRA. Ook in fase III is meer areaal dan in andere regio's: meer dan twee keer zoveel dan gemiddeld in de MRA (15 terreinen in totaal, met een gezamenlijke omvang van 53 hectare). Er is dus een serieuze herstructureringsopgave in de regio. Het gaat in totaal om circa 200 hectare waar ingrepen zoals (zware) revitalisering aan de orde kunnen zijn. Ook op terreinen in fase I kunnen maatregelen noodzakelijk zijn, denk aan vormen van beheer en onderhoud. Bovendien kunnen delen van terreinen wel met veroudering kampen.

¹ Terreinen die nog in ontwikkeling zijn of waarvan de uitgifte na 2011 is gestart, vallen automatisch in levensfase I. Voor deze deelregio geldt dit voor bedrijventerreinen Bombraak, De Baanste Noord, Hoogtij (Kadegebonden), Oostthuiserweg Uitbreiding en Skoon.

Tabel 2: Terreinen naar levensfase Zaanstreek-Waterland

Fase I	Fase II begin	Fase II eind	Fase III
Bombraak	Achtersluispolder (Kadegebonden)	Bedrijvenpark Noordeinde	Aris Van Broekweg
De Baansteede Noord	Achtersluispolder (Niet Kadegebonden)	Bruijnisweg	Bamestraweg
De Baansteede Oost	Assendelft Noord	Coentunnelweg-West/Kolkweg-Noord	De Dollard/Het Schouw
Hoogtij (Kadegebonden)	Blooksven/Smitsven	Diederik Sonoyweg	De Hemmes
Kogerveld Noord	Bonar Floors	Hembrugterrein (Kadegebonden)	Eenhoorn
Oosthuizerweg Uitbreiding	De Baansteede West	Insulindeweg	Galgeriet
Skoon	De Koog	Julianaweg	Hellingweg
Westerspoor (Niet Kadegebonden)	Hoogtij (Niet Kadegebonden)	Loders Croklaan	Houthavenkade
Zuiderhout (Niet Kadegebonden)	Hoogtij (Westzanerpolder)	Molletjesveer	Ijpendam-Zuid
	Katwoude	Multifunctiestrook Saendelft	Krommenie Oost Incl. Noordervaardijk
	Noorderveld	Oosthuizerweg	Noorddijk
	Scheepsbouwerweg	Oud Zaanwijk	Oosthuizen
	Stationsstraat Koog	Westerveer	Overtuinen
	Tate & Lyle	Zuiderhout (Kadegebonden)	Slobbeland
	Verkade		Westerspoor (Kadegebonden)

3.2 Next Economy potentie

NEXT ECONOMY: WAT BETEKENT HET VOOR BEDRIJVENTERREINEN?

Er komt veel op bedrijventerreinen af. Next Economy is een containerbegrip. Niet alle trends hebben substantiële effecten op de locatiekeuze van bedrijven en het economisch perspectief van regio's, steden en werklocaties. In onze ogen doen vooral de megatrends circulaire economie, smart industry, robotisering, open innovatie en smart logistics er toe. Deze trends hebben naar verwachting effecten op de ruimtevrage en op investeringen van bedrijven.

Om mee te kunnen profiteren van de economische kansen die deze trends bieden is het belangrijk om bedrijventerreinen, waar mogelijk, voor te sorteren op deze megatrends. Voor veel terreinen geldt business as usual. Naar reguliere gemengde bedrijventerreinen is ook in de toekomst nog veel vraag. Lang niet alle terreinen kunnen én hoeven mee te bewegen met de laatste trends.

Deze trends grijpen aan op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. De grootste opgave voor bestaande terreinen is hoe zij zo goed mogelijk kunnen inspelen op deze trends om toekomstig waardebehoud of liever, een waardesprong, te realiseren. Bij het bepalen van de herstructureringsopgave, de inzet van instrumenten en de prioritering hierin kan de NE-potentie een belangrijke rol spelen.

In de volgende stap beoordelen we de Next Economy (NE) potentie per bedrijventerrein voor de regio. In het N-EER model berekenen we de potentie aan de hand van twee hoofdcategorieën: organisatorische randvoorwaarden en ruimtelijke randvoorwaarden. We onderscheiden terreinen met een basis potentie en met basis+ potentie.

Tabel 3: NE-potentie bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland

Basis	Basis+
Aris Van Broekweg	Achtersluispolder (Kadegebonden)
Assendelft Noord	Achtersluispolder (Niet Kadegebonden)
Bamestraweg	De Baansteer Oost
Bedrijvenpark Noordeinde	De Baansteer West
Blooksven/Smitsven	Hoogtij (Kadegebonden)
Bombraak	Hoogtij (Niet Kadegebonden)
Bonar Floors	Westerspoor (Kadegebonden)
Bruijnvisweg	Westerspoor (Niet Kadegebonden)
Coentunnelweg-West/Kolkweg-Noord	Zuiderhout (Kadegebonden)
De Baansteer Noord	Zuiderhout (Niet Kadegebonden)
De Dollard/Het Schouw	
De Hemmes	
De Koog	
Diederik Sonoyweg	
Eenhoorn	
Galgeriet	
Hellingweg	
Hembrugterrein (Kadegebonden)	
Hoogtij (Westzanerpolder)	
Houthavenkade	
Ilpendam-Zuid	
Insulindeweg	
Julianaweg	
Katwoude	
Kogerveld Noord	
Krommenie Oost Incl. Noordervaartdijk	
Loders Croklaan	
Molletjesveer	
Multifunctiestrook Saendelft	
Noorddijk	
Noorderveld	
Oosthuizen	
Oosthuizerweg	
Oosthuizerweg Uitbreiding	
Oud Zaanwijk	
Overtuinen	
Scheepsbouwerweg	
Skoon	
Slobbeland	
Stationsstraat Koog	
Tate & Lyle	
Verkade	
Westerveer	

De meeste bedrijventerreinen hebben het basisniveau voor wat betreft NE-potentie. Wel kent de regio een veel hoger aantal terreinen met een basis+ potentie op Next Economy: circa 20% in de regio om circa 10% voor de MRA. Daarmee zijn er in de regio een aantal locaties (deels nog in ontwikkeling) om stappen te kunnen zetten op Next Economy.

TOELICHTING: POTENTIE BEDRIJVENTERREINEN VOOR NEXT ECONOMY

Alle bedrijventerreinen leveren hun bijdrage aan de regionale economie van de MRA. De uitkomsten van de analyses die de levensfase bepalen bieden inzicht in de mate van veroudering van een terrein en welke herstructureringsmaatregelen daarbij passen. In een aanvullende analyse bepalen we per terrein de Next Economy potentie: in hoeverre zijn terreinen uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in high-tech maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om een circulair bedrijventerrein te worden is een bepaalde kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval), et cetera. In de bijlage is een beschrijving opgenomen van alle variabelen die zijn meegenomen in de analyse.

De NE-potentie is **geen** oordeel over de kwaliteit of het **economisch belang** van een terrein. De meerderheid van de bedrijventerreinen in de MRA is van basisniveau wat NE-potentie betreft. Deze terreinen zijn zeer wezenlijk als motor van de regionale economie, en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle terreinen hoeven circulair te worden, high-tech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering. De analyse laat zien welke terreinen het meest interessant zijn om stappen te zetten richting Next Economy.

3.3 Conclusies analyse en opgave

Het beeld voor de regio Zaanstreek-Waterland is als volgt:

- Voor circa 73% van het areaal zou de nadruk moeten liggen op maatregelen (zie ook volgende hoofdstuk) gericht op duurzaam beheer, in combinatie met lichte ingrepen voor terreinen in levensfase II begin.
- Deze terreinen functioneren economisch nu nog goed tot redelijk. Dat zien we ook in de totale prestaties van de terreinen in Zaanstreek-Waterland terug. Zo ligt de toegevoegde waarde en banendichtheid van de terreinen in de regio hoger dan gemiddeld in de MRA. De toegevoegde waarde per hectare ligt in Zaanstreek-Waterland op zo'n € 3,6 miljoen per hectare, in de MRA op € 3,5 miljoen. Qua banen gaat het om 36 banen per hectare in Zaanstreek-Waterland versus 35 banen per hectare in de MRA. Gevaar is echter, zeker voor de terreinen in fase II begin, dat ze afglijden en de economische kwaliteit en prestatie hierdoor afnemen.
- In oppervlakte is er daarnaast een behoorlijk opgave van terreinen die inmiddels zich in eind fase 2 en fase 3 bevinden. Het gaat om circa 27% van het areaal in de regio. Voor deze terreinen zijn herstructureringsmaatregelen gewenst om de economische functie goed te kunnen blijven uitvoeren. Dit aandeel is fors hoger dan het aandeel dat we gemiddeld in de MRA zien.
- Al met al is er dus zeker een waardesprong te behalen op de terreinen in de regio Zaanstreek-Waterland. Enerzijds door de nog in ontwikkeling zijnde terreinen in de regio succesvol en zorgvuldig door te ontwikkelen, met bedrijven die hier goed passen en waarde toevoegen aan de regio en de bestaande bedrijventerreinenvoorraad (hiermee niet concurreren). Anderzijds door op de bestaande terreinen goed te kijken naar hoe deze (weer) toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. Welke strategie en maatregelen daarbij horen, moet per terrein specifiek worden bepaald, afhankelijk van de fase in de levenscyclus (meer hierover ook in hoofdstuk 4). Positief in dat kader is dat de regio op NE-potentie van de bedrijventerreinen gemiddeld beter scoort dan de MRA als geheel. Er zijn relatief veel terreinen van niveau basis+. Een heel deel hiervan is bovendien nog in ontwikkeling. Daarmee heeft de regio veel potentie om nieuwe bedrijven en investeringen te huisvesten, maar ook binnen de bestaande voorraad liggen kansen op Next Economy vlak.

Vanuit deze analyse is een eerste grove indicatie van de opgave, ook in financiële zin, mogelijk.

- Op basis van onze ervaringen met herstructurering in andere gemeenten en regio's, constateren we dat gemiddeld een waardesprong van zo'n 10 tot 20% op een gemiddeld bedrijventerrein mogelijk is als gemeente en ondernemers zich hier – passend bij de opgaven op de locatie – actief voor inzetten. Waarde gaat daarbij om meer dan alleen euro's (denk aan meer banen, zeker ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, een betere uitstraling van het terrein, aantrekkingskracht op nieuw te vestigen bedrijven, het imago van een terrein/de regio et cetera), maar stel dat we deze voor het gemak even als uitgangspunt pakken. De regio kent een relatief sterk verouderde voorraad bedrijventerreinen. In potentie is er dus nog een behoorlijk optimalisatie mogelijk. We verwachten dan ook dat de toegevoegde waarde van de bedrijventerreinen in de regio omhoog kan (ondanks dat ze al bovengemiddeld presteren ten opzichte van de MRA). Als we ter illustratie rekenen met een realistische waardesprong van 5% betekent dat op het totale areaal bedrijventerrein van de regio Zaanstreek-Waterland een potentiële waardesprong van ruim € 160 miljoen.
- Uit evaluaties van de herstructureringsaanpak (HIRB-regeling) in Noord-Holland komt een gemiddeld kostenbedrag per hectare van zo'n € 85.000 tot € 165.000. In de regio Zaanstreek-Waterland valt zo'n 70% van het uitgegeven bedrijventerreinenareaal, zijnde zo'n 530 hectare, in fase II en III. De totale kosten om deze terreinen komende jaren op peil te houden en kwalitatief te verbeteren, bedragen zo gezien grofweg € 45 tot € 90 miljoen. Gezien de potentiële waardesprong is hier dus een belangrijke multiplier mee te behalen.

De precieze kosten en opbrengsten zijn echter zeer afhankelijk van de specifieke situatie en strategie (acties, maatregelen) per terrein. Genoemde bedragen kunnen en mogen dus ook enkel als een eerste inzicht worden gezien. Door planvorming op locatie(s) kan de businesscase, en de haalbaarheid daarvan, nader in beeld worden gebracht. Tot slot: welke strategie per terrein het meest logisch is hangt uiteraard ook af van factoren, zoals de ligging, bereikbaarheid, de relatie met andere terreinen en ontwikkelingen zoals verkleuring, transformatie et cetera. De (ruimtelijk)-economische prestaties en denken in termen van de beoogde waardesprong zijn wel belangrijke input voor de in te zetten acties en maatregelen.

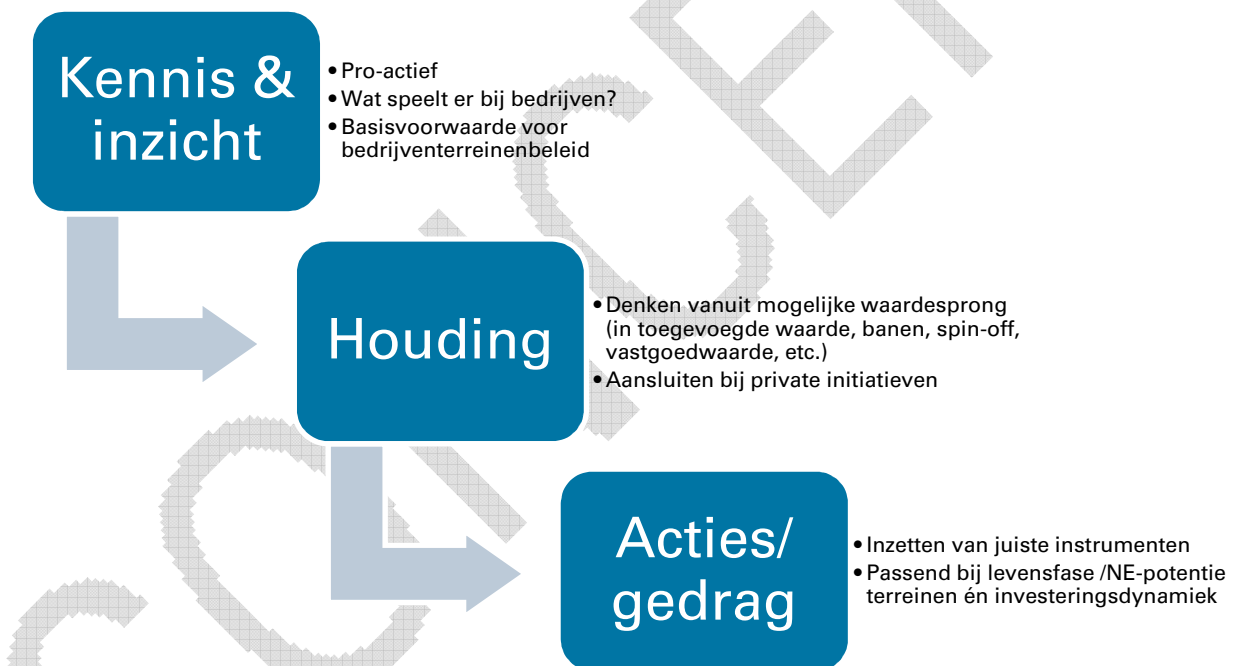
In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de mogelijke instrumenten die ingezet kunnen worden bij de herstructureringsopgave in regio Zaanstreek-Waterland.

4 Instrumentenmix

Een goede bedrijventerreinenaanpak sluit zoveel mogelijk aan bij het realiseren van de mogelijke waardesprong. Daarvoor hebben gemeenten verschillende instrumenten. Welke instrumenten worden ingezet hangt sterk af van twee zaken:

1. De levensfase waarin een terrein zich bevindt. Voor fase I terreinen ligt de nadruk op duurzaam beheer en onderhoud, het liefst in samenwerking met ondernemers. Voor terreinen die verder zijn in de levenscyclus kunnen zwaardere ingrepen zoals revitalisering of herprofilering nodig zijn. De kosten voor deze ingrepen zijn hoger.
2. Instrumenten zijn pas echt effectief (en leiden tot een waardesprong) als ze voortkomen uit een gestructureerde aanpak. De basis van deze aanpak bestaat uit grondige kennis en inzicht in de bedrijventerreinen en de daar gevestigde bedrijven. Zonder deze basis én een investeringsgerichte houding waarin de beoogde waardesprong centraal staat, is het moeilijk om de juiste instrumenten in te zetten.

Figuur 2: pijlers investeringsgericht bedrijventerreinenbeleid: kennis & inzicht, houding en acties/gedrag



Tabel 4: instrumentenmix: verschillende mogelijke instrumenten per levensfase

Levensfase	Ingrepen	Instrumenten
I	Face lift, (duurzaam) onderhoud en beheer: lichte verbeteringen van openbare ruimte, stimuleringsmaatregelen voor investeringen in privaat vastgoed (gevels, energie, verduurzaming) en aandacht voor duurzaam beheer en onderhoud door middel van een zo hoog mogelijke organisatiegraad. Op termijn zijn ondernemers zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud openbare ruimte.	<ul style="list-style-type: none"> • Verplichte deelname aan ondernemersvereniging of VVE, inclusief afdracht aan parkmanagement • Subsidies ter ondersteuning van (opzetten) parkmanagement of BIZ (zoals OTW) • Fonds voor gevelrenovatie of energetische maatregelen • Subsidiescan voor bedrijven: op maat inzicht in mogelijke (duurzaamheids)subsidies • Gezamenlijk aanjaaggeld gemeente en ondernemersvereniging voor kleinschalige initiatieven in openbare ruimte en private kavels
II begin	(Lichte) revitalisering Grotere ingrepen in de openbare ruimte en op	<ul style="list-style-type: none"> • Businessplan opstellen om private investeringen aan te jagen • Proces- of gebiedsmanager aanstellen die private

	private kavels. Bijvoorbeeld wegonderhoud of vernieuwen straatmeubilair en -verlichting. Private panden (grootschalig) vernieuwen en energetische maatregelen nemen. Nog geen herontwikkeling van private kavels.	<p>investeringen aan kan jagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'Pandendatabase' inclusief pandenmakelaar om vraag en aanbod af te stemmen in gedeeltelijk leegstaande panden • Subsidies (zoals HIRB) voor fysieke maatregelen • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling
II einde	<p>(Zware) revitalisering: Ingrepen in openbare ruimte zoals grootschalig wegonderhoud, vernieuwen ontsluitingswegen en grootschaligonderhoud aan riolering. Herontwikkeling van private kavels en kavelruil voor optimaler ruimtegebruik. Eerste private panden worden herontwikkeld (sloop-nieuwbouw). Geen functiewijziging.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten: opstellen verkleuringsvisie met duidelijk randvoorwaarden voor behoud of verkleuring van terrein • Subsidies (zoals HIRB) voor fysieke maatregelen • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar herprofilering • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling • (Revolverende) investeringsfondsen zoals OMU, BOM, HMO voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels • Fonds zoals 'Steengoed benutten' (Gelderland) voor opknappen private kavels
III	<p>Herprofilering en (gedeeltelijke) transformatie Gedeelten van het terrein worden herontwikkeld en geherprofileerd: de bedrijventerreinfunctie verandert, bijvoorbeeld lagere milieucategorieën, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoorachtige bedrijvigheid in plaats van industrie/bouw of publiekstrekkende functies (zorg, onderwijs). Delen van het terrein worden getransformeerd, hier krijgt de bedrijventerreinfunctie een woonfunctie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten: opstellen transformatievisie met duidelijke randvoorwaarden welke delen van het terrein mogen transformeren en naar welke functies, en wat behouden blijft • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar transformatie • (Revolverende) investeringsfondsen zoals OMU, BOM, HMO voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels • Fonds zoals 'Steengoed benutten' (Gelderland) voor opknappen private kavels

Aanvullende instrumenten, niet specifiek per levensfase:

- Bestemmingsplannen 100% investeringsgericht. Regelmatig staan (verouderde) bestemmingsplannen private investeringen in de weg. Denk aan beperkingen in bouwhoogtes, bebouwingspercentages of functies die uitgesloten zijn. Een check op de investeringsgerichtheid van alle bestemmingsplannen kan zo al leiden tot meer ruimte voor private investeringen
- Opzetten duurzaam, structureel en professioneel accountmanagement: inzichtelijk maken kennis, houding en gedrag van gemeente én ondernemers en publieke en private acties op elkaar afstemmen.
- Regionale afstemming: marktconforme grondprijzen op alle nieuwe terreinen
- Regionale programmering: maximaal 80% van de geprognosticeerde vraag programmeren en 20% ruimte voor nieuwe, echt goede initiatieven of 'specials'.
- Koppeling leggen tussen oud en nieuw: surplus op grondprijs bij transformatie benutten voor herstructurering van bestaande terreinen. Of een kleine plus op grondprijzen bij nieuwe uitgiftes gebruiken voor een bijdrage aan de kosten voor herstructurering.

TER INSPIRATIE: VOORBEELDEN VAN INSTRUMENTEN

Steengoed benutten

De provincie Gelderland ondersteunt gemeenten die plannen maken om leegstaande panden te kopen en te herontwikkelen. De nadruk ligt op panden of kavels die een 'rotte kies' vormen en door ze op te knappen een positieve uitstraling hebben op een groter gebied. De regeling wordt toegepast op bedrijventerreinen, winkelgebieden en gemengde gebieden.

Transformatiefonds Gooi en Vechtstreek

De Gooi en Vechtstreek kampt met een hoge verstedelijkingsdruk. Om een kwantitatief en kwalitatief voldoende voorraad bedrijventerreinen te houden, participeren de gemeenten gezamenlijk in een transformatiefonds. Bij transformatie en verkleuring wordt een bepaald bedrag per hectare in een fonds gestort. Dit geld wordt gebruikt voor het op peil houden van de bestaande voorraad bedrijventerreinen.

Revolverende fondsen: OMU, HMO en BOM

Diverse regionale ontwikkelingsmaatschappijen hebben (of in het geval van de BOM, hadden) revolverende fondsen om private panden op kavels op te kopen, te herontwikkelen en door te verkopen. De fondsen zijn in principe revolverend: het fonds wordt gebruikt voor het aankopen van private kavels. Met de inkomsten uit de verkoop wordt het fonds weer gevuld. Een revolverend fonds is uiteraard niet geheel risicoloos en er zijn aanloopkosten, bijvoorbeeld voor startkapitaal en inrichten van het fonds.

Huisvestingscoach opsporen en benutten verborgen leegstand (á la Waarderpolder)

Bedrijventerrein de Waarderpolder heeft al circa tien jaar een goed functionerend parkmanagement. Een van de vele zaken die via het parkmanagement geregeld is, is een procesmanager die onder andere (gedeeltelijke) leegstand in kaart brengt en een makel-en-schakel functie vervult tussen aanbieder en potentiële gebruiker (de huisvestingscoach is ook aanspreekpunt in brede zin voor bedrijven die ruimte zoeken). Veel aanbieders denken er niet bij na om hun pand gedeeltelijk te verhuren, en bedrijfsmakelaars houden zich vooral bezig met verhuur van hele panden. Gemeente en parkmanagement financieren de huisvestingscoach samen.

Energiecoöperatie Saenz, bedrijvenvereniging Noorderveld-Molletjesveer

Ondernemers op de Zaanse bedrijventerreinen Noorderveld-Molletjesveer richten samen een lokale energiemaatschappij op. Die stimuleert ondernemers te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Op termijn wekken de ondernemers op het bedrijventerrein de eigen stroom op, die binnen het terrein kan worden gebruikt. De gemeente initieerde samen met de ondernemersvereniging

1-loket, gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven

Negen samenwerkende gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) maakten afspraken met elkaar over het adviseren van bedrijven die een nieuwe vestigingslocatie zoeken. Voor elk bedrijf dat zich bij een van de deelnemende gemeenten in de regio meldt, wordt de best passende vestigingslocatie gezocht in de regio. Het doel: het juiste bedrijf op de juiste plaats. Onderdeel van deze afspraak is een (kleine) financiële verevening tussen gemeenten.

Klimaatbestendige bedrijventerreinen, gemeente Bladel




De gemeente Bladel biedt, samen met de Bladelse ondernemersvereniging en het Waterschap, bedrijven kosteloos een subsidiescan aan waarin door middel van deskresearch en een bedrijfsbezoek een op maat advies wordt opgesteld over te nemen maatregelen die wateroverlast kunnen voorkomen voor bedrijven zelf (op de eigen kavel) en op het niveau van het bedrijventerreinen. Het advies, inclusief een lijst met quick wins is geheel kosteloos voor de bedrijven.

5 Locatieprofielen

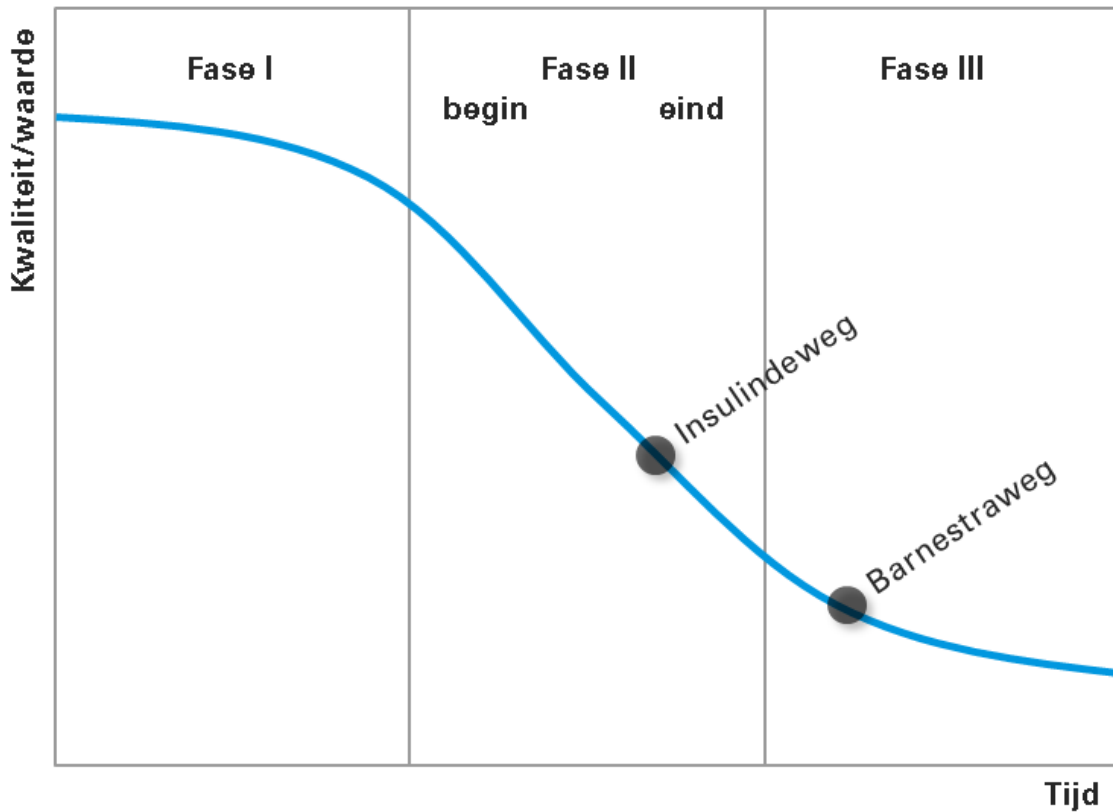
5.1 Toelichting op scores locatieprofielen

In het model onderscheiden we vijf hoofdcategorieën: A tot en met E (zie de bijlage voor een uitgebreide toelichting op alle indicatoren per categorie). Elke hoofdcategorie kent een aantal indicatoren waarvoor terreinen punten krijgen. Op 'Werkgelegenheid & economie' zijn bijvoorbeeld 16 punten te behalen, verdeeld over vier indicatoren. Op 'Marktwaarde & dynamiek' zijn in totaal 12 punten te behalen op drie indicatoren, et cetera. Het behaalde aantal punten is omgerekend naar een score: dit is het percentage van de behaalde score voor een bedrijventerrein. Een score van 50% betekent dat een bedrijventerrein op 'Marktwaarde en dynamiek' 6 punten (van de 12) heeft behaald.







In het model wordt daarnaast rekening gehouden met het type terrein: een logistiek terrein bijvoorbeeld moet op bereikbaarheid meer punten behalen dan een regulier terrein. Amsterdamse bedrijventerreinen kennen gemiddeld een hoger huurprijsniveau dan terreinen in andere regio's. Met deze verschillen wordt rekening gehouden in het bepalen van de scores.

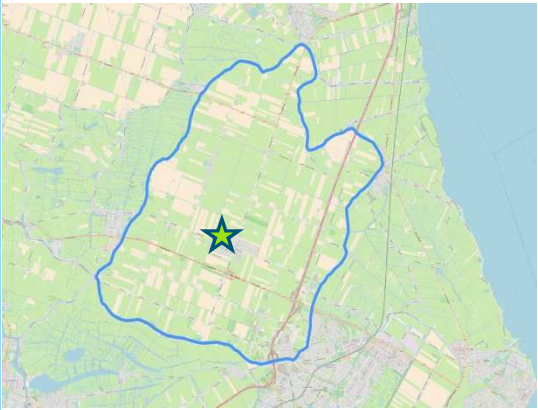












N-EER-analyse		
	Indicator	Score
	A: Werkgelegenheid & economie (maximaal 16 punten op 4 indicatoren)	44% (percentage van maximale score)
	B: Marktwaarde & dynamiek (maximaal 12 punten op 3 indicatoren)	50% (percentage van maximale score)
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid (maximaal 12 punten op 3 indicatoren)	17% (percentage van maximale score)
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen (op basis van gemiddelde van 3 percentages)	Fase III
	Indicator	Score
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden (maximaal 11 punten op 3 indicatoren)	0% (percentage van maximale score)
	E: Organisatorische randvoorwaarden (maximaal 12 punten op 3 indicatoren)	25% (percentage van maximale score)
D+E	Next Economy potentie (op basis van gemiddelde van 2 percentages)	BASIS BASIS+

5.2 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Beemster

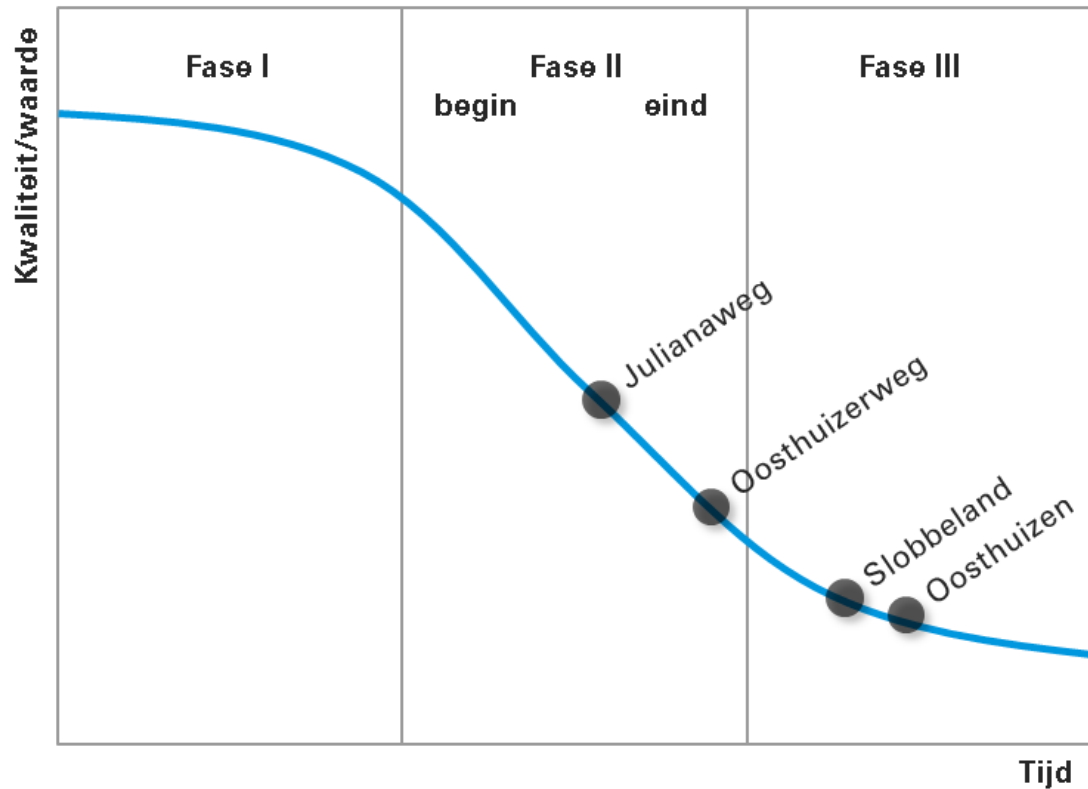


Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.


















Bamerstraweg – Beemster						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	2,2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
	N-EER-analyse					
	Indicator					Score
	A: Werkgelegenheid & economie					13%
	B: Marktwaarde & dynamiek					50%
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid					42%
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen					Fase III
	Indicator					Score
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden					0%
	E: Organisatorische randvoorwaarden					33%
D+E	Next Economy potentie					


















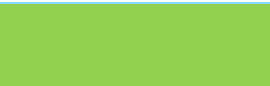
Insulindeweg – Beemster						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	3,3 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			0%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					









5.3 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Edam-Volendam





















Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.

Julianaweg – Edam-Volendam						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid		Auto	N-weg		
		Water	n.v.t.			
		Spoor	n.v.t.			
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
			28 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			67%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			17%		
D+E	Next Economy potentie					

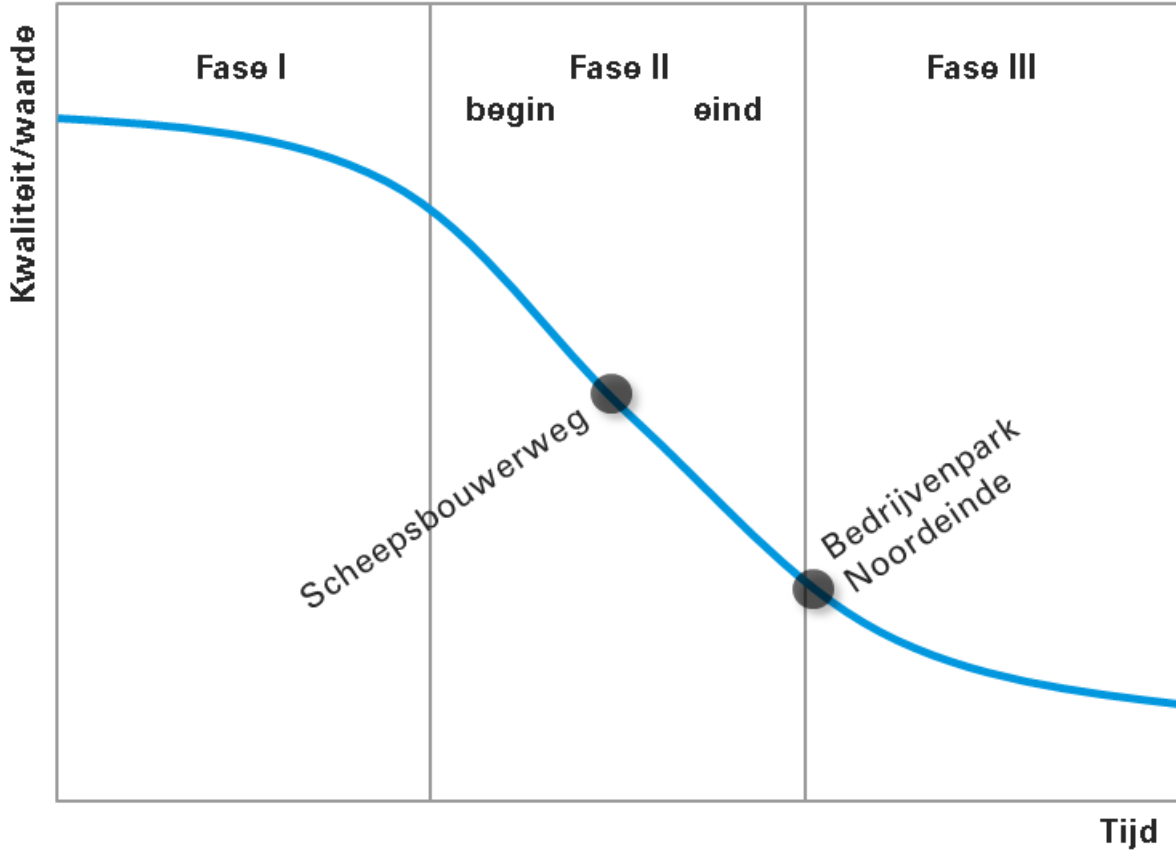
Oosthuizen – Edam-Volendam						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	2,2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	2,2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			25%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			17%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					

Oosthuizerweg – Edam-Volendam						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	28 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	28 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			17%		
D+E	Next Economy potentie					

Oosthuizerweg Uitbreiding – Edam-Volendam						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	5,8 hectare netto			5,8 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	5,8 hectare netto			5,8 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			In ontwikkeling		
	B: Marktwaarde & dynamiek			-		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			-		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			-		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			-		
D+E	Next Economy potentie					

Slobbeland – Edam-Volendam						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			19%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

5.4 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Landsmeer



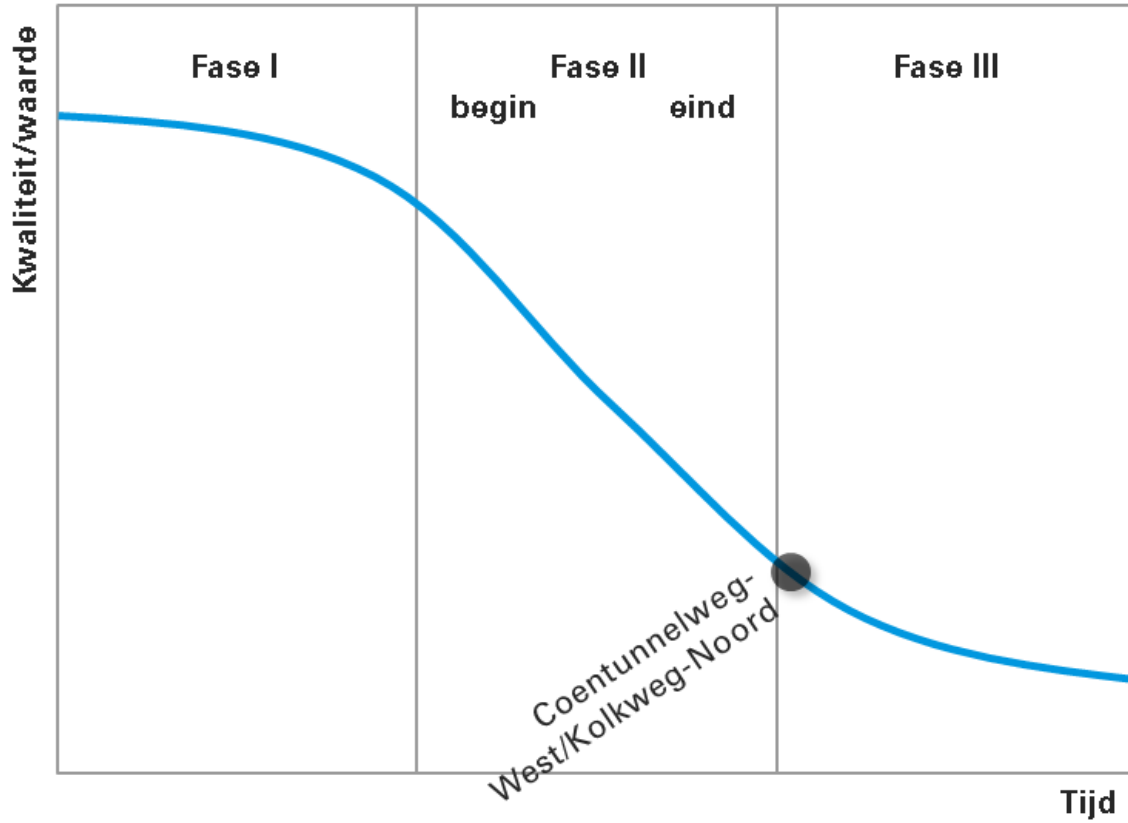
Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.

















Bedrijvenpark Noordeinde – Landsmeer						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Lokale Weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			19%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			58%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			0%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Scheepsbouwerweg – Landsmeer						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	1,7 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	1,7 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator					Score
	A: Werkgelegenheid & economie					50%
	B: Marktwaarde & dynamiek					58%
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid					50%
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen					Fase II begin
	Indicator					Score
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden					0%
	E: Organisatorische randvoorwaarden					17%
D+E	Next Economy potentie					

5.5 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Oostzaan



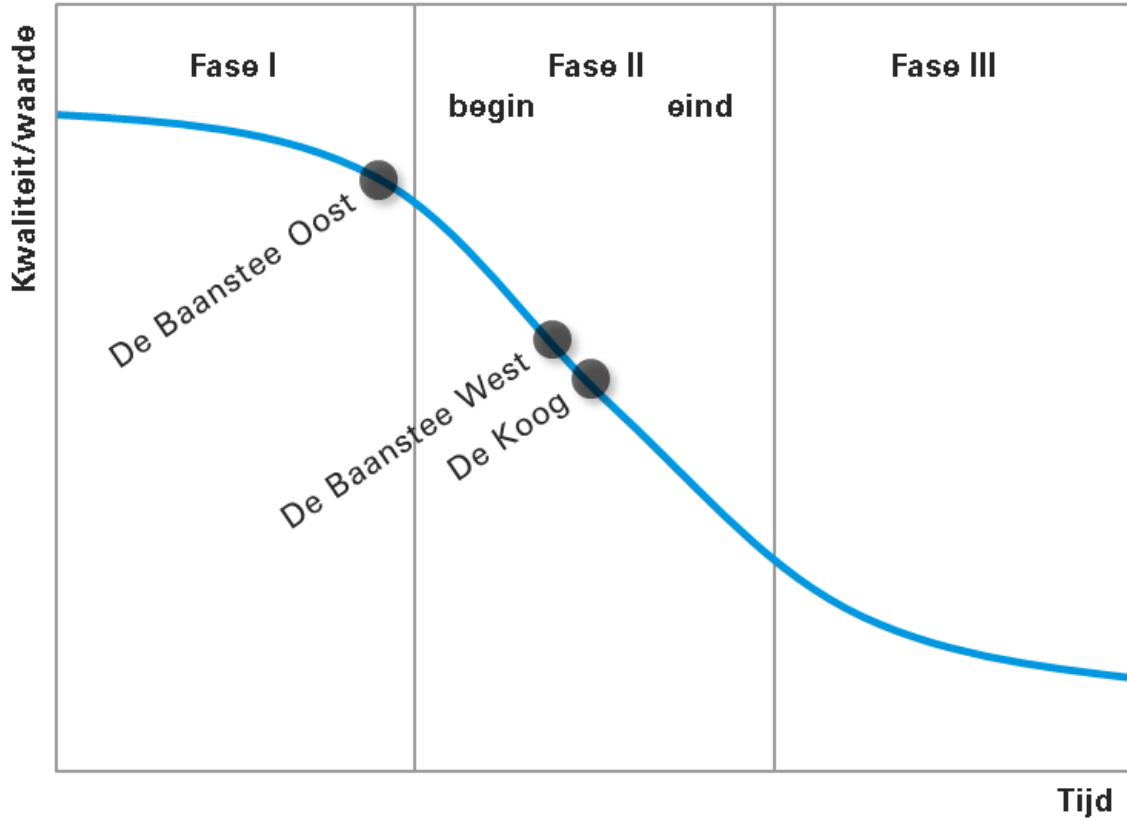
Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.

Bombrak – Oostzaan						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	7 hectare netto			0,9 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			67%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			83%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Coentunnelweg-West/Kolkweg-Noord – Oostzaan						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	7 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	7 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			56%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			17%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					

Skoon – Oostzaan						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	4,5 hectare netto			0,4 hectare uitgeefbaar		
	N-EER-analyse					
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			31%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			58%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

5.6 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Purmerend



Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.

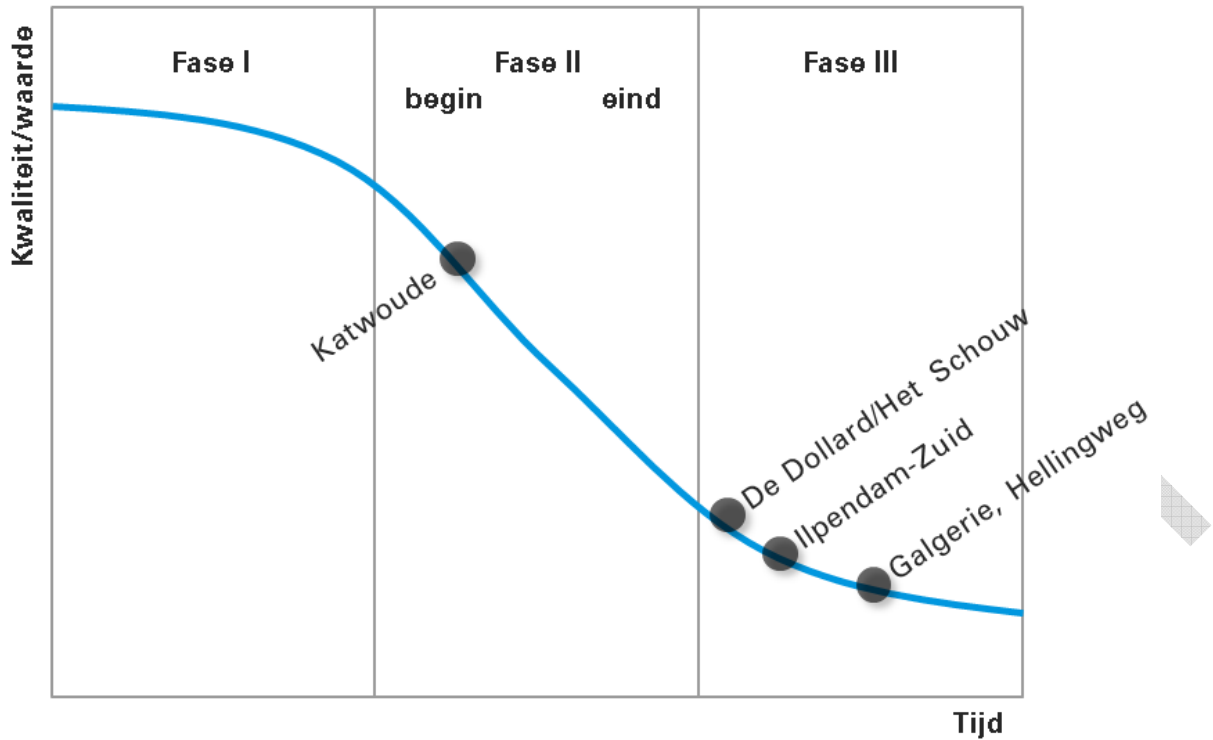
De Baanste Noord – Purmerend						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	81 hectare netto			79 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	81 hectare netto			79 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			-		
	B: Marktwaarde & dynamiek			-		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			-		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			-		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			-		
D+E	Next Economy potentie					

De Baansteeg Oost – Purmerend						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	32 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	32 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			67%		
D+E	Next Economy potentie					

De Baanste West – Purmerend						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	31 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	31 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			33%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			27%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			58%		
D+E	Next Economy potentie					

De Koog – Purmerend						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	26 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	26 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			38%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			27%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			50%		
D+E	Next Economy potentie					



















5.7 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Waterland





















Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.

Ijpendam-Zuid – Waterland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Lokale weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					

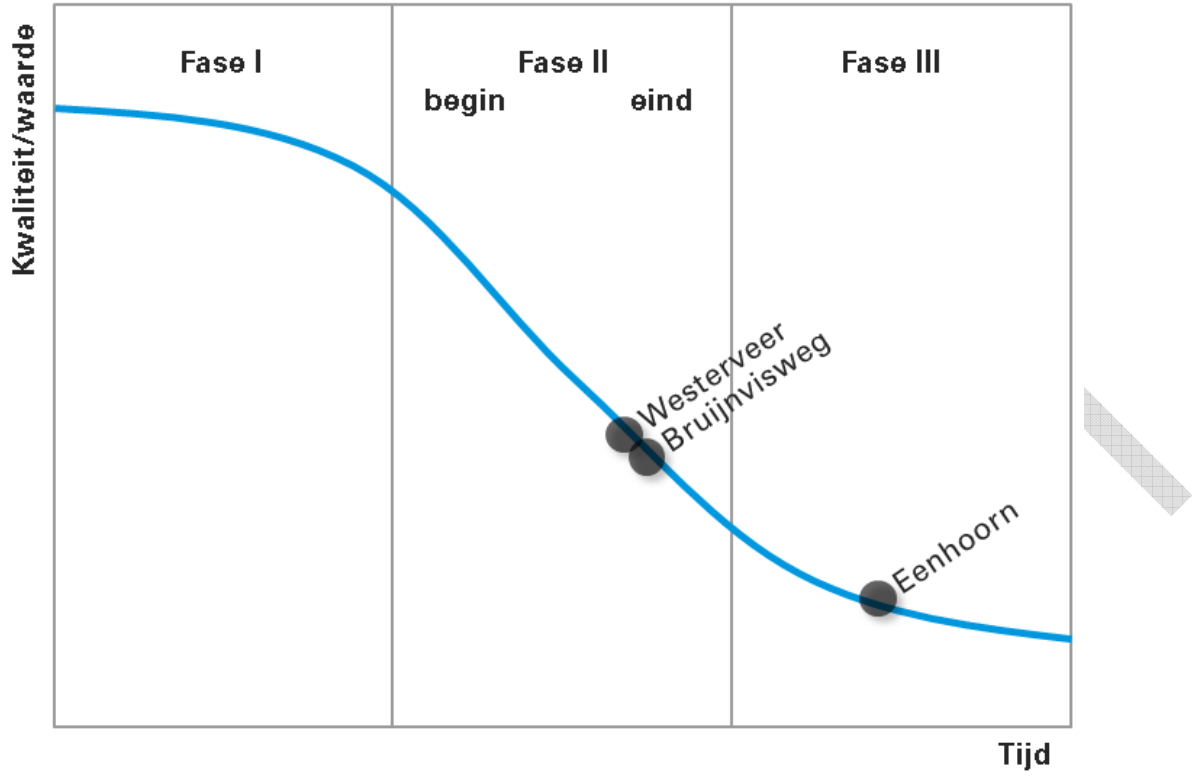
De Dollard/Het Schouw – Waterland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Galgeriet – Waterland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	3.5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	3.5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Hellingweg – Waterland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					



















Katwoude – Waterland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	1.9 hectare netto			1.2 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	1.9 hectare netto			1.2 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			63%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					


















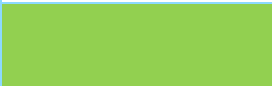
5.8 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Wormerland



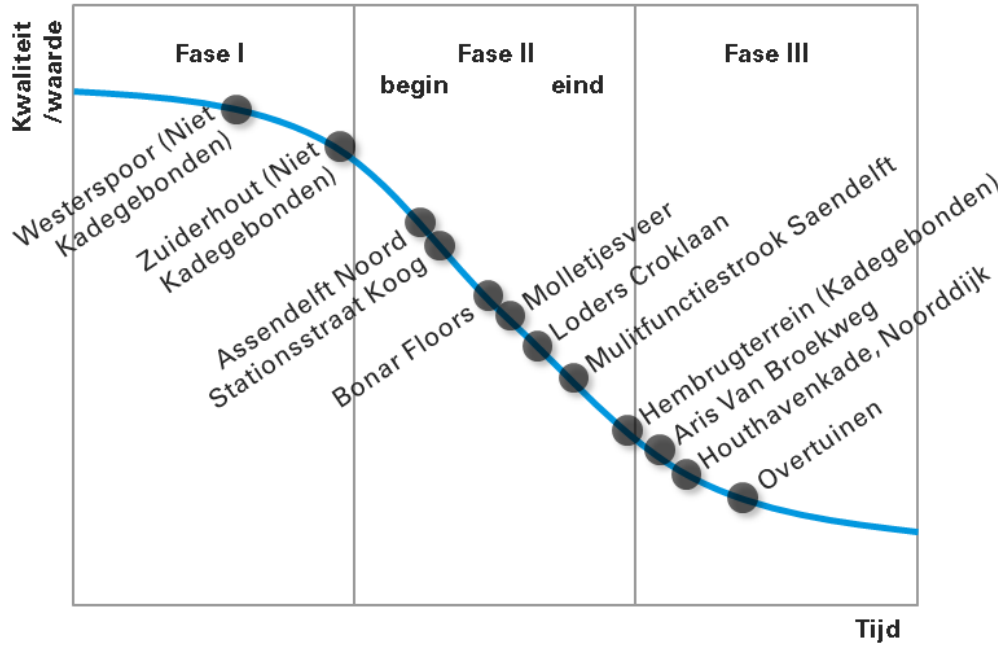
Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.

Bruijnisweg – Wormerland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Lokale weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			31%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			27%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

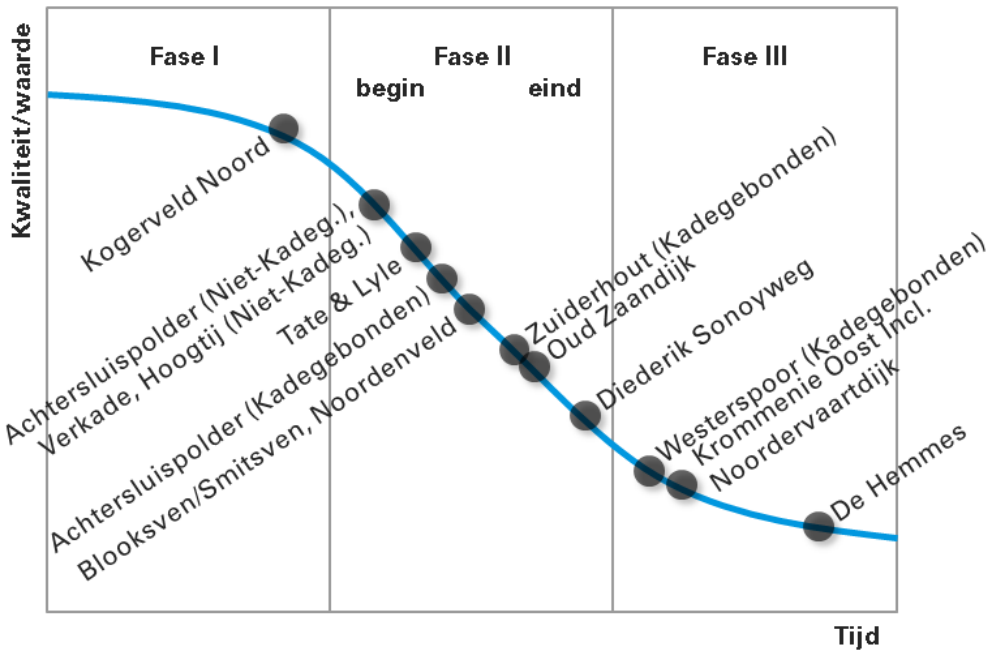
Eenhoorn – Wormerland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Lokale weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			45%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					

Westerveer – Wormerland						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	11 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	11 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			45%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			17%		
D+E	Next Economy potentie					





5.9 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Zaanstad



Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.














Fase I	Fase II	Fase III
Hoge economische waarde. Lichte ingrepen, bv openbare ruimte, onderhoud wegen, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv grootschalig wegonderhoud, riolering, functiewijziging, herverkaveling, private upgrading.	Zeer zware ingrepen en mogelijk. Functiewijziging en transformatie realistisch, eventueel door verwerving private gronden.













Achtersluispolder (Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	33 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
	N-EER-analyse					
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			55%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25%		
D+E	Next Economy potentie					



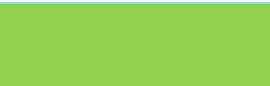
Achtersluispolder (Niet Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	88 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			55%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			42%		
D+E	Next Economy potentie					


















Aris Van Broekweg – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			25%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					


















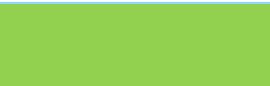
Assendelft Noord – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	25 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	25 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II beign		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			27%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			50%		
D+E	Next Economy potentie					

Blooksven/Smitsven – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Lokale Weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	0,8 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	0,8 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Bonar Floors – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	5 hectare netto			2 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	5 hectare netto			2 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			31%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25%		
D+E	Next Economy potentie					

De Hemmes – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Lokale Weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	3,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	3,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			19%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			17%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					




Diederik Sonoyweg – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	5,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	5,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator					Score
	A: Werkgelegenheid & economie					31%
	B: Marktwaarde & dynamiek					50%
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid					42%
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen					Fase II eind
	Indicator					Score
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden					18%
	E: Organisatorische randvoorwaarden					8%
D+E	Next Economy potentie					

Hembrugterrein (Kadegebonden – Zaanstad)						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	2,3 hectare netto			2,3 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	2,3 hectare netto			2,3 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			25%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			45%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			17%		
D+E	Next Economy potentie					

Hoogtij (Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	26,3 hectare netto			26 hectare uitgeefbaar		
	N-EER-analyse					
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			-		
	B: Marktwaarde & dynamiek			-		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			-		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			-		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			-		
D+E	Next Economy potentie					












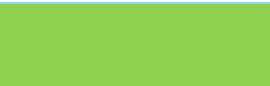
Hoogtij (Niet Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		N-weg			
	Water		Kadegebonden			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	107,1 hectare netto			55 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	107,1 hectare netto			55 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			38%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			58%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			73%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					


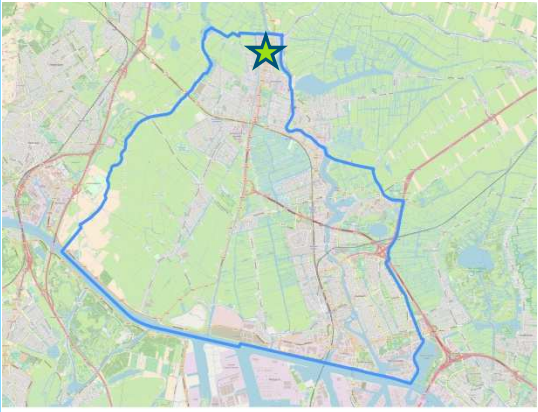
















Hoogtij (Westzanerpolder) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	0,0 hectare netto			0,0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	0,0 hectare netto			0,0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			-		
	B: Marktwaarde & dynamiek			-		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			-		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			-		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			-		
D+E	Next Economy potentie					





Houthavenkade – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		Spoor aanwezig, geen aftakking naar de project locatie				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
	N-EER-analyse					
	Indicator					Score
	A: Werkgelegenheid & economie					13%
	B: Marktwaarde & dynamiek					50%
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid					42%
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen					Fase III
	Indicator					Score
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden					36%
	E: Organisatorische randvoorwaarden					0%
D+E	Next Economy potentie					



















Kogerveld Noord – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			45%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					


Krommenie oost Incl. Noordervaartdijk – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	6,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			25%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					















Loders Croklaan – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			36%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

Molletjesveer – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	37 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	37 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			38%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			58%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			36%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					



















Multifunctiestrook Saendelft – Zaanstad						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		Lokale weg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	4,2 hectare netto			2 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	4,2 hectare netto			2 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			33%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25%		
D+E	Next Economy potentie					

Noorddijk – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					



















Noorderveld – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	46 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			50%		
D+E	Next Economy potentie					




Oud Zandijk – Zaanstad						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			19%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					

Overtuinen – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			33%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					


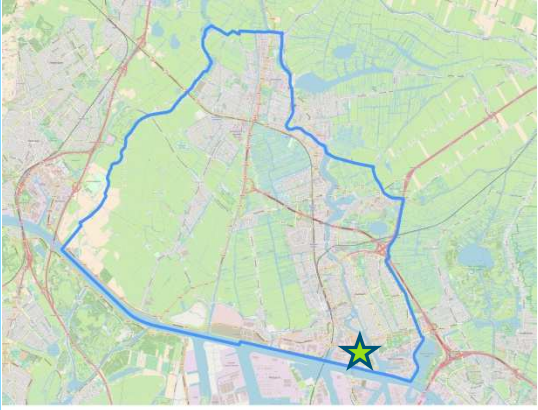













Stationsstraat Koog – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		n.v.t.				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

Tate & Lyle – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	9 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	9 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			36%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

Verkade – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	8 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			36%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

westerspoor (Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	4,1 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			31%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			17%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			55%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25%		
D+E	Next Economy potentie					

Westerspoor (Niet Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	107,1 hectare netto			1,3 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			56%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			67%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			55%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			50%		
D+E	Next Economy potentie					

Zuiderhout (Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	10,9 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels						
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			6%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			55%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25%		
D+E	Next Economy potentie					

Zuiderhout (Niet Kadegebonden) – Zaanstad						
 Ligging						
	 Bereikbaarheid	Auto	N-weg			
Water		Kadegebonden				
Spoor		n.v.t.				
 Type / profiel	 Gemengd	 Logistiek	 Industrieel	 Kadegebonden/ havengerelateerd	 Hoogwaardig	 Campus
	50,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Omvang & kavels	50,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
N-EER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			55%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

CONCEPT

Bijlage: N-EER model

Analysemodel

Het model voor de Next Economy Effectrapportage (N-EER) bestaat uit vijf hoofdcategorieën (A-E) met per categorie 3 of 4 indicatoren. Elke indicator bestaat uit (combinaties van) een aantal subindicatoren. Op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van de indicatoren en subindicatoren.

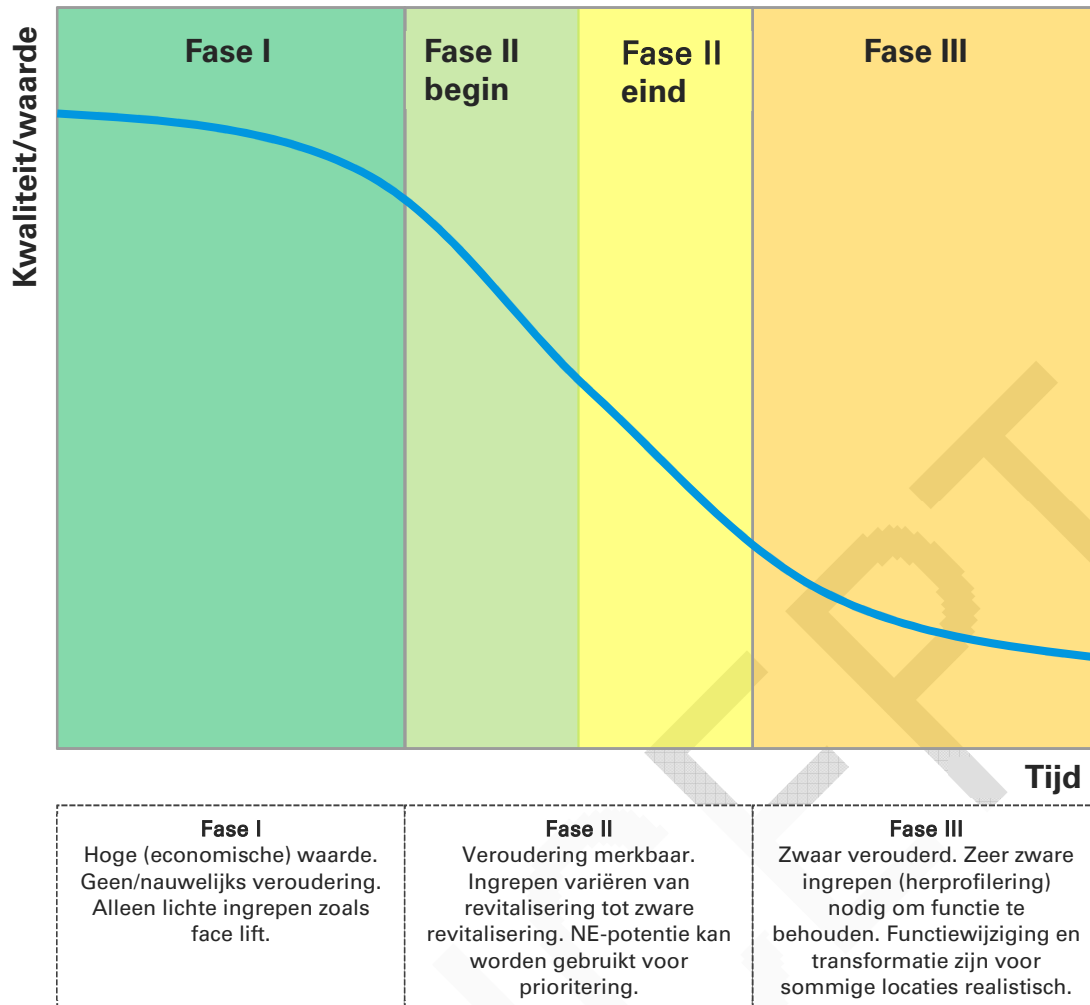
Op basis van de categorieën A, B en C beoordelen we veroudering van terreinen en de herstructureringsopgave. We delen de terreinen in drie levensfasen in. Categorieën D en E geven de score per terrein op potentie voor Next Economy.

We kennen scores toe van 0-100% op de vijf categorieën (A tot en met E). Het percentage is gebaseerd op de behaalde score van het terrein op de verschillende subindicatoren (scores tussen 0-4 punten). En reflecteert hoe het terrein presteert ten opzichte van vergelijkbare terreinen in de MRA. Voorbeeld: een hoogwaardig terrein moet een hogere score behalen op de subindicatoren van 'ruimtelijke kwaliteit' dan een logistiek terrein om hetzelfde percentage te krijgen. En voor een logistiek terrein tellen de scores voor bereikbaarheid zwaarder dan voor een gemengd terrein.

Levensfase: veroudering en herstructureringsmaatregelen

We delen de terreinen in naar levensfasen op basis van de gemiddelde score op categorieën A, B en C. Bij elke levensfase horen grofweg de onderstaande herstructureringsmaatregelen. Voor elke deelregio wordt, afhankelijk van de uitkomsten van de analyse nog een maatwerk instrumentenmix opgesteld.

Levensfase	Bijbehorende percentages	Herstructureringsmaatregelen	Verouderd?
Fase 1	60-100%	Face lift	Niet of nauwelijks
Fase 2 begin	50-60%	Revitalisering	Eerste kenmerken van veroudering
Fase 2 eind	40-50%	Zware revitalisering	Verouderd
Fase 3	0-40%	Herprofilering	(Zwaar) verouderd

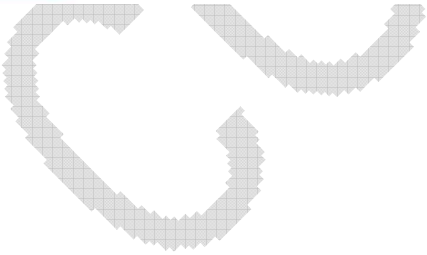
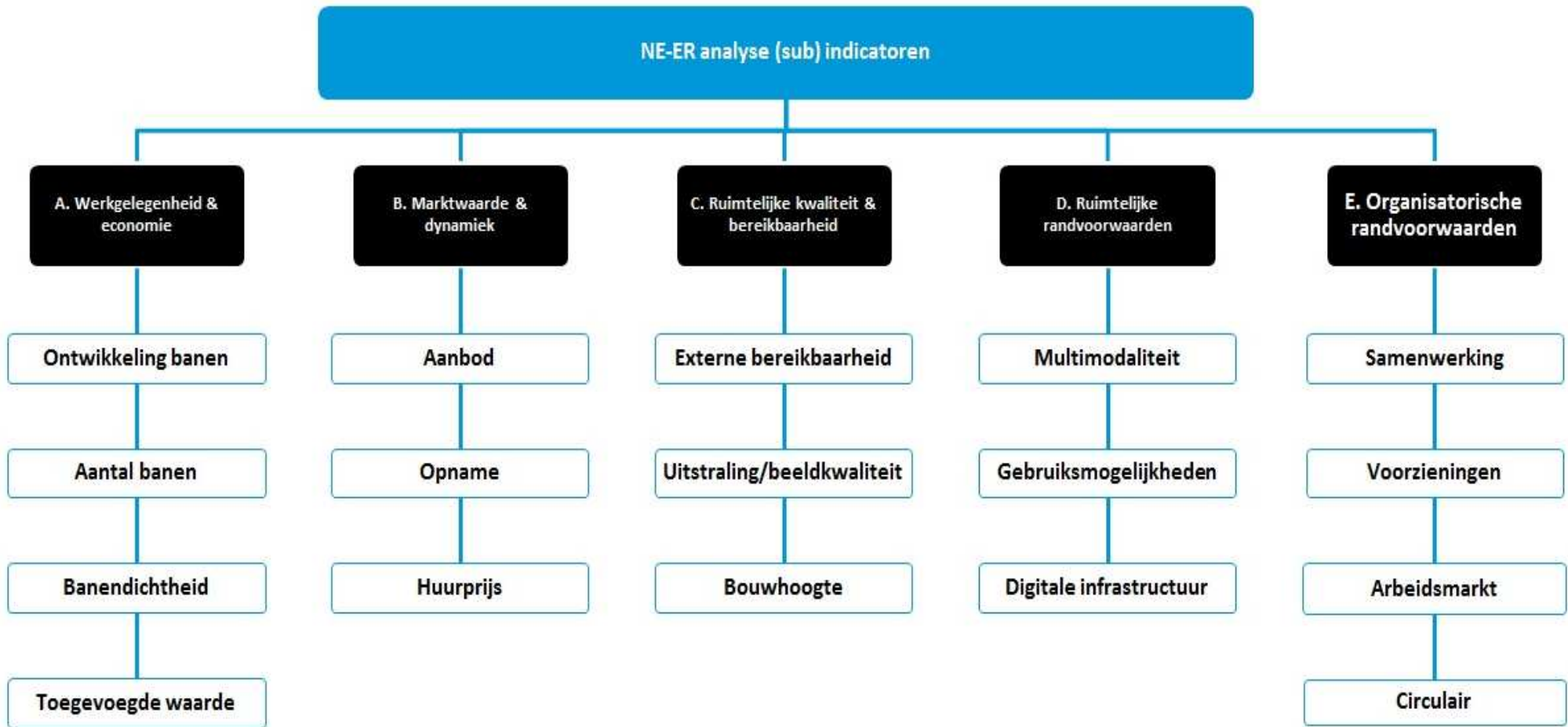


Next Economy (NE) potentie

Categorieën D en E bepalen samen de NE-potentie van een terrein. We onderscheiden drie klassen: hoog, gemiddeld en laag. Per categorie wordt een score berekend. Deze twee scores worden gebruikt om het terrein te scoren op twee assen: organisatorische en ruimtelijke randvoorwaarden. De NE-potentie kan gebruikt worden bij de prioritering van herstructureringsmaatregelen per terrein.

NE-potentie	Bijbehorende percentages
Basis	0-40%
Basis+	>40%

Analysemodel



Toelichting categorieën en (sub)indicatoren N-EER analyse

Categorie	Indicator	Subindicator	Aanpak/score
A. Banen	A1. Ontwikkeling banen	Ontwikkeling banen. Diverse bronnen, lisa bestand 2005-2012 voor data in 2011. Plabeka masterbestand voor data in 2016.	<p><u>Score</u></p> <p>0 = <-30%</p> <p>1= -30% - -5%</p> <p>2 = -5% - 5%</p> <p>3 = 5% - 30%</p> <p>4 = >30%</p> <p>Bij terrein nog in ontwikkeling weegt aantal banen niet mee in de score.</p>
	A2. Aantal banen	Aantal banen; Diverse bronnen, lisa bestand 2005-2012 voor data in 2011. Plabeka masterbestand voor data in 2016.	<p><u>Score</u></p> <p>0 = < 200</p> <p>1 = 200 - 500</p> <p>2 = 500 - 1000</p> <p>3 =1000 - 2000</p> <p>4 = > 2000</p> <p>Bij terrein nog in ontwikkeling weegt aantal banen niet mee in de score.</p>
	A3. Banendichtheid	Banen per hectare.	<p><u>Score</u></p> <p>0 = < 15</p> <p>1 = 15 - 40</p> <p>2 = 40 - 70</p> <p>3 = 70 - 110</p> <p>4 = > 110</p>
	A4. Toegevoegde waarde	Gemiddelde arbeidsproductiviteit: Banen per terrein omgerekend naar SBI en toegevoegde waarden. Gemiddelde hiervan is arbeidsproductiviteit.	<p><u>Score</u></p> <p>0 = < 75.000</p> <p>1 = 75.000 – 95.000</p> <p>2 = 95.000 – 105.000</p> <p>3 = 105.000 – 115.000</p> <p>4 = > 115.000</p>
B. Marktwaarde & Dynamiek	B1. Aanbod	Aanbod (leegstandspercentage)	<p><u>Score</u></p> <p>0 = >10%</p> <p>1 = 7% - 10%</p> <p>2 = 5% - 7%</p> <p>3 = 2% - 5%</p> <p>4 = 0% - 2%</p>
	B2. Opname	Opname	<p><u>Score</u></p> <p>0 = 0%</p> <p>1 = 0% - 5%</p> <p>2 = 5% - 10%</p> <p>3 = 10% - 15%</p> <p>4 = > 15%</p>
	B3. Huurprijs	Gemiddelde huurprijs	<p><u>Score*</u></p> <p>0 = < 45</p> <p>1 = 45 - 65</p> <p>2 = 65 - 85</p> <p>3 = 85 - 105</p> <p>4 = >105</p>
C. Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid	C1. Externe bereikbaarheid	Autobereikbaarheid	Slecht 0, gemiddeld 1, goed 2 punten
		Bereikbaarheid water	Wel bereikbaar, 1 punt
		Bereikbaarheid spoor	Wel bereikbaar, 1 punt
	C2. Uitstraling & beeldkwaliteit	Uitstraling kavels	Per indicator aan de hand van de locatieschouw. Scores;
		Staat gebouwen / gevels	
		Interne ontsluiting	
	Aanwezigheid fiets-/voetpaden	Gemiddeld; 0 punt	

*Regio Amsterdam kent door hogere gemiddelde huren de volgende scores: 0=<65, 1= 65-85, 2= 85-105, 3=105-125, 4>125

		Parkeergelegenheid	Goed; 2 punt.
		Groenstructuren	
		Aansprekende entree	
		Algehele uitstraling	
		Kwaliteit leegstand	
		Onderhoud en beheer wegen	
		Bewegwijzering	
	C3. Bouwhoogte	Maximale bouwhoogte: Aan de hand van ruimtelijke plannen. Bij gebrek aan bestemmingsplan, en indien niet nog in ontwikkeling: gemiddelde gelijksoortige terreinen in de regio. Donkergroen gemarkeerd is aangepast.	Score 0 = < 7 1 = 7 - 10 2 = 10 - 14 3 = 14 - 20 4 = >20
D. Next Economy - Ruimtelijke randvoorwaarden	D1. Multimodaliteit	Autobereikbaarheid	Score: Multimodaliteit goed: 4 Multimodaliteit gemiddeld: 2 Multimodaliteit slecht: 0
		Bereikbaarheid water	
		Bereikbaarheid spoor	
	D2. Gebruiksmogelijkheden	Bouwhoogte	Score 3 of 4 = 1 punt
		Milieucategorie	Categorie 4 of hoger = 1 punt
		Milieuruimte	Ja = 1 punt
		Uitbreidingsmogelijkheden	> 40% uitgeefbaar aanbod = 1 punt
D3. (Digitale) infrastructuur	Glasvezel	Ja = 1 punt	
	Restwarmte bronnen	Ja = 2 punt	
E. Next Economy - Organisatorische randvoorwaarden	E1. Samenwerking	Aanwezigheid anchor tenant	Ja = 1 punt
		Profilering / clustering	Ja = 1 punt
		Samenwerkingsverband	Ja <50% = 1 punt, Ja >50% 2 punten
	E2. Voorzieningen	Is het een nieuwe locatie?	Score: Kleine kans = 0 punt Kansrijk =2 punt Zeer kansrijk = 4 punt
		Is er een anchor tenant?	
		Is er een samenwerkingsverband?	
	E3. Arbeidsmarkt	Match proflering/clustering & krapte arbeidsmarkt naar sector	Figuur in locatieprofiel. Weegt niet mee in score
	E4. Circulair	Aanwezigheid voldoende bedrijven	Sommige data beschikbaar voor kade + niet kade. Hierin zelf interpreterend oordeel geven. Score; 0-100 bedrijven = 0 punt 100-150 bedrijven = 1 punt 150-200 bedrijven = 2 punten Meer dan 200 bedrijven = 3 punten
		Aanwezigheid bedrijven in recycling	Ja = 1 punt