



# MONITOR

## RUIMTE-INTENSIVERING NOORDZEEKANAALGEBIED

EERSTE METING **2015**



De monitor is opgesteld in opdracht van het  
Bestuursplatform Noordzeekanaalgebied

Uitgevoerd door: Decisio & Urhahn | stedenbouw en strategie  
Begeleid door: Werkgroep Ruimte Intensivering NZKG  
Amsterdam, 10 december 2015



# MONITOR RUIJTE-INTENSIVERING NOORDZEEKANAALGEBIED EERSTE METING 2015

## INHOUD

4	<b>LEESWIJZER</b>
6	<b>SAMENVATTEND BEELD</b>
28	<b>GEBIEDSIMPRESSIES</b>
30	<b>1. DEELGEBIED IJMOND-ZUID</b>
32	Gebiedstypering
45	Indicatoren
58	<b>2. DEELGEBIED IJMOND-NOORD</b>
60	Gebiedstypering
79	Indicatoren
92	<b>3. DEELGEBIED ZAASTAD</b>
94	Gebiedstypering
110	Indicatoren
122	<b>4. DEELGEBIED AMSTERDAM BUITEN DE RING</b>
124	Gebiedstypering
144	Indicatoren
158	<b>5. DEELGEBIED AMSTERDAM BINNEN DE RING</b>
160	Gebiedstypering
178	Indicatoren

# LEESWIJZER

Voor u ligt het hoofddocument van de Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied ter behandeling in het Bestuursplatform op 9 december 2015. Een van de ambities in de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 is om de beschikbare schaarse ruimte optimaal te benutten. In dit kader hebben de samenwerkende partners besloten om de intensiteit van het ruimtegebruik te gaan monitoren.

De onderhavige monitor RI betreft de eerste meting van het ruimtegebruik op de werklocaties, oftewel de haven- en bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied. Voor de verschillende onderdelen zijn - afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens - verschillende peildata gehanteerd, waarbij steeds de meest recente informatie is gebruikt. De monitor RI geeft hiermee een beeld van de stand van zaken zoals we die per november 2015 kennen. In komende metingen moet blijken hoe de ruimte-intensivering zich ontwikkelt.

In de Kadernotitie Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied (vastgesteld in het Bestuursplatform dd. 15 oktober 2015) is de gekozen aanpak verantwoord en worden de gekozen indicatoren nader toegelicht.

Het doel van de monitor RI is inzicht geven in de ontwikkeling van de mate van intensivering van het Noord-zeekanaalgebied door gronduitgifte, verdichting, innovatie en herstructurering. De monitor moet objectieve, betrouwbare informatie bevatten en bruikbare input leveren voor de politieke afweging over het al dan niet uitbreiden van het havenareaal (Kadernotitie Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied, p. 1).



In de Monitor Ruimte-intensivering wordt een indeling in vijf deelgebieden gehanteerd:

- IJmond-Zuid
- IJmond-Noord
- Zaanstad
- Amsterdam buiten de ring A10
- Amsterdam binnen de ring A10

Per deelgebied worden twee onderdelen uitgewerkt:

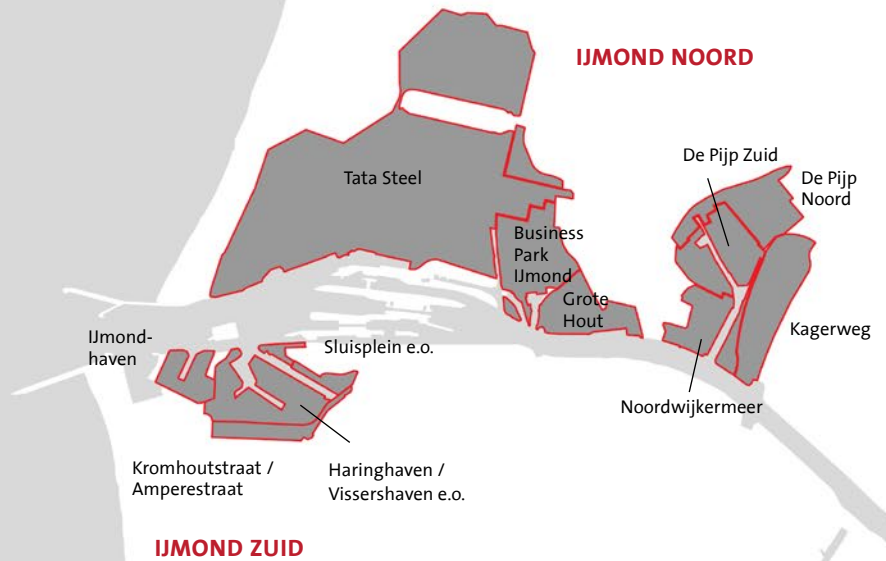
### **1. GEBIEDSTYPERING**

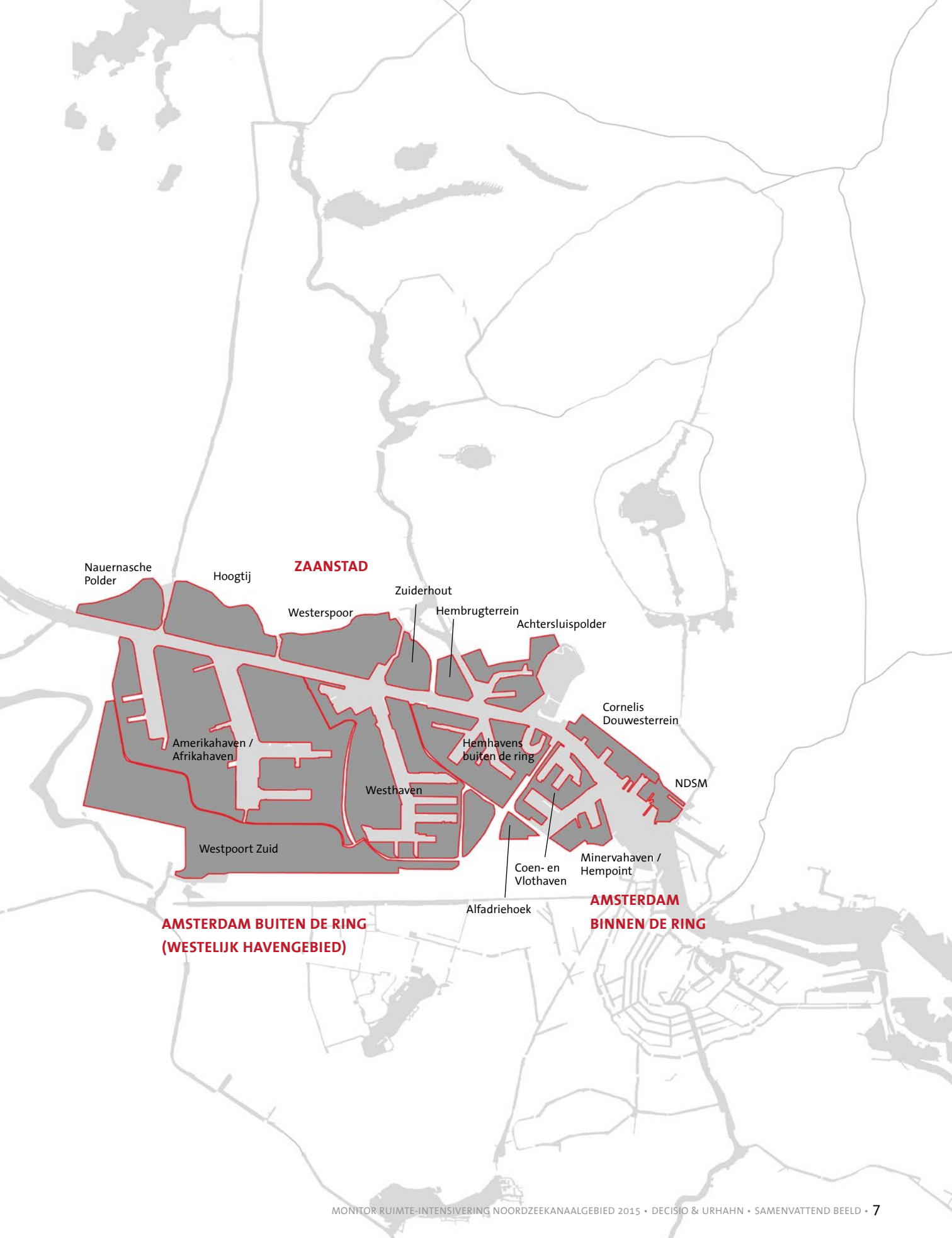
Ligging, aanwezige activiteiten, kavelstructuur en eigendomssituatie zijn bepalend voor het ruimtegebruik. Wat voor soort activiteiten vinden er in het betreffende gebied plaats, is het een nieuw of een oud(er) gebied, wat voor ruimtelijke structuur heeft het, hoe ligt het eigendom van terreinen en kades? Per deelgebied wordt op deze aspecten ingegaan om daarmee het ruimtegebruik en de ruimte-intensivering in de context te plaatsen van de specifieke eigenschappen van het gebied.

### **2. RUIMTEGEBRUIK/-INTENSITEIT AAN DE HAND VAN INDICATOREN**

Aan de hand van de volgende indicatoren wordt de ruimte-intensivering gemeten: 1) overslag per ha kadegebonden terrein, 2) overslag boord-boord, 3) scheepsbezoeken, 4) kade- en havengebondenheid bedrijvigheid, 5) aanbod/leegstand gebouwen, 6) uitgeefbare kavels, 7) banen per ha, 8) toegevoegde waarde per ha, 9) toegevoegde waarde/baan en milieuruimte mbt 10) geluid, 11) luchtkwaliteit en 12) externe veiligheid. In IJmond-Zuid wordt daarnaast het aantal passagiers beschouwd. Deze indicatoren moeten in gezamenlijkheid en in de context van de gebiedskenmerken worden beschouwd om een betrouwbaar en bruikbaar beeld van het ruimtegebruik te krijgen.

# SAMENVATTEND BEELD





Nauernasche Polder

Hoogtij

**ZAANSTAD**

Zuiderhout

Westerspoor

Hembrugterrein

Achtersluispolder

Amerikahaven /  
Afrikahaven

Hemhavens  
buiten de ring

Cornelis  
Douwesterrein

Westhaven

NDSM

Westpoort Zuid

Coen- en  
Vlothaven

Minervahaven /  
Hempoint

**AMSTERDAM BUITEN DE RING  
(WESTELIJK HAVENGEBIED)**

Alfadriehoek

**AMSTERDAM  
BINNEN DE RING**

## DOEL EN OPZET MONITOR RUIMTE-INTENSIVERING

Bij de totstandkoming van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 hebben de partners in het Noord-zeekanaalgebied afgesproken dat de bestaande terreinen 'zo intensief mogelijk' worden gebruikt. Duurzaam omgaan met de schaarse ruimte is essentieel in de Metropoolregio Amsterdam vanuit het oogpunt van leefbaarheid en van de grote en toenemende ruimtevrage voor wonen, werken en recreëren. Pas als de bestaande ruimte in de werkgebieden optimaal wordt benut, kan worden gesproken over creëren van nieuw havenareaal. In dit kader heeft het Bestuursplatform besloten om te starten met het monitoren van de intensiteit van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen langs het Noordzeekanaal.

In de Kadernotitie Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied is de systematiek beschreven die voor de Monitor RI wordt gehanteerd. De Kadernotitie is op 15 oktober 2015 vastgesteld door het Bestuursplatform.












***Het doel van de monitor ruimte-intensivering is inzicht geven in de ontwikkeling van de mate van intensivering op de bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied door gronduitgifte, verdichting, innovatie en herstructurering. De monitor moet objectieve, betrouwbare informatie bevatten en bruikbare input leveren voor de politieke afweging over het al dan niet creëren van nieuw havenareaal.***

## HOOFDLIJN GEBIEDSTYPERINGEN

### TYPERING (SUB)DEELGEBIEDEN

In de Monitor ruimte-intensivering worden de gebieden getypeerd aan de hand van hun geschiedenis, ruimtelijke kwaliteit, type economische activiteiten, ligging, relatie met het water als transportmodaliteit, verhouding openbare/niet-openbare ruimte, beschikbaarheid kavels, beheer/eigendom, plannen en actuele ontwikkelingen. Uit deze typering blijkt dat de (sub)deelgebieden in het Noordzeekanaalgebied zeer verschillend zijn.

HOOFDKENMERKEN SUBDEELGEBIEDEN (VAN OOST NAAR WEST)

(SUB)DEELGEBIED	NAT/DROOG*	DUIDING
<b>IJMOND-ZUID</b>		
IJmondhaven		Uitgifte in ontwikkeling. Voor de sluisen. Offshore, zeevaart. 15 ha uitgeefbaar.
Haringhaven en Vissershaven e.o.		Vis, offshore, mix. Een v/d oudste havens van NKZG. 2,5 ha uitgeefbaar in de Spoorwegdriehoek (droog).
Sluisplein		Ferry/kleinere vaart.
Kromhoutstraat – Ampèrestraat		Droog. Mix. Geen uitgeefbare kavels.
<b>IJMOND-NOORD</b>		
Tata Steel		Hoogovens. Heeft een zeehaven voor de sluisen. Drukt ruimtelijk en economisch belangrijke stempel op de IJmond. Betreft terrein van 1 bedrijf, verder buiten beschouwing gelaten.
Businesspark IJmond e.o.		Hoofdzakelijk droog. In jaren negentig ontwikkeld. Mix van activiteiten. 11 ha uitgeefbaar (droog).
Grote Hout		Natte logistiek en papierindustrie. 10,6 ha uitgeefbaar (droge kavels).
Noordwijkermeer		Koel/diepvries, logistiek. Volledig uitgegeven.
De Pijp-Zuid		Natte/droge logistiek. 1,4 ha droog uitgeefbaar.
De Pijp-Noord		Bazaar en woonboulevard. 0,4 ha uitgeefbaar.
Kagerweg		Enkele kavels beschikbaar (circa 1 ha) plus enkele niet uitgeefbare kavels niet in gebruik.

\* Blauw wil zeggen dat het subdeelgebied een haventerrein is, groen dat het een droog bedrijventerrein betreft.  
Bron: Gebiedstyperingen Eerste meting Monitor RI

(SUB)DEELGEBIED	NAT/DROOG*	DUIDING
<b>ZAANSTAD</b>		
Nauernasche Polder		Terrein van NV Afvalzorg. Betreft 1 bedrijf, verder buiten beschouwing gelaten.
HoogTij		Uitgifte in ontwikkeling. Deels bestemming nat (mogelijkheid kade te realiseren). 84 ha uitgeefbaar.
Westerspoor		Grotendeels droog terrein aan NZK. Logistiek, bouw, food. 1,3 ha uitgeefbaar.
Zuiderhout		Perifere detailhandel, gemengd. Volledig uitgegeven.
Hembrugterrein		In ontwikkeling. Vanwege plannen voor stedelijk werken en woningbouw verder buiten beschouwing gelaten.
Achtersluispolder		Grotendeels nat terrein met veel droog gebruik. Logistiek, industrie, scheepsbouw, bouw. Volledig uitgegeven.
<b>AMSTERDAM BUITEN DE RING (WESTELIJK HAVENGEBIED)</b>		
Afrikahaven/ Amerikahaven		Vrij nieuw, in ontwikkeling. Kolen/olieterminals, containeroverslag, afvalverwerking, RWZI. Aanbod uitgeefbare kavels 179,3 ha.
Westpoort-Zuid		Zeer divers gebied. Logistiek, handel, industrie. 84,9 ha uitgeefbaar, met name op Atlaspark.
Westhaven		Olie- en kolenterminals, logistiek (vervoercentrum). 29,1 ha uitgeefbare kavels.
Hemhavens (buiten de ring)		Olie, energie, natte logistiek. Enkele kavels beschikbaar (8,1 ha).
<b>AMSTERDAM BINNEN DE RING</b>		
Cornelis Douwesterrein		Logistiek, handel, industrie. 4,6 ha droge kavels uitgeefbaar.
NDSM		Creative industrie, leisure. Geen havenfunctie meer.
Coen- en Vlothaven		Industrie, food, natte logistiek. 11,3 ha uitgeefbaar
Minervahaven- Hempoint		Creative industrie, bouw. Overgangsgebied. 3,2 ha uitgeefbaar
Alfadriehoek		Kantoreng gebied, gemengd. 4,3 ha uitgeefbaar

## UITGEEFBARE KAVELS

In totaal is 443 ha uitgeefbaar op de terreinen die in de Monitor RI zijn betrokken. Dit is circa 13 procent van het totale grondgebied van de terreinen. Van de uitgeefbare kavels is 191 ha (43 procent) kadegebonden terrein, de overige terreinen zijn niet-kadegebonden. Een deel hiervan in de havengebieden is wel havengebonden. Circa 70 procent van de uitgeefbare kavels bevindt zich in Westpoort. HoogTij heeft met 84 ha een aandeel van 19 procent.

### UITGEEFBARE KAVELS PER SUBDEELGEBIED (IN HECTARE)

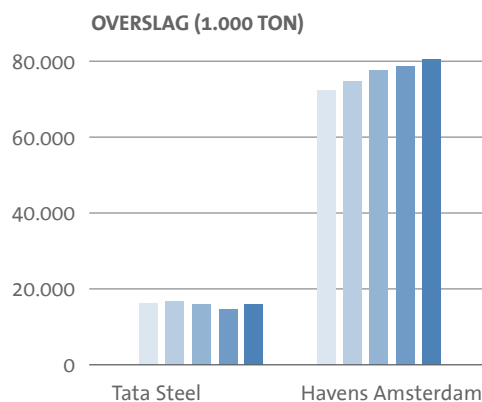
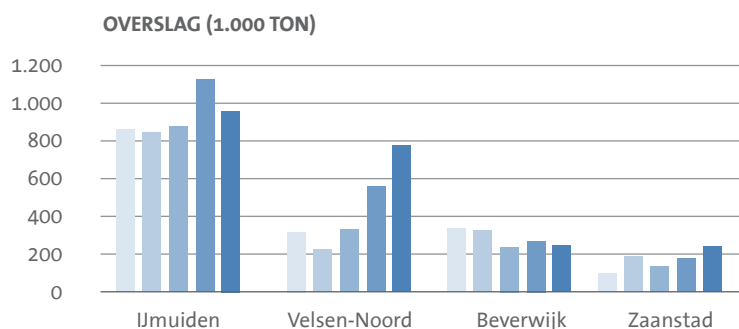
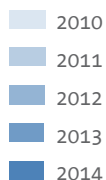
(SUB)DEELGEBIED	UITGEEFBAAAR	WAARVAN KADEGEBONDEN	WAARVAN NIET-KADEGEBONDEN
Haringhaven en Vissershaven e.o.	2,5	0,0	2,5
IJmondhaven	15,0	6,3	8,7
Sluisplein	0,0	0,0	0,0
Zone Kromhoutstraat- Ampèrestraat	0,0	0,0	0,0
Totaal IJmond-Zuid	17,5	6,3	11,2
Kagerweg	1,7	0,0	1,7
De Pijp-Noord	0,4	0,0	0,4
De Pijp-Zuid	1,7	0,5	1,2
Noordwijkmeer	0,0	0,0	0,0
Grote Hout	10,6	0,0	10,6
Businesspark IJmond	1,3	0,0	1,3
Totaal IJmond-Noord	15,7	0,5	15,2
Achtersluispolder	0,0	0,0	0,0
HoogTij	84,0	27,0	57,0
Westerspoor	1,3	0,0	1,3
Zuiderhout	0,0	0,0	0,0
Totaal Zaanstad	85,3	27,0	58,3
Afrikahaven + Amerikahaven	179,3	130,5	48,8
Hemhavens	8,1	3,2	4,9
Westhaven	29,1	13,5	15,6
Westpoort-Zuid	84,9	0,0	84,9
Totaal Amsterdam buiten de ring	301,4	147,1	154,3
Alfadriehoek	4,3	0,0	4,3
Cornelis Douwesterrein	4,6	1,0	3,6
Coen- en Vlothaven	11,3	9,2	2,1
Minervahaven / Hempoort	3,2	0,4	2,8
Totaal Amsterdam binnen de ring	23,4	10,6	12,8
<b>Totaal</b>	<b>443,3</b>	<b>191,6 (43%)</b>	<b>251,7 (57%)</b>

# OVERZICHT INDICATOREN

## OVERSLAG

### OVERSLAG TOTAAL

In IJmuiden, Velsen-Noord, Zaanstad en havens van Amsterdam laat de overslag ook in de crisisjaren een (licht) stijgende lijn zien. De overslag bij Tata Steel is vrijwel stabiel, terwijl die in Beverwijk daalt.

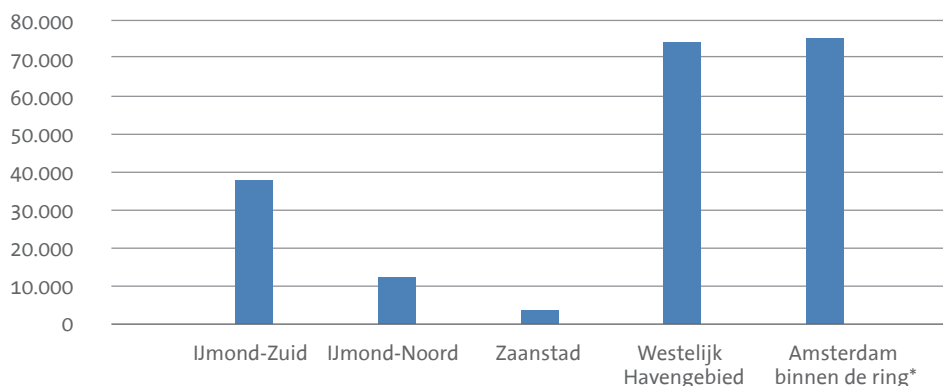


Bron cijfers: Havenbedrijf Amsterdam; bewerking Decisio.  
NB: let op de schaal van de y-as: in absolute zin is de overslag in Westpoort en bij Tata Steel vele malen hoger dan in de andere havens.

### OVERSLAG PER HA UITGEGEVEN KADEGEBONDEN TERREIN

De mate waarin de kadegebonden terreinen (NB: uitgegeven) voor overslag worden gebruikt loopt aanzienlijk uiteen. In Zaanstad wordt circa 4.000 ton per ha overgeslagen, in IJmond-Noord ruim 12.000 ton/ha en 38.000 ton/ha in IJmond-Zuid. In Westpoort ligt de overslag per ha kadegebonden terrein rond 75.000 ton.

### OVERSLAG PER HA UITGEGEVEN KADEGEBONDEN TERREIN (IN TON)



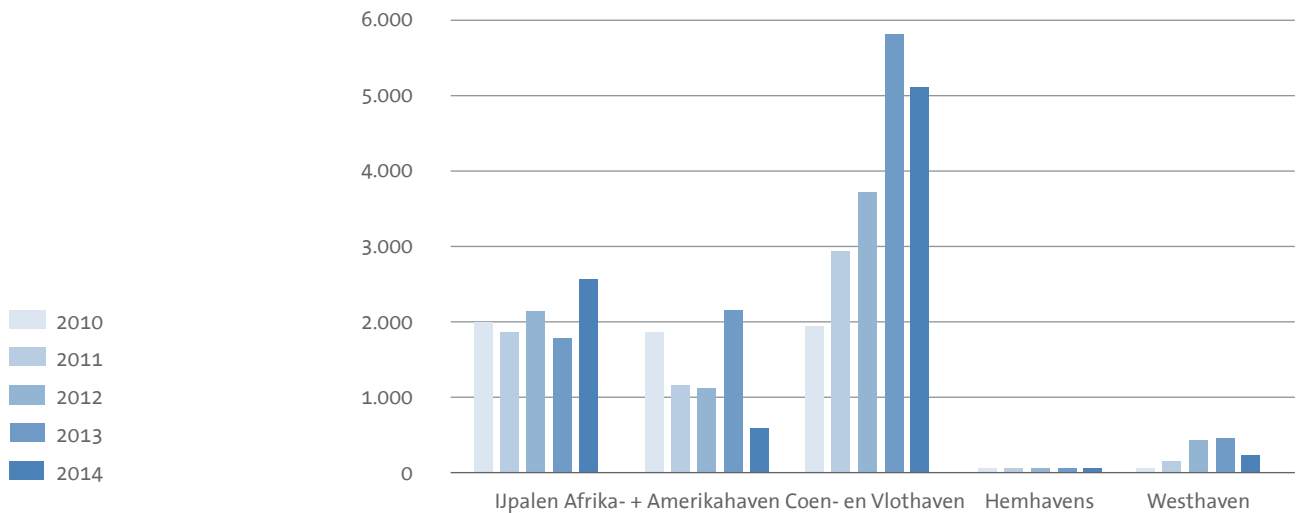
\* Inclusief Coen- en Vlohaven  
Bron overslagcijfers Havenbedrijf Amsterdam; bewerking Decisio en Urhahn



## OVERSLAG BOORD-BOORD

Bij de IJpalen (bij de Averijhaven in de IJmond), en in de Amerikahaven, Afrikahaven, Houthavens en de Coen- en Vlothaven vindt het leeuwendeel plaats van de boord-boordoverslag in het NZKG. In Zuiderhout en Cornelis Douwesterrein is in respectievelijk 2010/2012 en 2014 ook boord-boordoverslag gerealiseerd. Hiermee is voor deze subdeelgebieden in de periode 2010-2014 geen trend te signaleren, ook is de omvang boord-boordoverslag hier relatief bescheiden met minder dan 10.000 ton op jaarbasis.

BOORD-BOORD OVERSLAG (1.000 TON)

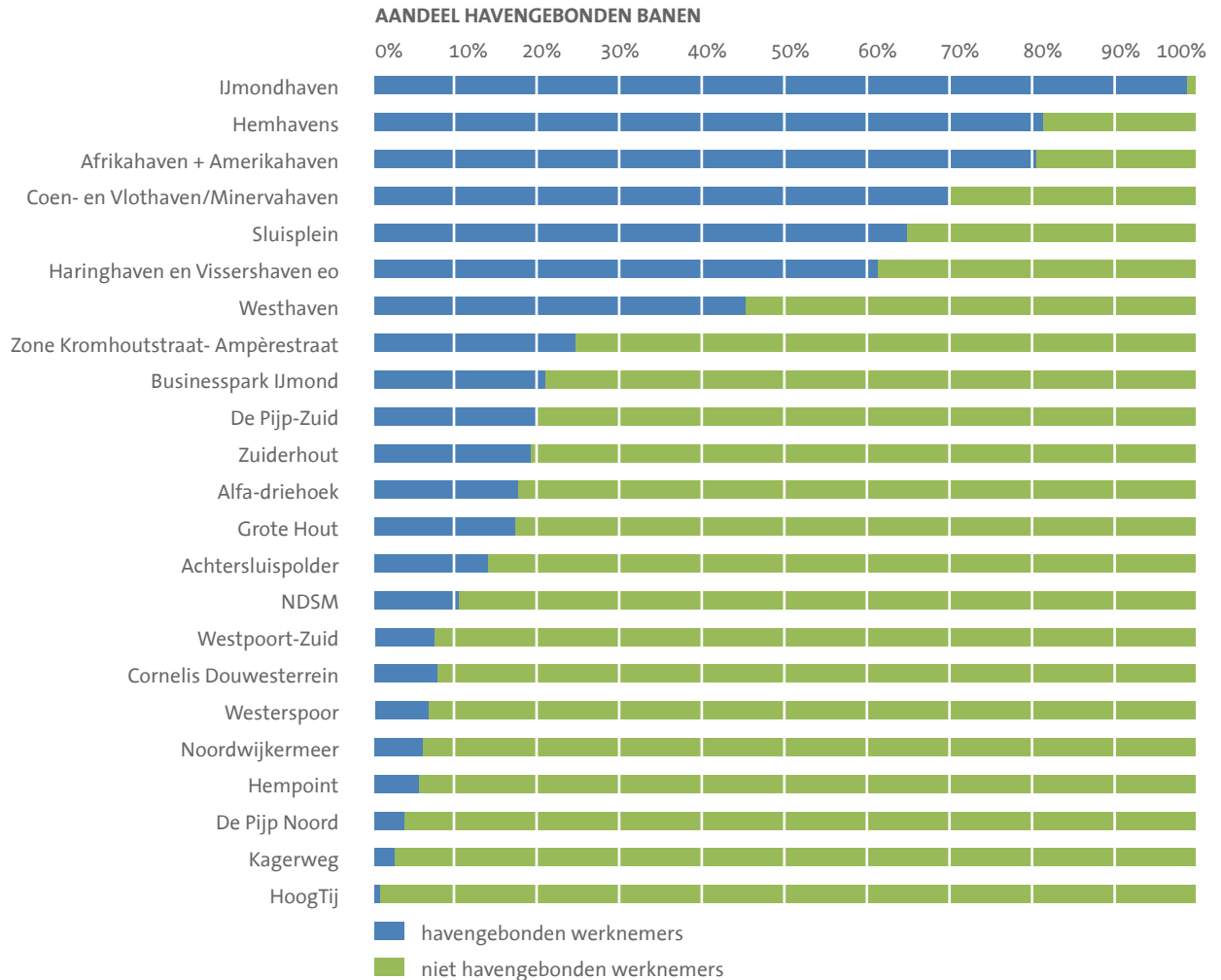


Bron cijfers: Havenbedrijf Amsterdam; bewerking Decisio

## HAVENGEBONDENHEID

De havengebieden van IJmuiden en Amsterdam kennen relatief de meeste havenbonden arbeidsplaatsen per hectare. Opvallend is dat (grotendeels) droge terreinen als de Kagerweg, Businesspark IJmond, Zuiderhout en Alfadriehoek een even groot aandeel havengebonden arbeidsplaatsen per ha hebben als de haven terreinen Achtersluispolder, Grote Hout en De Pijp. Hieruit blijkt dat in het ene subdeelgebied kades en haven terreinen minder 'nat gebruikt' worden dan in andere\*.

\* Voor de Grote Hout vertekent dit beeld enigszins. Daar staat een thuiszorginstelling ingeschreven met veel werkzame personen die feitelijk daar niet werkzaam zijn.

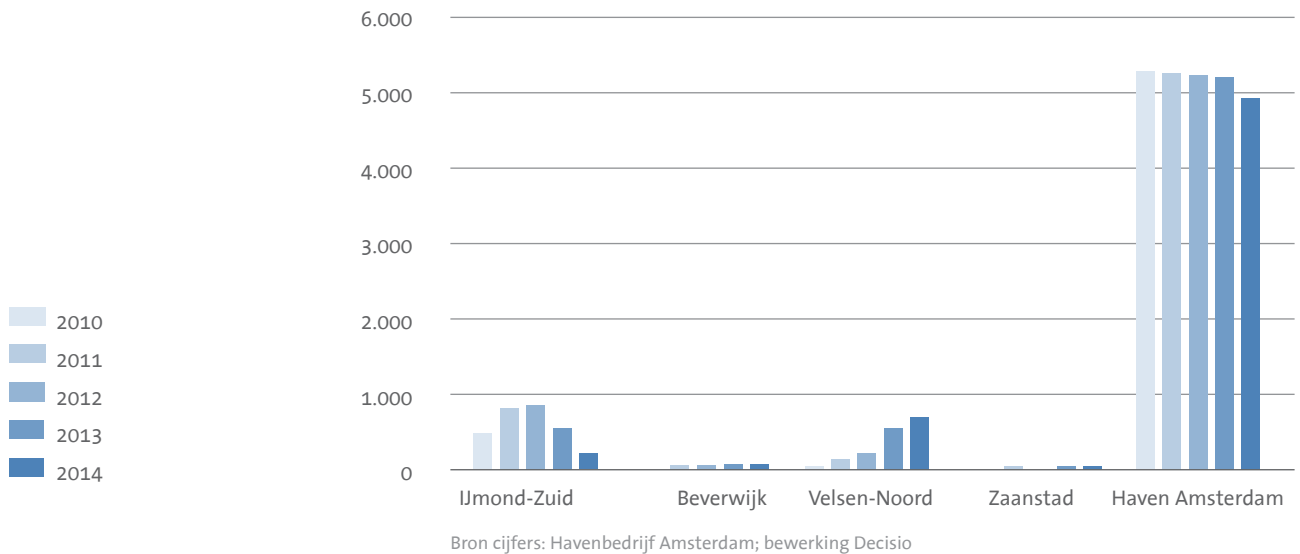


Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## AANTAL SCHEEPSBEZOEKEN

In de havens van Amsterdam en IJmuiden neemt het aantal scheepsbezoeken af, terwijl de overslag groeit. Hieruit blijkt de schaalvergroting in de scheepvaart: er wordt meer overgeslagen met minder schepen. In Velsen-Noord is de toename van natte activiteiten in de Grote Hout zichtbaar in zowel overslag als aantal schepen.

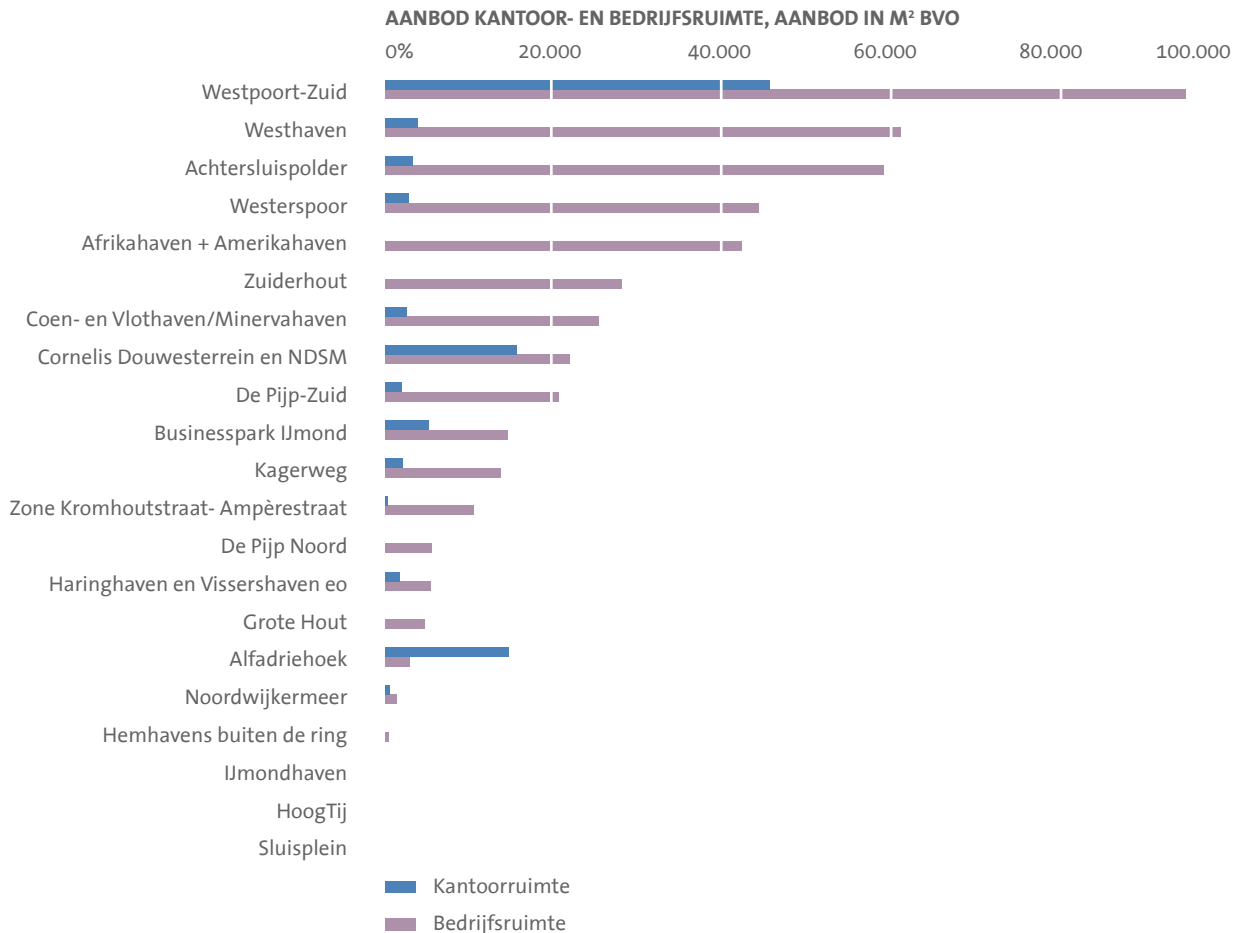
### AANTAL SCHEEPSBEZOEKEN PER JAAR



## AANBOD KANTOOR- EN BEDRIJFSRUIMTE

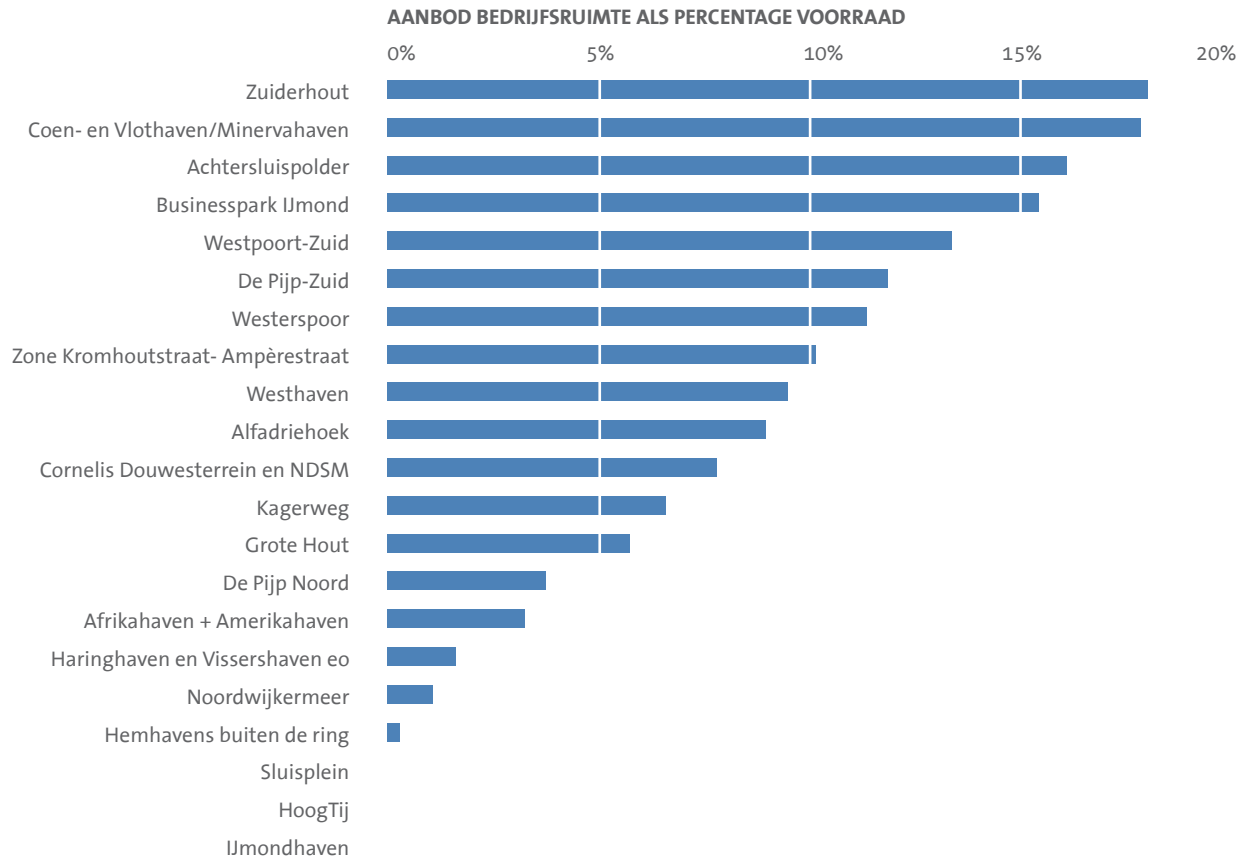
In absolute zin betreft het grootste aanbod in bedrijfsgebouwen bedrijfsruimte, hetgeen niet verrassend is gezien het economisch gebruik van de meeste gebieden. Alleen in gebieden met een sterkere kantoorfunctie zoals Sloterdijk (onderdeel van Westpoort-Zuid), Alfadriehoek en NDSM is meer aanbod van kantoren. Relatief staat veel kantoorruimte te huur of te koop. Dat heeft met de marktomstandigheden te maken, maar ook met het feit dat in de BAG-cijfers de voorraad kantoorruimte in een aantal gebieden wordt onderschat.

In absolute zin wordt het meeste bedrijfsruimte aangeboden in Westpoort-Zuid, de Amsterdamse havengebieden en in Zaanstad. Het aanbod aan kantoor- en bedrijfsruimte is volatiel. In enkele gebieden staan grote panden leeg, als deze worden verhuurd, verandert het beeld ineens aanzienlijk. Het is in dit kader zaak om goed te kijken naar de dynamiek teneinde structurele leegstand in beeld te krijgen. Oftewel: waar blijft de leegstand ook hoog bij een aantrekkende economie als signaal dat het economisch functioneren van terreinen en/of panden onder druk staat.



Bron cijfers: Funda in business september/oktober 2015; bewerking Decisio

Afgezet tegen de totale voorraad aan bedrijfsruimte in de verschillende deelgebieden blijken de Zone Kromhoutstraat-Ampèrestraat, Businesspark IJmond, de Pijp-Zuid, Westerspoor, Zuiderhout, Achtersluispolder, Coen- en Vlothaven (Nieuwe Hemweg) en Westpoort-Zuid relatief veel bedrijfsruimte op de markt te hebben.

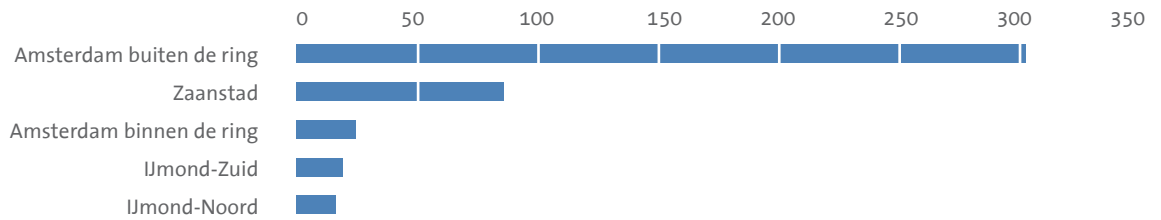


Bron cijfers: Funda in business september/oktober 2015, Kadaster (Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)); bewerking Decisio

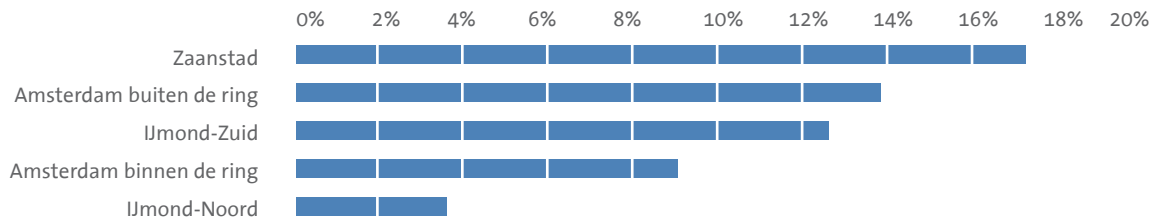
## UITGEEFBARE KAVELS

Deelgebied Amsterdam buiten de ring (Westelijk Havengebied) heeft absoluut gezien met afstand het grootste aanbod aan uitgifbare kavels. Relatief gezien (afgezet tegen het totale grondgebied van de deelgebieden) heeft Zaanstad de meeste hectares uitgifbare kavels. Als het gaat om natte kavels, dan is verreweg het meeste aanbod te vinden in de Amerikahaven en de Afrikahaven.

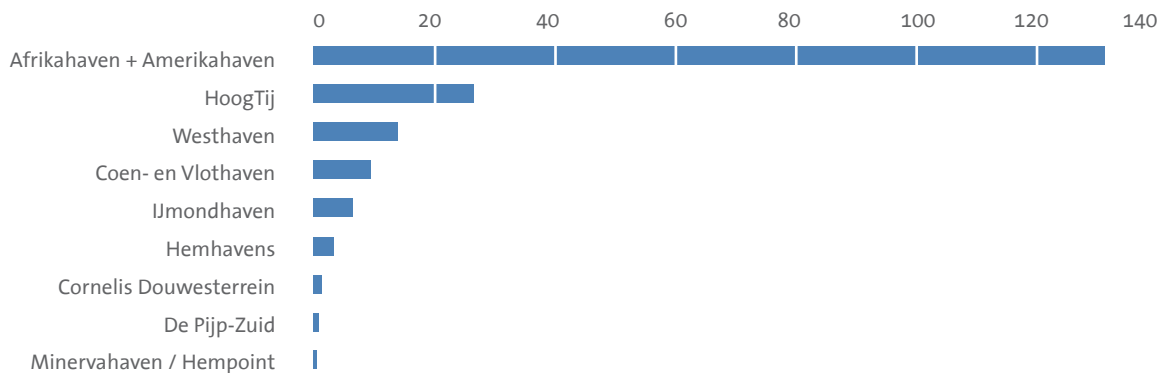
### UITGEEFBARE KAVELS IN HECTARE (ABSOLUUT)



### UITGEEFBARE KAVELS ALS PERCENTAGE TOTAAL UITGEGEVEN



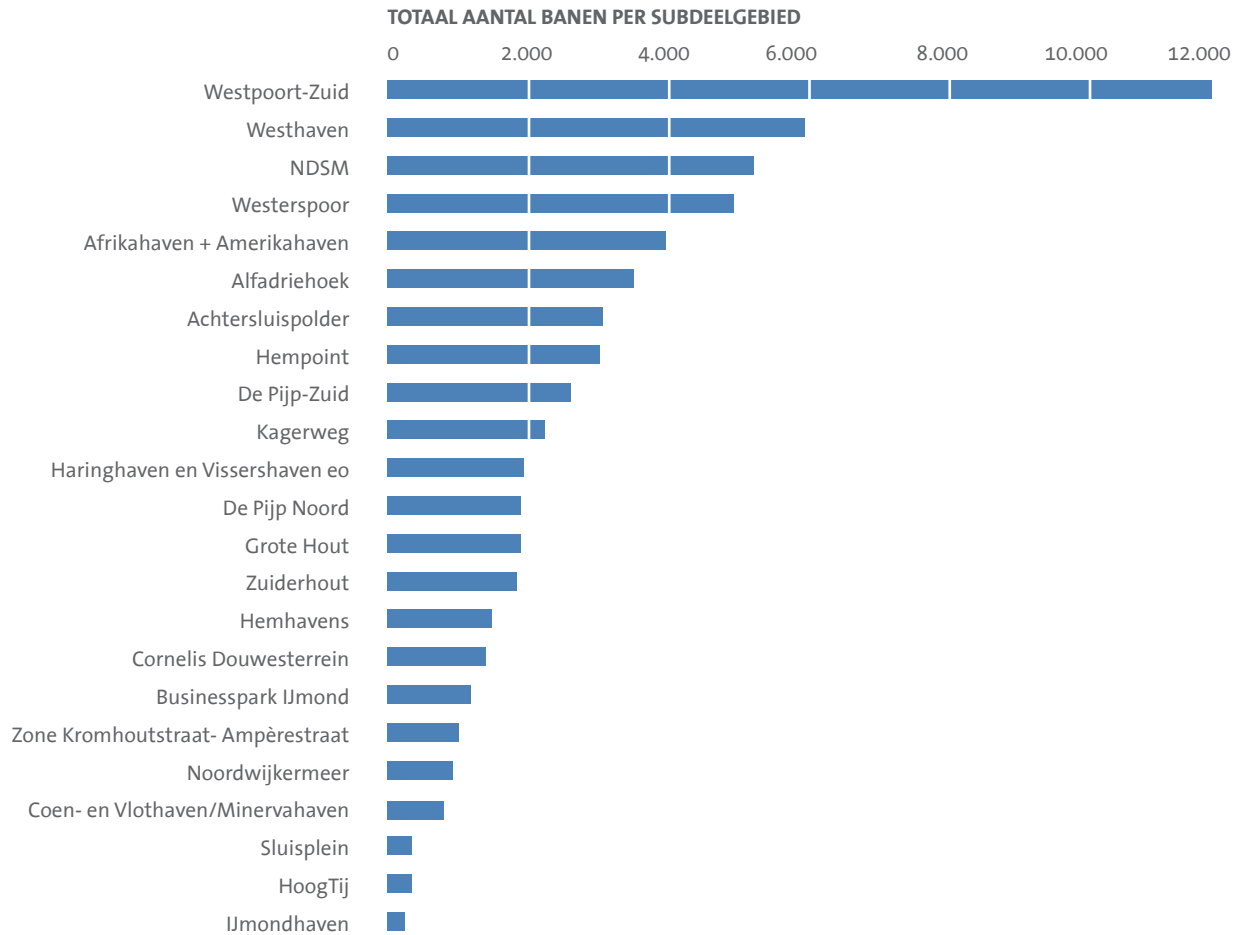
### UITGEEFBARE KADEGEBONDEN KAVELS IN HECTARE (ABSOLUUT)



Bron cijfers: Monitor werkgelegenheid en bedrijventerreinen NZKG 2014; Havenbedrijf Amsterdam, Delta Onroerend Goed, gemeente Velsen; bewerking Decisio en Urhahn

## TOTAAL AANTAL BANEN

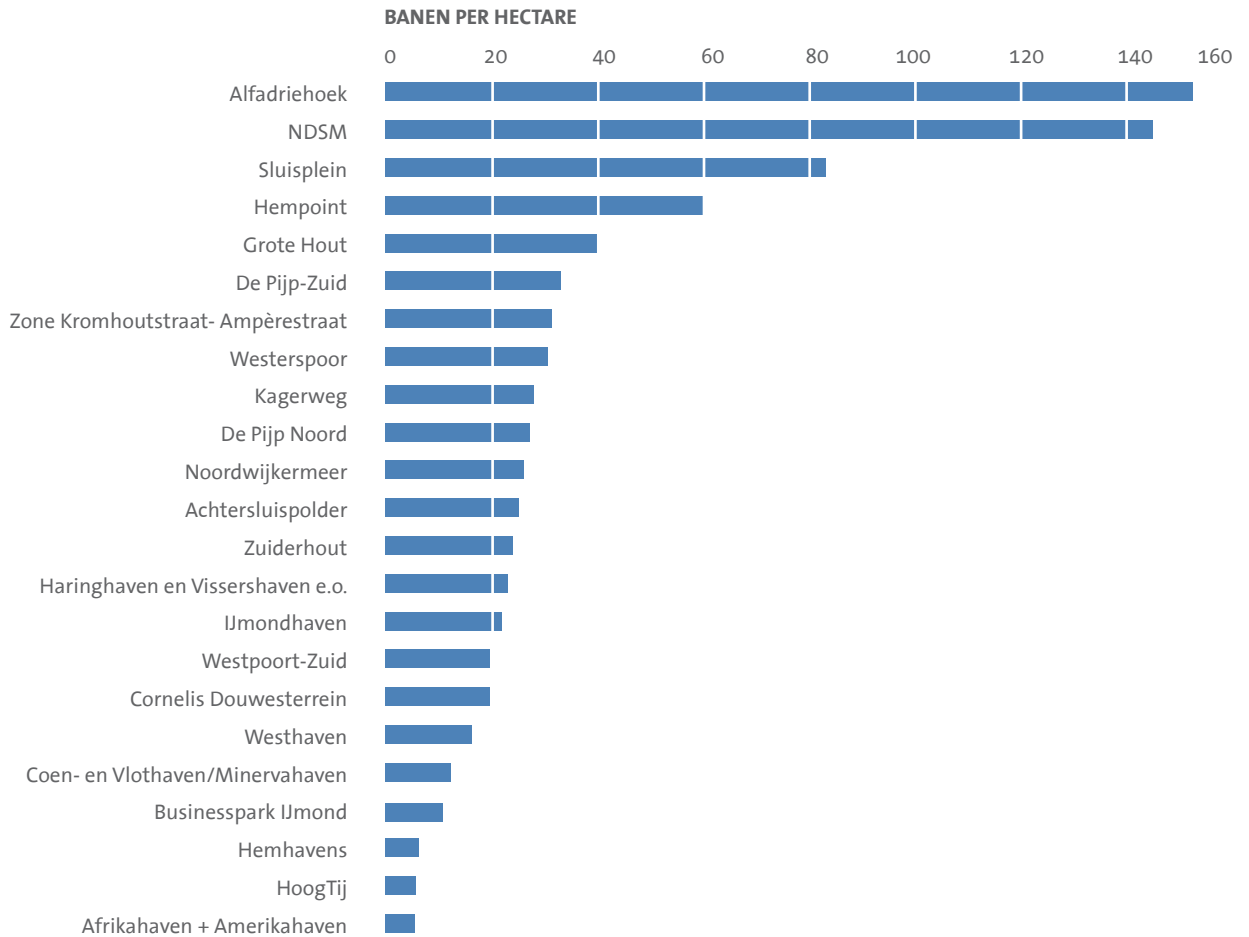
Grote werkgebieden en meer kantoorachtige werklocaties zorgen in absolute zin voor de meeste banen, zoals Westpoort-Zuid, Westhaven en het NDSM-terrein.



Bron LISA; bewerking Decisio en Urhahn

## BANEN PER HECTARE (UITGEGEVEN)

Kijkend naar banen per ha, dan ontstaat een ander beeld. Dan springen de gebieden met veel kantooractiviteiten er uit met het hoogste aantal banen per ha, zoals de Alfadriehoek, NDSM en het Sluisplein. De grote, grootschaliger opgezette gebieden bieden per ha minder werkgelegenheid. Bij HoogTij dat laag uitkomt wat betreft banen/ha, speelt dat de hectares voor de penitentiaire inrichting wel zijn uitgegeven, maar dat die nog in aanbouw is, waardoor er nog geen werkzame personen staan geregistreerd.

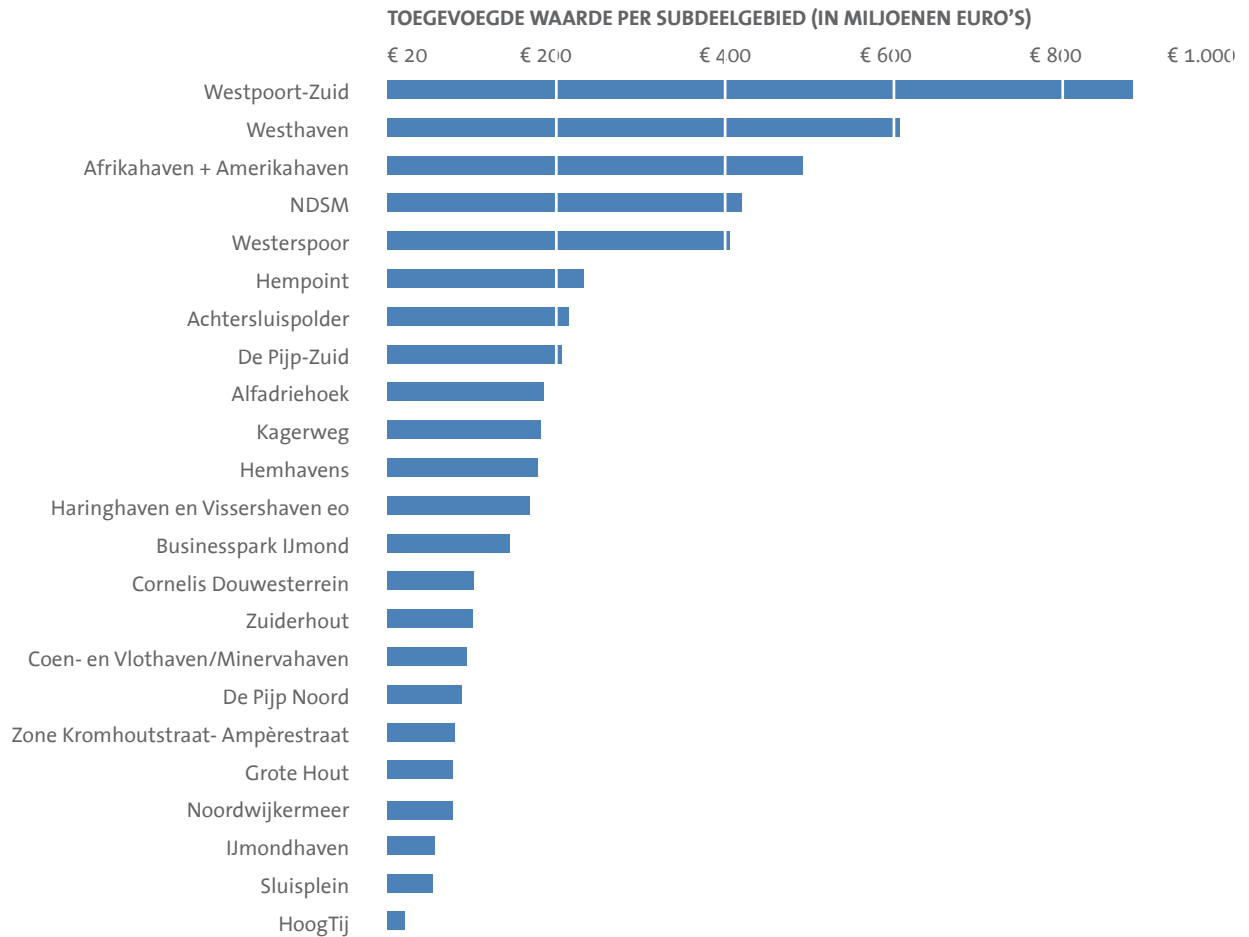


Bron LISA; bewerking Decisio en Urhahn



## TOTALE TOEGEVOEGDE WAARDE

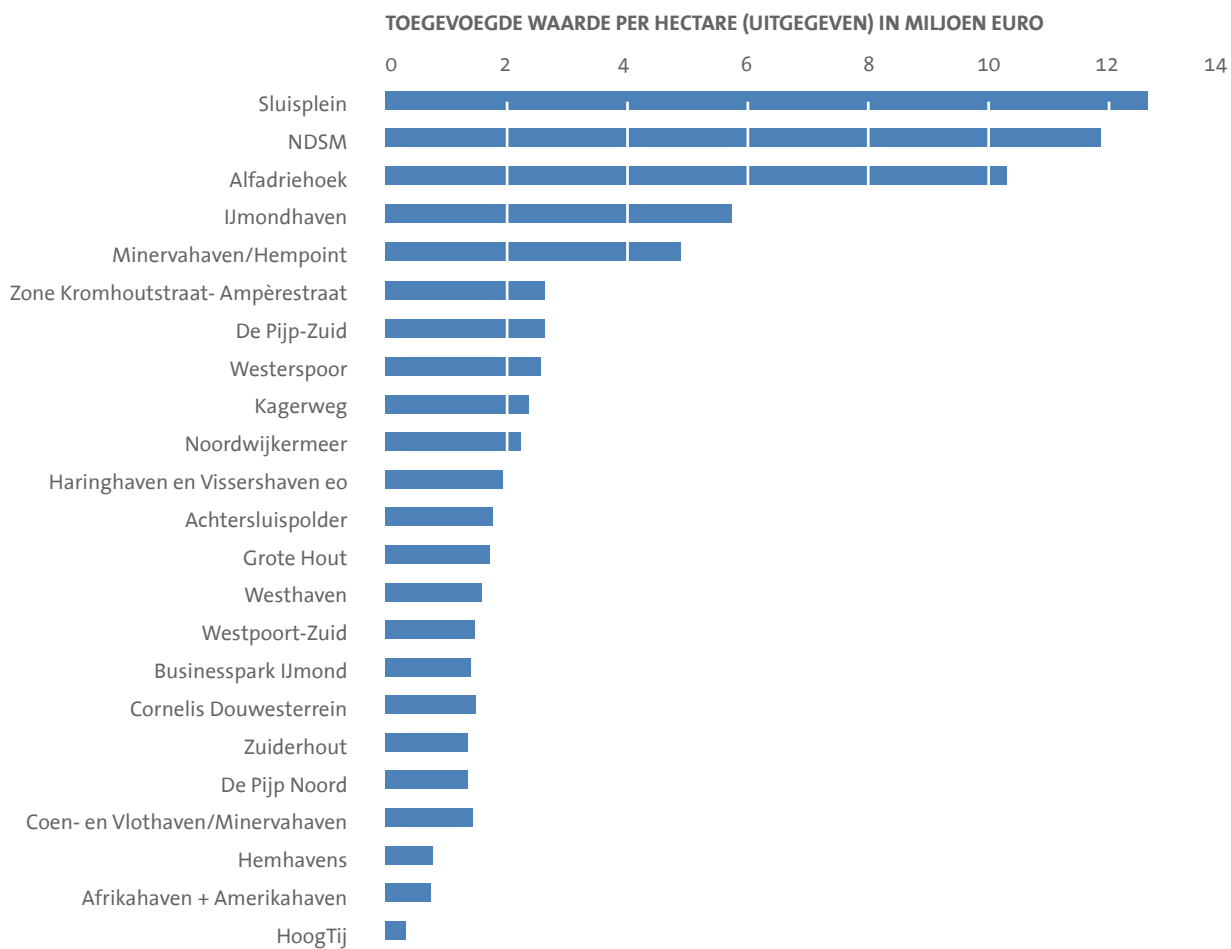
De totale toegevoegde waarde per subdeelgebied hangt uiteraard af van de omvang van de gebieden (Afrikahaven-Amerikahaven, Westpoort-Zuid). Daarnaast hangt het af van hoeveel mensen er per ha werken. Veel kantooractiviteiten betekenen veel werkzame personen per ha en daarmee veel toegevoegde waarde zowel per ha als voor het betreffende gebied. Dit is bijvoorbeeld te zien in de subdeelgebieden Westpoort-Zuid (Sloterdijk), Alfadriehoek en NDSM-terrein.



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

## TOEGEVOEGDE WAARDE PER HECTARE (UITGEGEVEN)

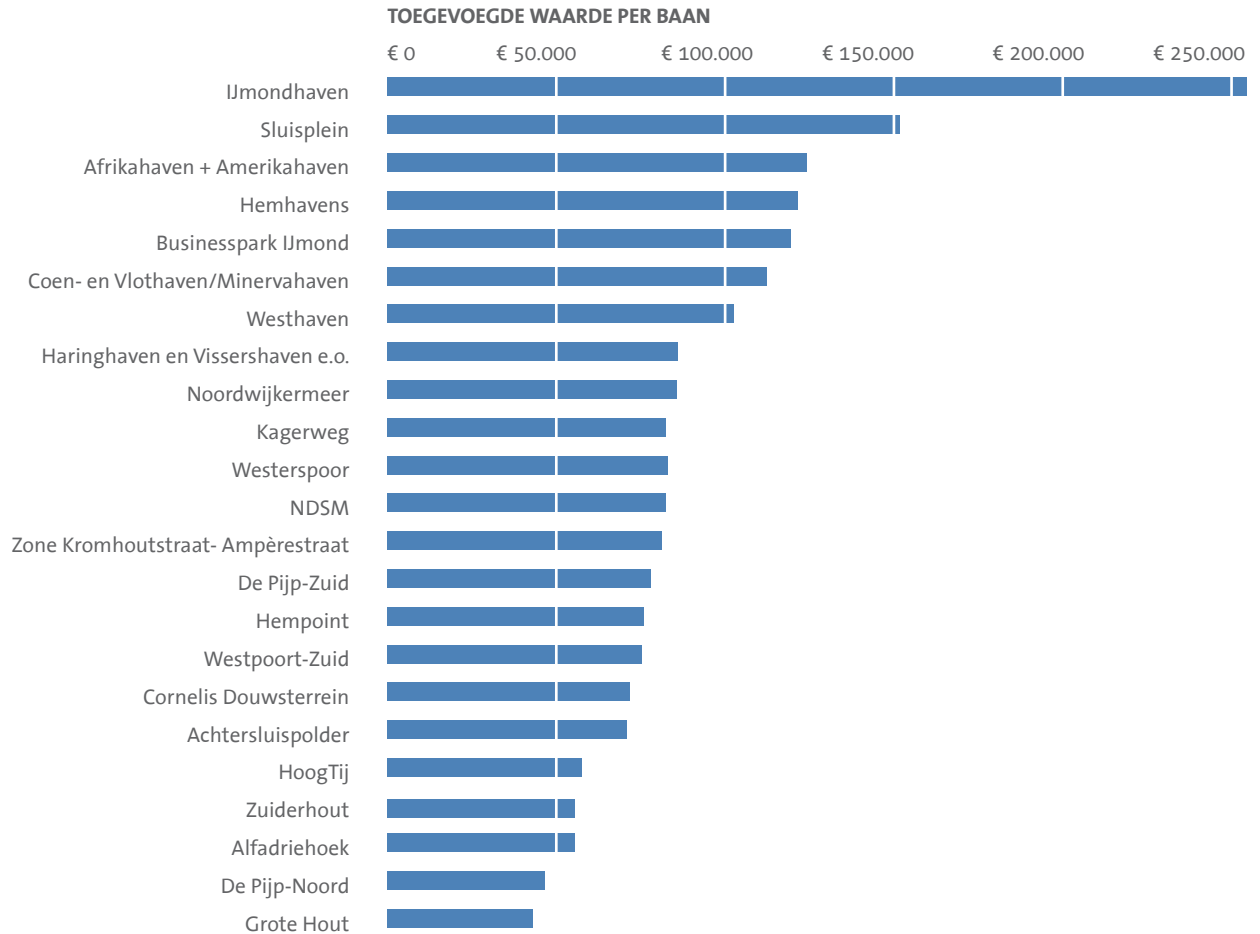
De gebieden met veel banen per ha leveren ook een hoge toegevoegde waarde per hectare op.



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio en Urhahn

## TOEGEVOEGDE WAARDE PER BAAN

De toegevoegde waarde per baan geeft een ander beeld. In de gebieden waar relatief veel havengebonden activiteiten zijn, is in het algemeen de toegevoegde waarde per baan hoger dan op de 'droge' bedrijventerreinen.



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

---

## MILIEU

### IJMOND-ZUID

- **Geluid:** met uitzondering van de zogeheten grote lawaaimakers zijn voor de IJmondhaven op het gebied van geluid geen belemmeringen te verwachten bij de vestiging van bedrijven. Bij vestiging of uitbreiding van bedrijven aan de randen van Zeehaven IJmuiden is de geluidsbelasting een aandachtspunt.
- **Luchtkwaliteit:** in de IJmondhaven en Zeehaven IJmuiden worden wettelijk gezien de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. Vestiging van bedrijven in de IJmondhaven of Zeehaven IJmuiden is vanwege de luchtkwaliteit daardoor niet onmogelijk. Voor ontwikkelingen wordt echter een afweging door de gemeente Velsen waarbij zij een stand still-beleid voert bij de beoordeling hoe en onder welke voorwaarde(n) ontwikkelingen acceptabel zijn.
- **Externe veiligheid:** met betrekking tot externe veiligheid geldt dat in Zeehaven IJmuiden nieuwe bedrijven met een  $10^{-6}$ -contour zich op dit moment alleen met ontheffing mogen vestigen. De groepsrisico's binnen de contouren komen niet boven de oriënterende waarde uit.

### IJMOND-NOORD

- **Geluid:** in IJmond-Noord liggen twee geluidsgezoneerde industrieterreinen: IJmond en De Pijp. Indien bedrijven binnen dit gebied hun activiteiten willen uitbreiden of zich nieuw willen vestigen, dan wordt bij de vergunningaanvraag getoetst of de geluidcontouren binnen de zonegrens blijven. Op dit moment is aan de zuidkant van de Kagerweg beperkt geluidsruimte beschikbaar vanwege een knelpunt. De gemeente Beverwijk is bezig dit knelpunt op te lossen, zodra dit gebeurd is, is er voldoende geluidsruimte beschikbaar. Op dit moment is vestiging van nieuwe bedrijven aan de zuidkant beperkt mogelijk. Voor De Pijp-Noord en -Zuid is vestiging van bedrijven geluidstechnisch mogelijk. In deelgebied Noordwijkermeer is geen geluidsruimte beschikbaar. De gemeente is bezig dit knelpunt op te lossen. Zodra dit gebeurd is, is er voldoende geluidsruimte beschikbaar voor vestiging van bedrijven. Vooral in de dag- en avondperiode is nog voldoende geluidruimte in deelgebied de Grote Hout beschikbaar. In de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur) is in beperktere mate geluidruimte beschikbaar. Voor het zuidelijke deel van Businesspark IJmond is vrijwel geen geluidruimte meer beschikbaar. Voor het noordelijke gebied is nog wel geluidruimte, waardoor vestiging van bedrijven hier geluidstechnisch mogelijk is.
- **Luchtkwaliteit:** de IJmondgemeenten hebben in de Visie luchtkwaliteit 2012-2016 vastgelegd dat zij streven naar een verbetering van de luchtkwaliteit. Plannen voor activiteiten die zorgen voor een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten in het licht van deze visie worden gezien. Concreet houdt dit in dat voor ontwikkelingen een afweging door de gemeente wordt gemaakt waarbij wordt beoordeeld hoe en onder welke voorwaarde(n) ontwikkelingen acceptabel zijn.

- **Externe veiligheid:** voor de externe veiligheid geldt dat nieuwe bedrijven met een  $10^{-6}$ -contour zich op dit moment alleen met ontheffing mogen vestigen. Binnen de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico bepaald worden en moet er een bestuurlijke afweging gemaakt worden omtrent het groepsrisico.

#### ZAANSTAD

- **Geluid:** bij de vaststelling door de gemeenteraden en Provinciale Staten van de Visie NZKG 2040 is bepaald dat de geluidszones rond het Zaanse industrieterrein HoogTij zouden worden verruimd, om doorgroei van havenoverslag en groei bij HoogTij mogelijk te maken. Door het verleggen van de geluidszone HoogTij is de ontwikkelingsruimte voor geluid in overeenstemming gebracht met de fysieke ontwikkelingsruimte die nog aanwezig is binnen het bestemmingsplan. Daardoor is de vestiging van continubedrijven met een milieucategorie 5.1 mogelijk, met name in de zuid/westhoek van het gebied. Op een aantal locaties in Achtersluispolder en Westerspoor-Zuid is (ter hoogte van de Ringweg, de Hemkade, de Zuiddijk en de Usselincxhaven) de geluidzone vol. De consequentie hiervan is dat toekomstige ontwikkeling bij bestaande bedrijven of op lege kavels beperkt is. Op bedrijventerrein Westerspoor zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 5. Aan de rand van het bedrijventerrein, waar bedrijven dicht bij woningen zijn gelegen, geldt een maximaal toegestane milieucategorie van 2. Op bedrijventerrein Zuiderhout zijn bedrijven toegestaan tot categorie 4.1. De gemeente Zaanstad is voornemens om het binnen de geluidzone gelegen Hembrugterrein te ontwikkelen naar een woon/werkgebied. Met Zaanstad is in de Visie NZKG 2040 de inspanningsverplichting overeengekomen dat de geluidbelasting ter hoogte van het Hembrugterrein en de Achtersluispolder op lange termijn (2030) weer naar beneden wordt gebracht naar 57 dB(A), zonder de bestaande bedrijvigheid te belemmeren.
- **Luchtkwaliteit:** er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in Zaanstad onmogelijk is in relatie tot luchtkwaliteit.
- **Geur:** bij de uitbreiding of vestiging van bedrijven moet voldaan worden aan het provinciale dan wel het gemeentelijke geurbeleid. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in Zaanstad onmogelijk is in relatie tot geur.
- **Externe veiligheid:** vestiging van nieuwe risicobedrijven (BEVI/BRZO) in Zaanstad is mogelijk indien aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan en het bevoegd gezag het groepsrisico in de nieuwe situatie verantwoord vindt. Voor de uitbreiding of vestiging van bedrijven die niet onder het BEVI/BRZO vallen, gelden geen beperkingen vanuit externe veiligheid.

#### AMSTERDAM BUITEN DE RING A10

- **Geluid:** met het verleggen van de geluidszones van Westpoort is er ruimte gekomen om alle kavels binnen het Westpoortgebied ten behoeve van

24-uurs havenactiviteit uit te geven; met name aan de westkant is meer ruimte ontstaan. Ook hier moet worden opgemerkt dat met Zaanstad in de Visie NZKG 2040 de inspanningsverplichting is overeengekomen dat de geluidbelasting ter hoogte van het Hembrugterrein en de Achtersluispolder op lange termijn (2030) weer naar beneden wordt gebracht naar 57 dB(A), zonder de bestaande bedrijvigheid te belemmeren. Geluidsreductie zou vooral gevonden moeten worden in het toepassen van stillere technieken. Dat neemt niet weg dat hier minder groeimogelijkheden liggen dan westwaarts.

- **Luchtkwaliteit:** uit de gegevens verkregen uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat voor alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring geen grenswaarden worden overschreden voor NO<sub>2</sub>. De overschrijdingen voor NO<sub>2</sub> betreffen stedelijke knelpunten door verkeersbewegingen en worden niet veroorzaakt door bedrijven. Uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat voor alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring geen grenswaarden worden overschreden voor PM<sub>10</sub>. Er is ook geen sprake van knelpunten voor PM<sub>10</sub> in deze gebieden. In de NSL Monitor staan de toetspunten voor luchtkwaliteit opgenomen. Als er meer gevoelige functies (zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven) nabij het havengebied komen, komen er mogelijk ook meer toetspunten. Dat kan nadelige gevolgen hebben voor intensivering in het havengebied. Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring onmogelijk is in relatie tot luchtkwaliteit.
- **Geur:** er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring onmogelijk is in relatie tot geur.
- **Externe veiligheid:** Als het om een risicobedrijf gaat, dan is vestiging in bepaalde delen zoals de Afrikahaven, delen van de Amerikahaven en Hemhavens zeer goed mogelijk, in Westhaven e.o. onder voorwaarden en is vestiging in Westpoort-Zuid maar zeer beperkt mogelijk. Indien de vestiging een risico-ontvanger betreft (een bedrijf met meer dan 50 medewerkers), dan is alleen vestiging in de twee laatstgenoemde zones mogelijk. Voor beide typen bedrijven is op dit moment nog voldoende ruimte aanwezig.

#### AMSTERDAM BINNEN DE RING A10

- **Geluid:** op een aantal locaties is de actuele vergunde geluidbelasting nagenoeg gelijk aan de maximaal toelaatbare grenswaarde (o.a. bij Mebin aan de Toetsenbordweg en Damen Shipyards/vh Shipdock aan de Tt. Vasumweg). Het zuidoostelijk naastgelegen NDSM-terrein (achter het kraanspoorgebouw) wordt getransformeerd naar een woon-/werkgebied. Voor de nog vrije kavels zijn realistische toekomstbronnen gemodelleerd. Dit alles in aanmerking genomen is deze geluidzone nagenoeg vol. De consequentie hiervan is dat toekomstige ontwikkeling bij bestaande bedrijven of op lege kavels beperkt is.

- **Luchtkwaliteit:** er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen de ring onmogelijk is in relatie tot luchtkwaliteit.
  - **Geur:** er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring onmogelijk is in relatie tot geur.
  - **Externe veiligheid:** vestiging van nieuwe risicobedrijven (BEVI/BRZO) op het Cornelis Douwesterrein is in principe niet mogelijk en wordt alleen onder voorwaarde van nut en noodzaak toegestaan. Voor de uitbreiding of vestiging van bedrijven die niet onder het BEVI/BRZO vallen, gelden op het Cornelis Douwes-terrein geen beperkingen vanuit externe veiligheid. Op het NDSM-terrein bevinden zich momenteel geen risicobedrijven. Vestiging van nieuwe risicobedrijven (BEVI/BRZO) op dit terrein is in principe niet mogelijk en wordt alleen onder voorwaarde van nut en noodzaak toegestaan. Voor de uitbreiding of vestiging van bedrijven die niet onder het BEVI/BRZO vallen, gelden op het NDSM-terrein geen beperkingen vanuit externe veiligheid. De afweging voor een (toename van) overschrijding van de oriëntatie-waarde van bestaande risicobedrijven op het Cornelis Douwes-terrein wordt als specifiek beslispunt aan het bestuur ter besluitvorming voorgelegd. Voor de vestiging van andere bedrijven geldt geen verantwoording van het groepsrisico en dus geen beperking vanuit externe veiligheid.
-

# GEBIEDSIMPRESSIES

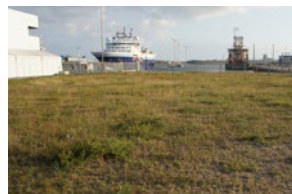
## 2. IJMOND-NOORD



1.

2.

## 1. IJMOND-ZUID





### 3. ZAASTAD



### 5. AMSTERDAM BINNEN DE RING



3.

4.

5.

### 4. AMSTERDAM BUITEN DE RING



# DEELGEBIED IJMOND-ZUID





# 1



# GEBIEDSTYPERING IJMOND-ZUID

## HET DNA

### GESCHIEDENIS

Met de opening van het Noordzeekanaal in 1876 ontstond een luwe plek langs de Noordzeekust waar vissers een veilige plek zochten en begonnen met het verhandelen van hun vangst. Het succes van deze onderneming begon langzaam een probleem voor de doorvaart naar het kanaal te worden en is de directe aanleiding geweest voor het ontwikkelen van een visserijhaven (1896).

De vishandel ontwikkelt zich voorspoedig en wordt rond 1905 overgenomen door de overheid. Er komt een visafslag en al snel een tweede havenbekken.

Door technische innovatie en schaalvergroting in de jaren '60 wijken schepen naar alle hoeken van de wereld uit en brengen de vis ingevroren aan wal. Hiervoor is nieuwe infrastructuur en gebouwen nodig. Met de mogelijkheden om naar olie te boren ontstaat rond 1970 kans voor de offshore in IJmuiden.

In de laatste decennia heeft er een geleidelijke uitbreiding plaatsgevonden in de vorm van de aanleg van de IJmondhaven. Hier is ruimte gecreëerd voor de zeeruise en de offshore. Het nautisch profiel van IJmond-Zuid is hiermee verbreed.





---

## RUIMTELIJKE KWALITEIT

De gebruikskennmerken en mogelijkheden van IJmond-Zuid worden voor een groot deel bepaald door de ligging voor de sluisen. Hierdoor is er een directe verbinding naar de Noordzee, waardoor de havens van IJmuiden een aantrekkelijke vestigingsplek vormen voor de visserij, de offshore en de ferry- en cruisevaart. Daarnaast is er een vrij directe verbinding met de snelweg en is er in het gebied een fijnmazig wegenpatroon dat recent is vernieuwd.

Belangrijk voor de gebruiksmogelijkheden voor de scheepvaart en voor de aantrekkelijkheid van omwonenden en bezoekers is het feit dat de kades openbaar zijn. Hierdoor is er veel flexibiliteit in het toewijzen van aanmeerplekken voor schepen en worden de kades intensiever benut dan wanneer ze niet openbaar zouden zijn. Voor bezoekers is er in IJmond-Zuid de gelegenheid om de kernkwaliteit van het gebied, het water, te bekijken.



### VISSERSHAVEN EN HARINGHAVEN E.O.

Een ander belangrijk aspect is sfeer. Naast het water en de mix aan nautische functies draagt de bebouwing uit verschillende perioden bij aan de identiteit van het oude havengebied. Zo vormt de combinatie van openbare kades en karakteristieke (oudere) bebouwing menigmaal het decor voor misdaadscènes in films. Het merendeel van de kavels in de gebieden rond de Vissershaven en de Haringhaven is voor meer dan 80 procent bebouwd. De beperking voor bedrijven is dat er niet veel ruimte is om uit te breiden.



De relatief kleine kavelmaat en de diversiteit aan bedrijfstypen is een belangrijke basis voor veranderbaarheid.



### IJMONDHAVEN

De IJmondhaven, onderdeel van het regionale Masterplan Noordzeekanaalgebied, is een recente uitbreiding van het havengebied van IJmuiden. Met het aanleggen van een nieuw bekken, kades en uitgeefbaar terrein is de scope aan economische mogelijkheden vergroot. Er worden hier grote kavels aangeboden (wat in overig IJmond-Zuid niet mogelijk is) en hiermee kunnen nieuwe sectoren zoals offshore tot ontwikkeling komen. De kwaliteit van een nieuwe verkaveling is de mogelijkheid om bedrijven efficiënt een plek direct aan de kade of juist op iets grotere afstand te leggen.











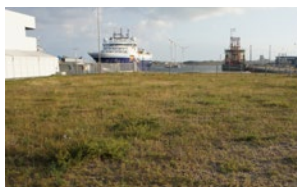
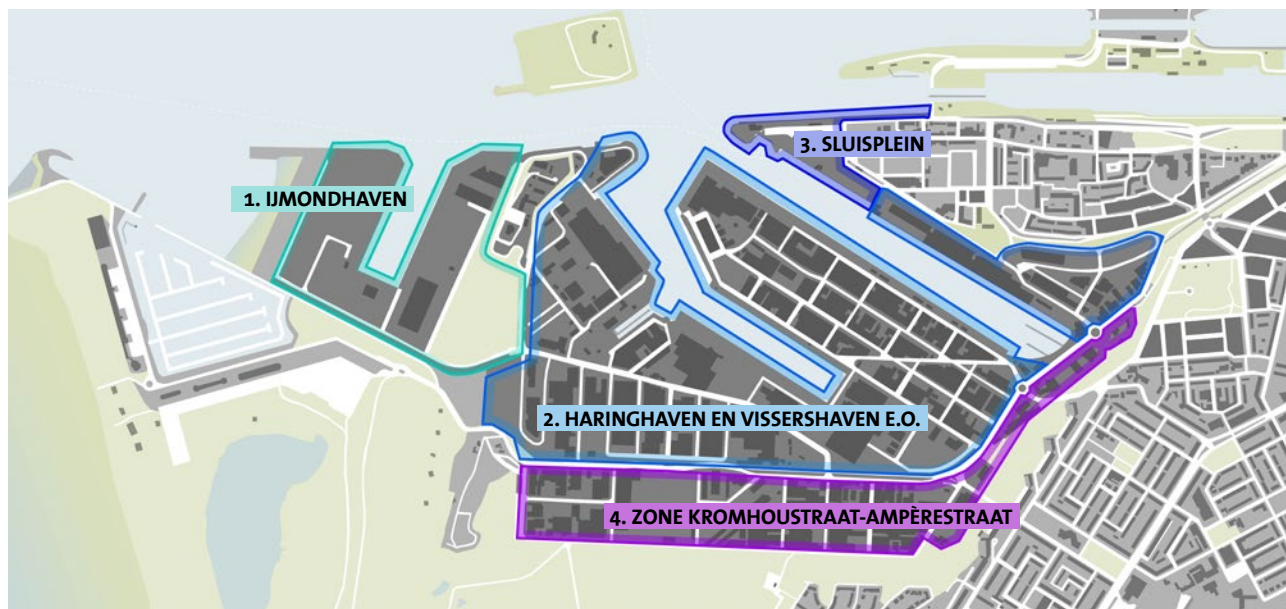


# BEELDBEPALENDE ACTIVITEITEN

## ACTIVITEITEN

Visserij, offshore, cruise, ferry

## KORTE KARAKTERISTIEK PER SUBDEELGEBIED



### 1. IJMONDHAVEN

- Uitgeefbare gronden beschikbaar
- Grotere kavels
- Cruise terminal
- Markt: offshore wind



### 2. HARINGHAVEN EN VISSERSHAVEN E.O.

- Vislogistiek, veiling/handel, verwerking
- Diverse mix nat/droog
- Offshore-service
- Kleine kavels (m.n. Midden-havengeb.)
- Beperkt grond uitgeefbaar
- Intensief kadegebruik



### 3. SLUISPLEIN

- Ferry (opstelplaatsen)
- Kleine cruise
- Kantoren



### 4. ZONE KROMHOUSTRAAT-AMPÈRESTRAAT

- Eigenlijk gewoon droog, met beperkt natte activiteiten
- Kleine kavels
- (Vrijwel) geen grond uitgeefbaar
- Terrein hoort niet bij ZHIJ



## OMVANG

### GEBIEDSOPPERVLAKTE

184 Ha inclusief havenbekkens

151 Ha grondgebied

39,9 Ha kadegebonden terrein



Bron: IBIS en ACAD

## POSITIONERING

### LIGGING EN BEREIKBAARHEID

- Direct aan open zee
- 5,5 Km (7 minuten) van snelweg A22 / A9
- Geen ontsluiting per spoor



## RELATIE MET HET WATER

### KADES

- Openbare kadeflengte: 5 km
- Niet openbare kadeflengte: 0,5 km



Bron: Zeehaven IJmuiden

### HAVENGEBONDENHEID PER KAVEL

De kadegebonden terreinen bestaan uit de kavels die direct aan de kade liggen. De havengebonden terreinen zijn de kavels die daar direct achter liggen. Het overige terrein is het bedrijventerrein dat daar weer achter ligt. De bedrijven hier hebben in het algemeen een minder directe relatie met de haven dan de bedrijven op de havengebonden terreinen.

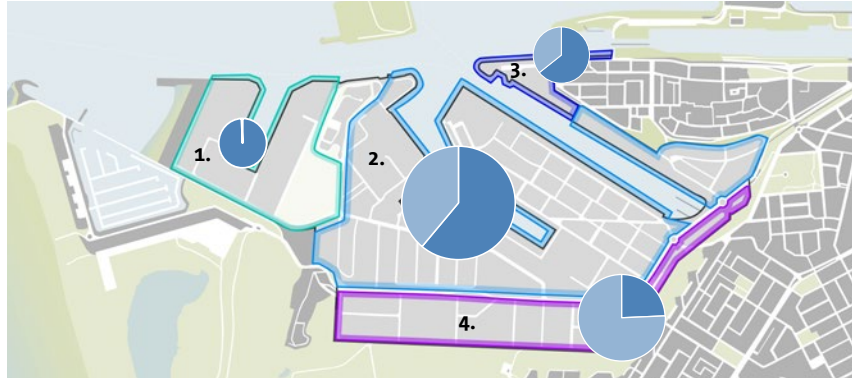
- Havengebonden bedrijf
- Niet-havengebonden bedrijf
- Kade
- Kade- en havengebonden terrein
- Havengebonden terrein
- Overig terrein



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## HAVENGEBONDENHEID ARBEIDSPLAATSEN PER SUBDEELGEBIED

In de subdeelgebieden 2 en 3 zijn respectievelijk 60 en 70 procent van de banen havengebonden. In subdeelgebied 4 is dit een kwart. Van subdeelgebied 1 is de verdeling haven/niet-havengebonden niet bekend.



**1. IJMONDHAVEN**

- Wel havengebonden 224 (absoluut) / 99,1% (relatief)
- Niet havengebonden 2 (absoluut) / 0,9% (relatief)

**2. HARING- EN VISSERSHAVEN E.O.**

- Wel havengebonden 1220 (absoluut) / 61,1% (relatief)
- Niet havengebonden 778 (absoluut) / 38,9% (relatief)

**3. SLUISPLEIN**

- Wel havengebonden 236 (absoluut) / 64,3% (relatief)
- Niet havengebonden 131 (absoluut) / 35,7% (relatief)

**4. ZONE KROMHOUSTR.-AMPÈRESTR.**

- Wel havengebonden 254 (absoluut) / 24,3% (relatief)
- Niet havengebonden 791 (absoluut) / 75,7% (relatief)

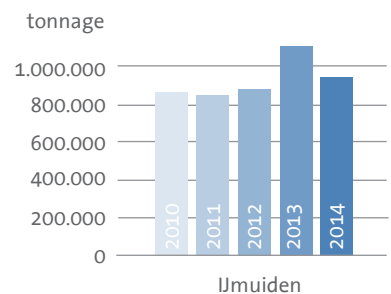
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## OVERSLAG BOORD-BOORD

Momenteel niet van toepassing in dit deelgebied.

## OVERSLAG ZEESCHEEPVAART

De overslag in de haven van IJmuiden ligt in 2013 en 2014 rond de miljoen ton op jaarbasis, en vertoont een stijgende trend.



Bron: Havenbedrijf Amsterdam

# OPENBAAR-NIET OPENBAAR

## OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de ruimte die voor iedereen toegankelijk is: straten, stoepen, openbare kades, etc. De bedrijfskavels, maar ook woningen, de vuurtoren en het niet-vrij-toegankelijke groen, vormen de niet-openbare ruimte. Door de kleine kavels, de openbare kades en het relatief fijnmazige stratenpatroon, heeft het oude deel van de haven relatief veel openbare ruimte. Het aandeel openbare ruimte in subdeelgebied 1, de IJmondhaven, ligt beduidend lager.

## TOTAAL DEELGEBIED

Bruto oppervl. 151 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 32,4 ha / 21%

■ Niet openbaar 118,6 ha / 79%



## PER SUBDEELGEBIED

### 1. IJMONDHAVEN

Bruto oppervl. 25 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 4,1 ha / 16%

■ Niet openbaar 20,9 ha / 84%

### 2. HARING- EN VISSERSHAVEN E.O.

Bruto oppervl. 89,2 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 20,5 ha / 23%

■ Niet openbaar 68,7 ha / 77%

### 3. SLUISPLEIN

Bruto oppervl. 4,4 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 1 ha / 23%

■ Niet openbaar 3,4 ha / 77%

### 4. ZONE KROMHOUSTR.-AMPÈRESTR.

Bruto oppervl. 32,4 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 6,8 ha / 21%

■ Niet openbaar 25,6 ha / 79%

Bron: IBIS, bewerking Urhahn en Decisio



## UITGEEFBARE KAVELS

### TOTAAL DEELGEBIED

Uitgeefbaar 17,5 ha / 11,5% van het totale deelgebied



 uitgeefbare kavels

### PER SUBDEELGEBIED

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. IJMONDHAVEN</b>                  | Uitgeefbaar 15 ha / 9,9% van het totale deelgebied, 60% van het subdeelgebied.    |
| <b>2. HARING- EN VISSERSHAVEN E.O.</b> | Uitgeefbaar 2,5 ha / 1,6% van het totale deelgebied, 2,8 % van het subdeelgebied. |
| <b>3. SLUISPLEIN</b>                   | Niet van toepassing   |
| <b>4. ZONE KROMHOUSTR.-AMPÈRESTR.</b>  | Niet van toepassing   |

Bron: Monitor werkgelegenheid 2013 & bedrijventerreinen 2012/2013, Zeehaven IJmuiden

## GEBOUWEN

### DOMINANT BEBOUWINGSTYPE

In Haringhaven en Vissershaven is een mix van kleinschalige, oude verzamelgebouwen en grote vrieshuizen. In IJmondhaven staan nog niet veel gebouwen. Wat er staat is een grote hal en enkele werkgebouwen met kantoorruimte.



## LOPENDE PROJECTEN EN HARDE PLANNEN

### NIEUWE BEBOUWING

Er zijn in de laatste 15 jaar diverse open plekken in het gebied van Zeehaven IJmuiden bebouwd. In het Middenhavengebied zijn werkzaamheden gaande om de wegen en de riolering te vernieuwen. De werkzaamheden zijn naar verwachting medio 2016 afgerond.



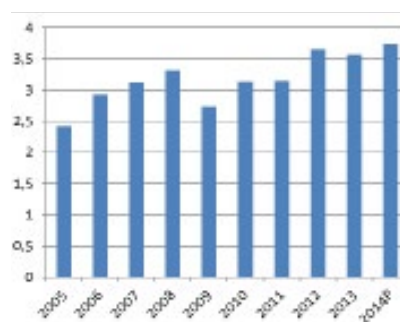
 Gebouwd na 2000

## BEHEER EN EIGENDOM

### BEHEER EN EXPLOITATIE

Veelal particulier eigendom. Zeehaven IJmuiden hanteert een mix van verhuur en verkoop van uitgeefbare gronden. Havengelden vormen een voorname bron van opbrengsten voor Zeehaven IJmuiden. Dit betekent een prikkel om de kades zo intensief mogelijk te gebruiken.

havengeld in miljoenen



Bron: Zeehaven IJmuiden 2013

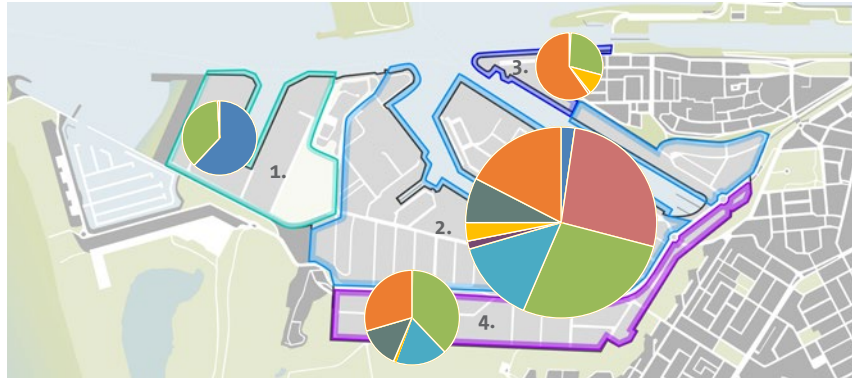
## ECONOMISCH GEBRUIK

### ECONOMISCHE CLUSTERS

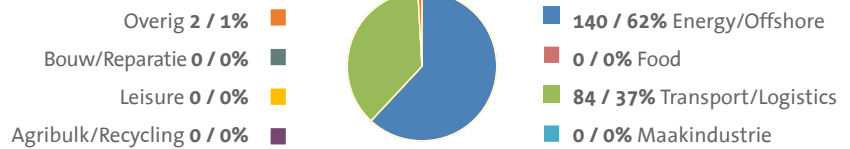
Zeehaven IJmuiden zet in op de clusters Food, Energy en Leisure. Food bestaat daarbij voornamelijk uit de visserij en vishandel, Energy uit de offshore dienstverlening en Leisure uit de cruise- en ferryvaart. De groothandel (inclusief transport) en maakindustrie zijn twee andere typische activiteiten die groot zijn in havengebieden. Gezamenlijk zijn deze vijf sectoren goed voor 75 procent van de werkgelegenheid, waarbij de groothandel&transport, maakindustrie en

food-sector het grootste deel voor hun rekening nemen. In Sluisplein en Zone Kromhoustraat-Ampèrestraat ligt het percentage overige werkzaamheden hoger als gevolg van een bedrijfsverzamelgebouw waarin diverse kantooractiviteiten zijn gehuisvest in Sluisplein en relatief veel dienstverlening, autogarages en bouw in Zone Kromhoustraat-Ampèrestraat.

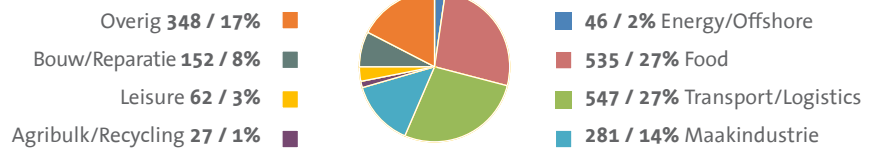
## WERKNEMERS PER ECONOMISCH CLUSTER PER SUBDEELGEBIED



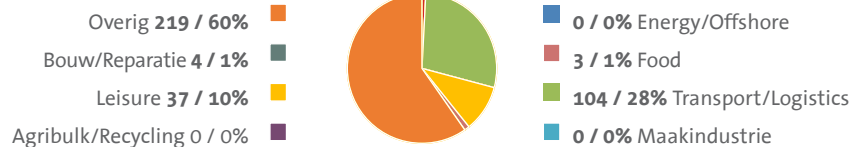
### 1. IJMONDHAVEN



### 2. HARINGHAVEN EN VISSERSHAVEN E.O.



### 3. SLUISPLEIN



### 4. ZONE KROMHOUSTRAAT- AMPÈRESTRAAT

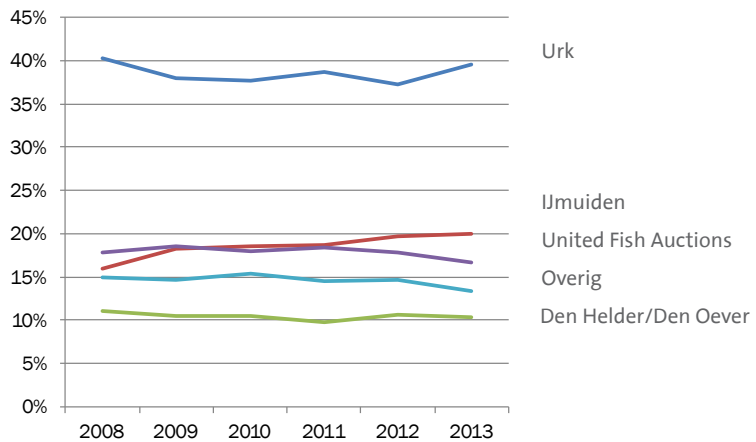


Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## GROEIPERSPECTIEF EN VITALITEIT

De visveiling is van oudsher een belangrijke pijler van de haven van IJmuiden. In omvang groeit de omzet van de veiling licht, maar in een krimpende markt weet IJmuiden haar aandeel te vergroten. In de industrie, transport, op- en overslagactiviteiten speelt dat hetzelfde werk met minder mensen kan worden gedaan. De toegevoegde waarde per persoon neemt daarmee toe, maar het aantal mensen dat werkzaam is in deze sectoren daalt. De havengerelateerde werkgelegenheid is in de afgelopen 5 tot 10 jaar met name in de sectoren transport, opslag en de maakindustrie gedaald. Voor de industrie en opslag zijn dit duidelijke trends, de transportsector is daarnaast conjunctuurgevoelig. Voor de verdwenen havengebonden werkgelegenheid komt voor een deel droge werkgelegenheid terug. De ferryvaart blijft de afgelopen jaren vrij constant van omvang. De cruisesector daarentegen is nog steeds een groeisector in Nederland waar ook IJmuiden van profiteert. Voor de ontwikkelingen op het gebied van windenergie met enkele geplande parken voor de Noord- en Zuidhollandse kust, is IJmuiden een goede uitvalsbasis voor zowel de realisatie als het beheer en onderhoud.

Marktaandeel in totale omzet visveilingen Nederland, 2008-2013 (excl. garnalen)



Bron grafiek: Zeehaven IJmuiden 2013



## ACTUELE ONTWIKKELINGEN

### ONTWIKKELINGEN 2014/2015

In 2014 heeft Eneco zich samen met Vestas in de IJmondhaven gevestigd. Op de kop van de Monnickendamkade zijn 3 nieuwe boatlandings ten behoeve van het onderhoud van de 3 parken Egmond, Amalia en Luchterduinen.

---

# INDICATOREN IJMOND-ZUID

## OVERSLAG (ZEESCHEEPVAART) GERELATEERD AAN OPPERVLAKTE KADEGEBONDEN TERREIN

### OVERSLAG PER HECTARE KADEGEBONDEN TERREIN



Bron: Havenbedrijf Amsterdam

### OVERSLAG BOORD-BOORD

Momenteel niet van toepassing voor deelgebied IJmond-Zuid.

### SCHEEPSBEZOEKEN (ZEESCHEPEN)

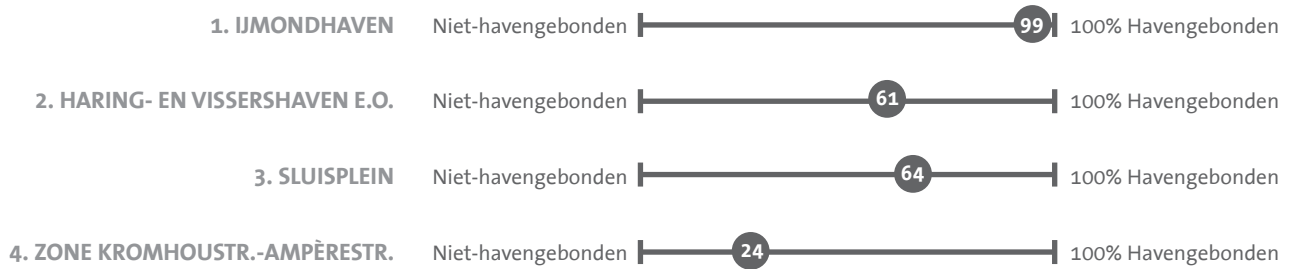
#### AANTAL SCHEEPSBEZOEKEN



Bron: Havenbedrijf Amsterdam

# HAVENGEBONDENHEID

## AANDEEL HAVENGEBONDEN WERKNEMERS PER SUBDEELGEBIED

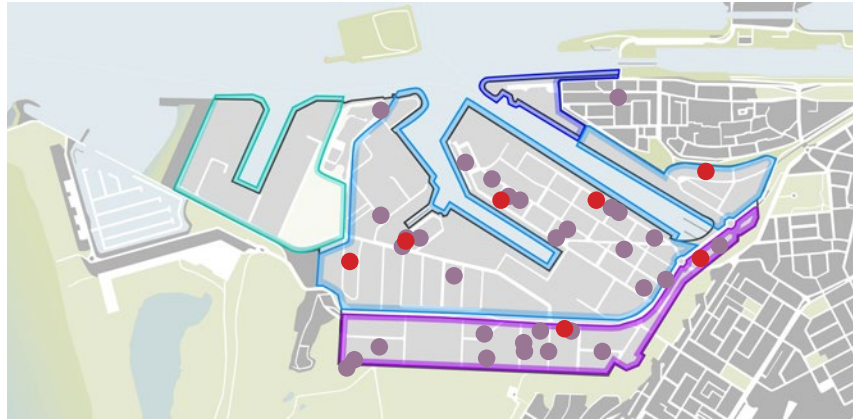


Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

# AANBOD / LEEGSTAND GEBOUWEN

## TOTAAL DEELGEBIED

- Aanbod bedrijfsruimte: 15.644 m<sup>2</sup> BVO (=4% voorraad)
- Aanbod kantoorruimte: 2.492 m<sup>2</sup> BVO (=5% voorraad)

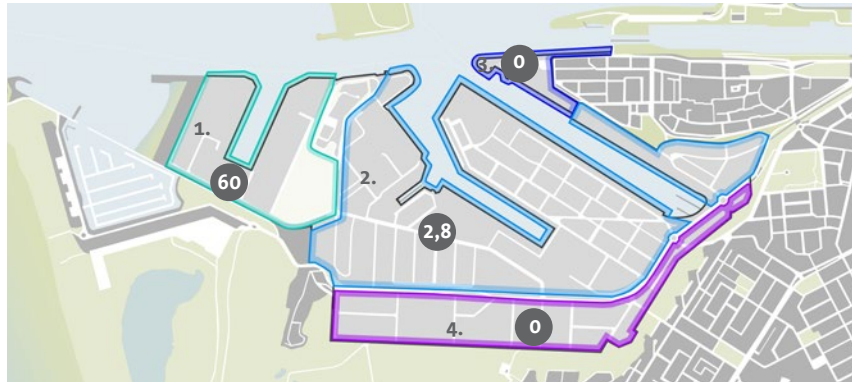


## PER SUBDEELGEBIED

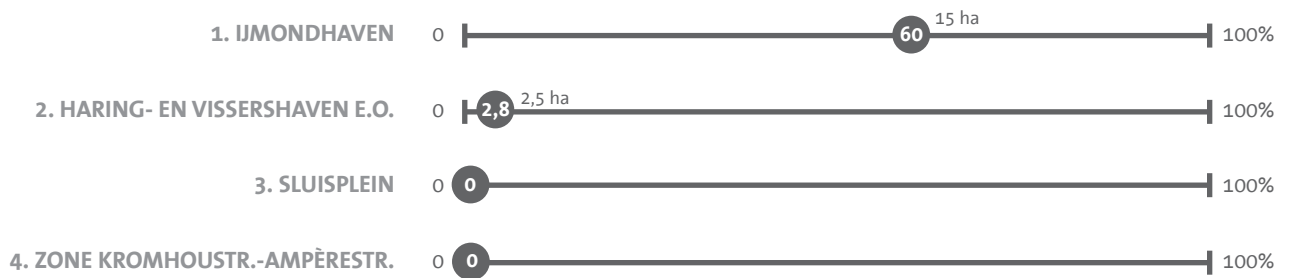
- |  |  |
|--|--|
| <b>1. IJMONDHAVEN</b>                  | ● Aanbod bedrijfsruimte: nihil                       |
|  | ● Aanbod kantoorruimte: nihil                        |
| <b>2. HARING- EN VISSERSHAVEN E.O.</b> | ● Aanbod bedrijfsruimte: 5.161 m <sup>2</sup> (2%)   |
|  | ● Aanbod kantoorruimte: 1.842 m <sup>2</sup> (7%)    |
| <b>3. SLUISPLEIN</b>                   | ● Aanbod bedrijfsruimte: nihil                       |
|  | ● Aanbod kantoorruimte: nihil                        |
| <b>4. ZONE KROMHOUSTR.-AMPÈRESTR.</b>  | ● Aanbod bedrijfsruimte: 10.483 m <sup>2</sup> (10%) |
|  | ● Aanbod kantoorruimte: 650 m <sup>2</sup> (5%)      |

Bron: Funda in Business (oktober 2015), Kadaster (Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG))

# UITGEEFBAAR TERREIN



## PER SUBDEELGEBIED

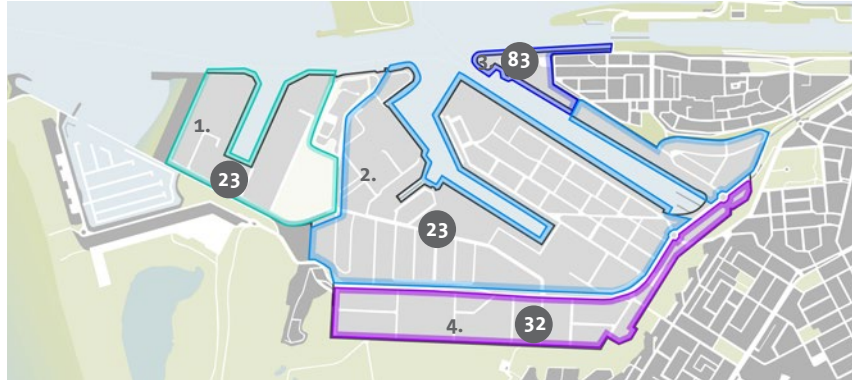


Bron: Monitor werkgelegenheid & bedrijventerreinen 2014

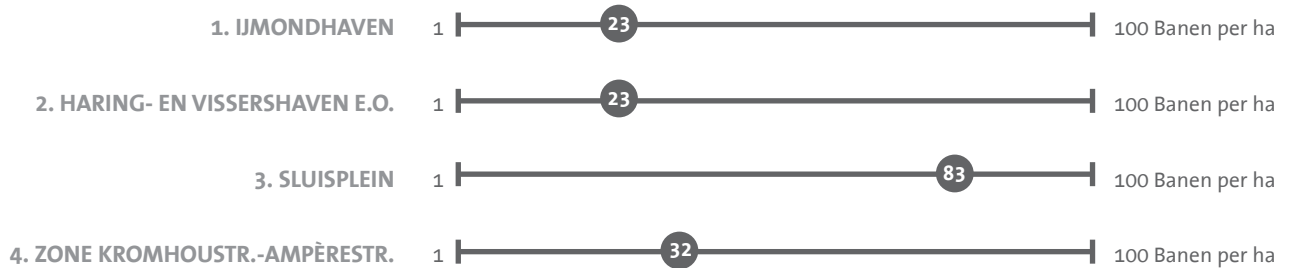
# BANEN PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totaal aantal banen deelgebied IJmond-Zuid: 3.636  
(per 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED

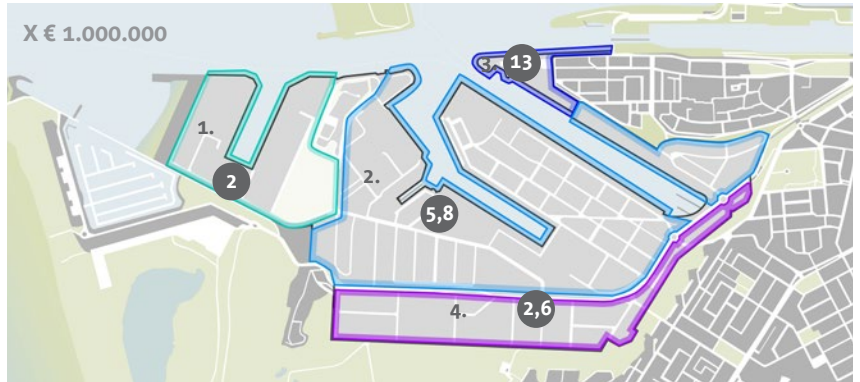


Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

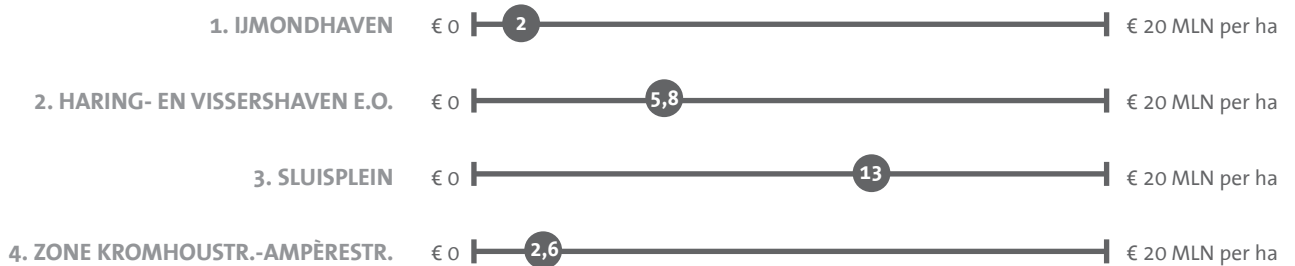
# TOEGEVOEGDE WAARDE PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totale toegevoegde waarde IJmond-Zuid: € 369 miljoen per jaar  
(peildatum 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED

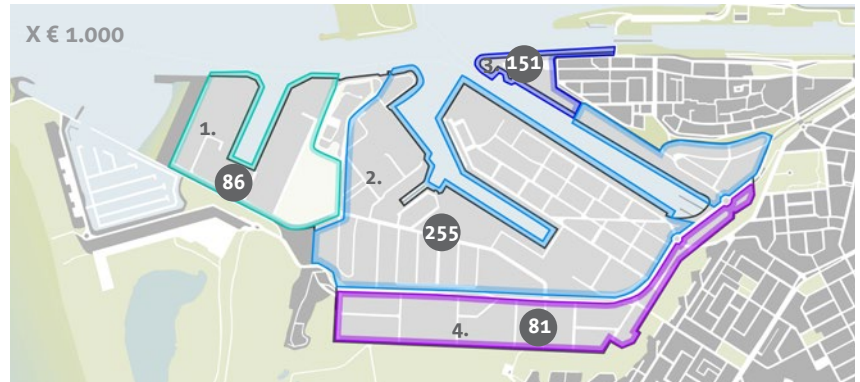


Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

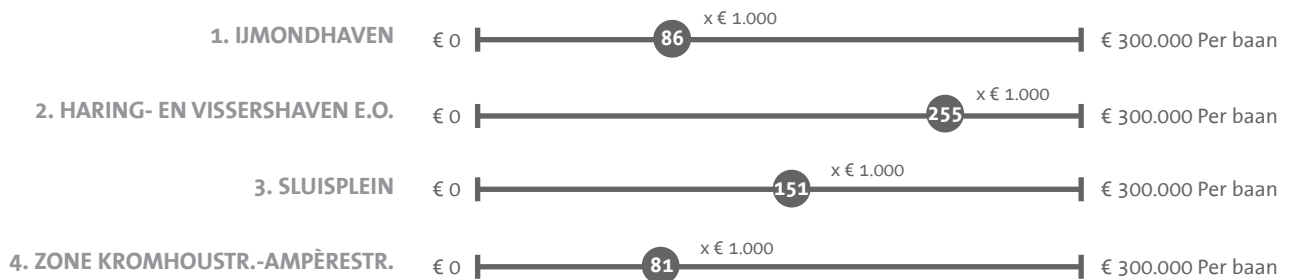
# TOEGEVOEGDE WAARDE PER BAAN

## TOTAAL DEELGEBIED

Toegevoegde waarde per baan: gemiddeld € 143.341,-



## PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio



## GELUID

Het onderzoekgebied ligt grotendeels binnen het gezoneerd industrieterrein IJmond (blauwe stippellijn). De ligging van de geluidszone is op onderstaande kaart aangegeven met de blauwe lijn. Indien bedrijven op het gezoneerde industrieterrein hun activiteiten willen uitbreiden of zich nieuw willen vestigen, dan wordt bij de vergunningaanvraag getoetst of de geluidcontouren binnen de zonegrens blijven.

### IJMONDHAVEN

De IJmondhaven is geen geluidgezoneerd industrieterrein. Voor elk bedrijf wordt afzonderlijk beoordeeld aan welke geluidsvoorschriften ze moeten voldoen. Gezien de grote afstand tot woonbebouwing zijn hier op het gebied van geluid geen belemmeringen te verwachten bij de vestiging van bedrijven. Grote lawaaimakers mogen zich niet in de IJmondhaven vestigen.

### ZEEHAVEN IJMUIDEN

Er is nog geluidruimte beschikbaar, maar aan de randen van het gezoneerde industrieterrein is de geluidsruimte beperkt. Bij vestiging of uitbreiding van bedrijven aan de randen van Zeehaven IJmuiden is de geluidsbelasting dan ook een aandachtspunt. In aansluiting op de zoning zijn voor industrieterreinen waar de geluidsbelasting op omliggende woningen (in de zone) hoger is dan 55 dB(A), saneringsmaatregelen vastgesteld die de bedrijven op het industrieterrein moeten treffen om de geluidsbelasting te reduceren. Tevens is aangegeven of er woningen moeten worden geïsoleerd en welke geluidsbelasting na het treffen van de maatregelen op de woningen zal restereren. Op grond van het saneringsprogramma heeft de minister per saneringswoning de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG) vastgesteld. Ook voor de geluidszone industrieterrein IJmond is een dergelijk saneringsprogramma opgesteld en zijn er MTG's vastgesteld voor aangewezen woningen. Deze MTG's moeten door het bevoegd gezag in acht worden genomen bij de vergunningverlening.

- - - - - gezoneerd industrieterrein  
— geluidszone



Bron: OmgevingsDienst IJmond

---

## LUCHTKWALITEIT

In de IJmondhaven en Zeehaven IJmuiden worden de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. Op het Noorderstrand (Velsen-Noord) zijn (dreigende) overschrijdingen van de fijnstof-normen. Uitbreiding of vestiging van bedrijven die een bijdrage leveren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit op het Noorderstrand is niet zonder meer mogelijk. Vooral nog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat vestiging van bedrijven in de IJmondhaven of Zeehaven IJmuiden onmogelijk is vanwege de luchtkwaliteit.

De gemeente Velsen heeft in de Visie luchtkwaliteit 2012-2016 vastgelegd dat zij streeft naar verbetering van de luchtkwaliteit in de havens van IJmuiden. Plannen voor activiteiten die zorgen voor een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten in het licht van deze visie worden gezien. Concreet houdt dit in dat voor ontwikkelingen een afweging door de gemeente wordt gemaakt waarbij wordt beoordeeld hoe en onder welke voorwaarde(n) ontwikkelingen acceptabel zijn.

---

## EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid staan twee thema's centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### PLAATSGEBONDEN RISICO

Binnen de PR  $10^{-6}$ -contour mogen geen kwetsbare objecten (o.a. woningen, grote kantoor en winkelcomplexen\*) gerealiseerd worden. In principe mogen beperkt kwetsbare objecten wel binnen de PR  $10^{-6}$ -contour. Hiervoor moet altijd een bestuurlijke afweging gemaakt worden. Nieuwe bedrijven met een  $10^{-6}$ -contour mogen zich op dit moment alleen met ontheffing vestigen. In onderstaande afbeeldingen zijn de (zwarte cirkels en rode cirkels op de afbeeldingen) PR  $10^{-6}$ -contouren in zeehaven IJmuiden weergegeven.

\*Zie artikel 1 van het BEVI voor een volledige lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

- PR  $10^{-6}$  contour objecten
- PR  $10^{-6}$  contour ivm buisleiding

Bron: OmgevingsDienst IJmond



### GROEPSRISICO

Binnen de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico bepaald worden en moet er een bestuurlijke afweging gemaakt worden omtrent het groepsrisico. Veelal gebeurt dit aan de hand van een oriënterende waarde. De oriëntatiewaarde is geen harde norm of grenswaarde, maar een waarde die men moet vergelijken met de waarde in de te vergunnen situatie. De groepsrisico's binnen de contouren komen niet boven de oriënterende waarde uit.

- invloedsgebied hoogovens
- invloedsgebied buisleiding
- invloedsgebied brandstoffenverkoopspunt

Bron: OmgevingsDienst IJmond



---

## MILIEUCATEGORIE

Op alle percelen in het bestemmingsplangebied mogen bedrijven tot milieucategorie 4.2 worden gevestigd. Voor sommige percelen dicht tegen een woonwijk aan geldt een lagere maximale milieucategorie. Dit geldt voor het gebied Spoorwegdriehoek (nabij Oud-IJmuiden) en voor het gebied tussen de Ampèrestraat en de Kromhoutstraat (nabij Zeewijk). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels en bedrijven toe te laten in een hogere milieucategorie.

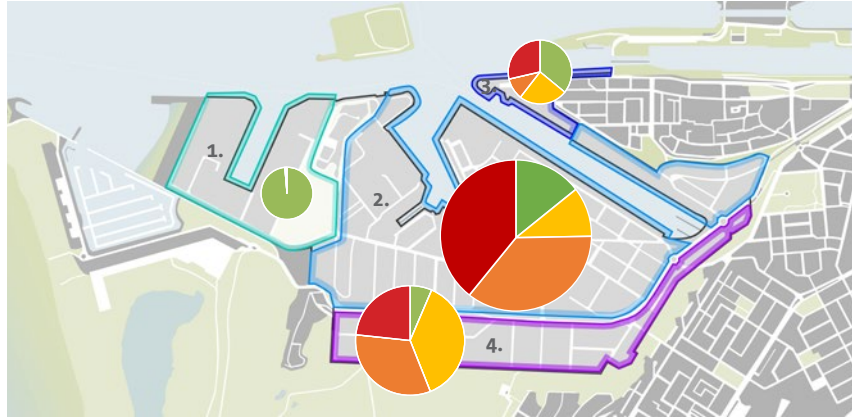
Op basis van SBI-codes zijn bedrijven in IJmond-Zuid ingedeeld naar milieucategorie. Er kan een afwijking zitten tussen deze afgeleide milieucategorie en de daadwerkelijk verleende vergunning voor de activiteiten die een bedrijf uitvoert. Deze kunnen zwaarder of lichter zijn dan op basis van de SBI-code is af te leiden. De figuur geeft daarmee alleen een goede indicatie hoeveel omgevings- of milieubelastende activiteiten plaatsvinden.

De milieucategorie is een duiding in welke mate bedrijven overlast geven door (een combinatie van) geur, geluid, stof en gevaar. Hoe hoger de categorie, hoe groter de overlast en hoe groter de afstand tot de bewoonde omgeving gewenst/vereist is. Categorieën 1 en 2 (bijvoorbeeld kantooractiviteiten, (groot)handel) kunnen zonder veel problemen tussen woningen plaatsvinden. Vanaf categorie 3 (zoals bouw, transport over land, lichte industrie) is een grotere afstand tot woningen vereist. In categorie 4 vallen veel zee- en binnenhavenactiviteiten, visverwerking en zwaardere vormen van industrie. In categorie 5 en hoger vallen bijvoorbeeld ruwe ijzer- en staalindustrie en aardolieraffinaderijen. De VNG-indeling kent geen categorie 5. Bedrijven in categorie 6 komen bijna niet voor. Als er in een deelgebied een categorie 6-bedrijf is gevestigd, is dat in de tekst bij de taartdiagrammen aangegeven.

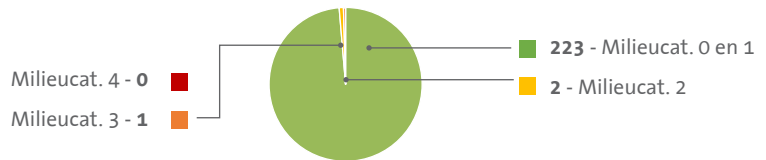
---

## WERKGELEGENHEID NAAR MILIEUCATEGORIE PER SUBDEELGEBIED

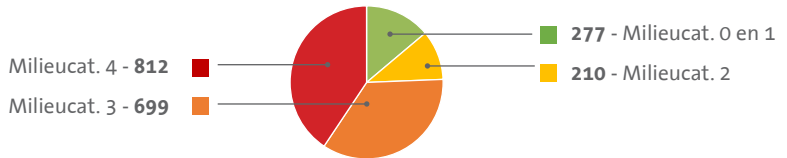
In de figuur is de bedrijvigheid naar milieucategorie weergegeven. Er is gekozen voor werkzame personen als indicator om daarmee een beeld te geven van de omvang van de bedrijvigheid.



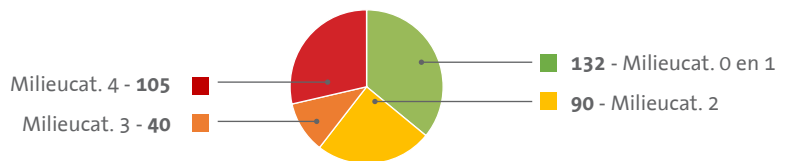
### 1. IJMONDHAVEN



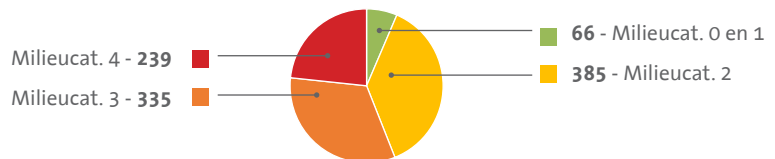
### 2. HARING- EN VISSERSHAVEN E.O.



### 3. SLUISPLEIN



### 4. ZONE KROMHOUSTR.-AMPÈRESTR.



In deelgebied Zone Kromhoutstraat-Ampèrestraat is tevens een bedrijf gevestigd dat volgens de toegewezen SBI code valt onder milieucategorie 6, dit bedrijf heeft 20 werknemers.

Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en VNG (2014), Staat bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, bewerking Decisio

# DEELGEBIED IJMOND-NOORD





# 2



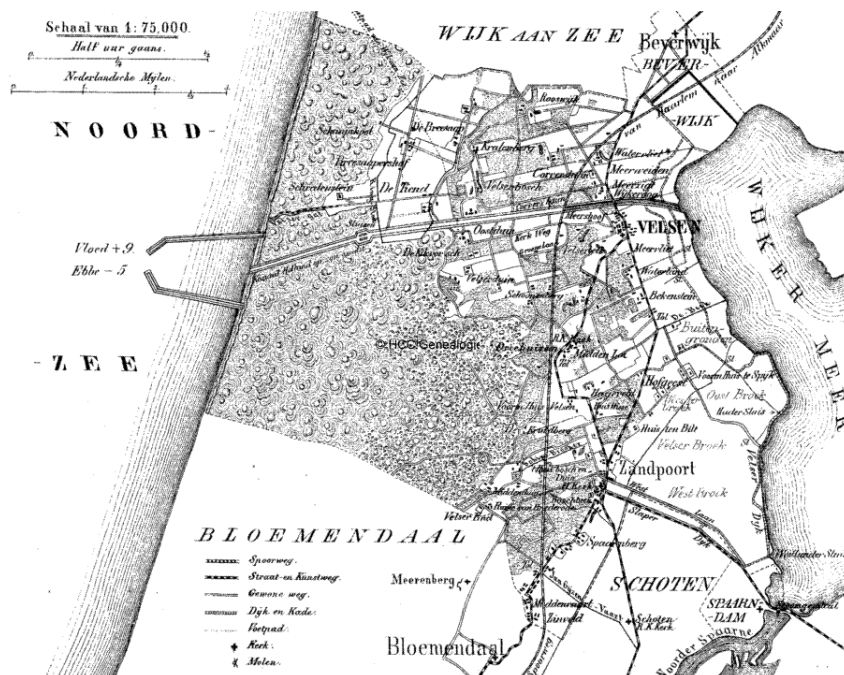
# GEBIEDSTYPERING IJMOND-NOORD

## HET DNA

### GESCHIEDENIS

Het gebied ten noorden van het sluiscomplex in de IJmond bestaat uit meerdere typen werkgebieden. Deze gebieden zijn verdeeld over drie gemeenten. Het leeuwendeel ligt in Velsen en Beverwijk. In de gemeente Heemskerk is het noordelijke deel van Tata Steel te vinden.

Velsen-Noord is ontstaan na het opdelen van Velsen door de bouw van het Noordzeekanaal in 1865. Rond 1800 waren de dorpjes en buurtschappen in de binnenduinrandzone nog hoofdzakelijk agrarisch en werkten veel vrouwen in de nabij gelegen buitenhuizen. Met de aanleg van het kanaal en het sluiscomplex (opening in 1876) trokken veel arbeiders naar de IJmond. Velsen en Beverwijk hebben een ontwikkelspurt gemaakt door de komst van de Koninklijke Nederlandsche Hoogovens in 1924. Samen met de papierfabriek Van Gelder (1896) zorgen deze bedrijven nog steeds voor veel werkgelegenheid en voorzieningen op het gebied van sport en huisvesting. De hoogovens zijn enkele keren van eigenaar veranderd (sinds april 2007 Tata Steel), maar nog steeds hebben veel IJmondenaren het over 'de hoogovens'.







## RUIMTELIJKE KWALITEIT

De skyline van IJmond-Noord is wellicht de meest herkenbare van het hele Noordzeekanaalgebied. Het fabriekscapex van de hoogovens, de energiecentrale en de papierfabriek laten een spel van grote gebouwen, schoorstenen en torens zien dat vanuit alle windrichtingen zichtbaar is.

De haven- en bedrijventerreinen in IJmond-Noord zijn via de A22 en de A9 te bereiken. Tata Steel is behalve over het water en via de weg ook per spoor ontsloten. Veel staalproducten worden per trein afgevoerd.

De meeste bestemmingen van goederen en personen uit IJmond-Noord liggen ten zuiden van het kanaal met als gevolg dat gebruik moet worden gemaakt van de tunnels, en voor het langzaam verkeer, het vervoer van gevaarlijke stoffen en in noodgevallen de pont of de route over de sluisen. Met name voor het wegverkeer brengt dit regelmatig vertraging met zich mee.

De Hoogovenhaven waar kolen en ijzererts worden aangevoerd voor Tata Steel ligt voor de sluisen en is daarmee snel en met grote schepen bereikbaar. Een stukje westelijker worden aan de IJpalen kolenschepen gelichterd (kader).



## LICHTEREN/AVERIJHAVEN

Het Noordzeekanaal is onvoldoende diep voor volbeladen en diepliggende bulkschepen. Daarom wordt aan de IJ-palen voor de sluisen in IJmuiden een deel van de lading uit deze schepen overgeladen op binnenvaartschepen, oftewel 'gelichterd' (= boord-boordoverslag). Het gelichterde zeeschip en de binnenvaartschepen varen vervolgens naar hun bestemming achter de sluisen.

Door de verwachte toename van het scheepvaartverkeer na het gereedkomen van de nieuwe grote zeesluis, is het nautisch niet verantwoord de lichterfaciliteit aan de IJ-palen te handhaven. Daarom wil RWS deze faciliteit naar de Averijhaven (nu baggerslibdepot) verplaatsen. In het kader van dit MIRT-project hebben regionale partijen (AYOP, Zeehaven IJmuiden, Tata Steel en Havenbedrijf Amsterdam) het initiatief genomen voor verdere plannen voor intensiever gebruik van de Averijhaven.

Realisering van de verplaatsing van de lichterfaciliteit is voor 2018 gepland, vòòr het gereedkomen van de nieuwe grote zeesluis in 2019. Gezien de huidige functie en de nog onzekere uitkomst van de plannen, is de Averijhaven verder nog niet in de Monitor RI opgenomen. Mocht de Averijhaven een functie krijgen als haven(gerelateerd) terrein dan zal het ook als zodanig gemonitord gaan worden op ruimte-intensivering.



### TATA STEEL (HOOGOVS)

De staalindustrie drukt in ruimtelijke, (sociaal-)economische en milieutechnische zin een grote stempel op het gebied noordelijk van het sluiscomplex. Hoewel voor een buitenstaander het hoogovencomplex gedateerd aan kan doen, wordt hier op innovatieve en hoogtechnologische wijze staal geproduceerd. Het terrein heeft een omvang van 750 ha, waar omheen moet worden gegaan als men naar het Noorderstrand in Velsen wil. De verbindingsweg tussen Beverwijk en Wijk aan Zee doorsnijdt het Hoogoventerrein.



***Het terrein van Tata Steel wordt buiten de metingen gehouden. De monitor beschouwt terreinen met meerdere bedrijven als geheel en geen afzonderlijke bedrijfsterreinen die in bezit of gebruik zijn bij één partij, mede vanwege de bedrijfsgevoeligheid van gegevens.***

De ligging aan het water is essentieel voor het functioneren van de hoogovens voor de aan- en afvoer van grondstoffen en producten. Van de jaarlijkse productie van 6,9 miljoen ton wordt 2,5 miljoen ton via zee afgevoerd en 1,5 miljoen ton per binnenvaartschip. De overige 2,9 miljoen ton gaat over de weg en via het spoor naar de klant. Bij Tata Steel werken direct zo'n 9.500 mensen. Niet alleen in de omgeving, maar ook op het terrein van de hoogovens zelf zitten bedrijven die een groot deel van hun activiteiten in opdracht van Tata Steel doen of op andere wijze een relatie hebben met de hoogovens. Bij de ENCI worden bijvoorbeeld hoogovenslakken verwerkt tot cement en de centrales van NUON gebruiken gassen die vrijkomen bij de staalproductie.

Het Tata Steel-terrein is niet openbaar toegankelijk. Het entreegebouw aan de Wenckebachstraat ligt direct voor de poort en is zeer herkenbaar en van architectonisch niveau. Het uit 1951 daterende gebouw is ontworpen door W.M. Dudok, het voorterrein is ingericht door Van Beek Landschapsarchitecten.

Tata Steel vraagt veel milieuruimte, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en de vestiging van nieuwe bedrijvigheid in de omgeving worden beperkt.



### BUSINESSPARK IJMOND

Rond de entree van de hoogovens, de Breedbandweg, ligt een werkgebied met bedrijven die deels aan de hoogovens verbonden zijn en deels regionale kleine en middelgrote bedrijvigheid huisvesten. Praktisch alle kavels zijn in gebruik. De bebouwing is een mix van oud (jaren 60) en nieuw. Het gebied is ruimtelijk scherp omkaderd door een groenzone. Deze groenstructuur sluit aan op het aangrenzende woongebied en sportvelden.

De energiecentrale van NUON grenst aan de zuidzijde aan Businesspark IJmond. De centrale is omgeven door enkele hectares groen.





### GROTE HOUT

De Concordiastraat deelt de locatie Grote Hout in tweeën. Ten zuiden van deze weg liggen twee grote kavels direct aan het Noordzeekanaal. Alleen het kavel dat voorheen bij de NAM in gebruik was heeft een kade. De kade is niet toegankelijk voor het publiek en het terrein is vrijwel onbebouwd en geschikt voor overslag en opslag. De droge kavels aan de noordzijde van de weg worden anno 2015 heringericht en zijn uitgifbaar. De kade is recent (29-10-2015) vernieuwd en geopend waardoor het bedrijfsterrein optimaal voor kadegebonden activiteiten kan worden gebruikt.



De Grote Hout grenst direct aan het woongebied van Velsen-Noord, maar heeft daar verder geen ruimtelijk-functionele relatie mee.

### DE PIJP EN NOORDWIJKERMEER

Beverwijk lag vroeger direct aan open water. Met het inpolderen van het oude IJ en het graven van het Noordzeekanaal is Beverwijk via zijkanaal A aan het water gekoppeld gebleven. Aan de westzijde van Zijkanaal A ligt de Noordwijkermeer, dit is Velsens grondgebied waar coldstorage van per schip aangevoerde vis een dominante activiteit is. Aan de Oostoever van Zijkanaal A en in de Pijp worden zeer uiteenlopende goederen aan- en afgevoerd: zand, grind, containers, schroot, aardappelen, hout en ovenslakken. Behalve de Noorderkade en een klein deel van de Zuiderkade van de Pijp zijn de kades in dit gebied niet openbaar.



De Noordwijkermeer en de Pijp-Zuid hebben een sterk (haven)logistiek karakter met enkele grote, internationaal opererende bedrijven.



De Pijp-Zuid herbergt onder meer bouwbedrijven, overslagbedrijven van containers, schroot, hout en aardappels en de RWZI. Aan de westzijde van Zijkanaal A ligt de Noordwijkermeer, dit is Velsens grondgebied. Dit gebied heeft vooral een logistieke functie die onder is te verdelen in een nat/havengebonden deel en een niet havengebonden deel. Op het natte deel is vooral coldstorage van per schip aangevoerde goederen (waaronder vis) een dominante activiteit. Op het droge deel domineert Detailresult, op dit terrein bevindt zich het logistieke centrum en onder meer de centrale slagerij en bakkerij.

De Pijp-Noord heeft een diverser, meer verzorgend karakter met de woonboulevard die met name aan de uiteinden zichtbaar in problemen verkeert. De zone aan de Parallelweg evenwijdig aan de A22 was de eerste meubelboulevard van Nederland en heeft dat karakter, aangevuld met groothandels- en autobedrijven, behouden. Grote gebouwen en kavels in het noordelijke deel van De Pijp vormen samen De Bazaar. De boulevard heeft een regionale functie en de Bazaar een landelijke. Deze worden in hoofdzaak met de auto bezocht. Bezoekers aan de Bazaar (alleen op zaterdag en zondag geopend) zorgen op piekmomenten voor veel vraag naar parkeerplekken. Om de daardoor ontstane parkeeroverlast op te lossen zijn ten noordoosten van de







Bazaar parkeerterreinen aangelegd met een oppervlakte van circa 8 hectare. Op maandagen (aanvoer) en dinsdagen (handel) zijn de parkeerterreinen in gebruik door de automarkt.



### KAGERWEG

Het werkgebied Kagerweg langs de A9 is in de jaren negentig van de vorige eeuw van noord naar zuid ontwikkeld. De kavels worden in zuidelijke richting groter. Zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel bevat nog uitgeefbare kavels (in particulier bezit). Het noordelijk deel wordt regelmatig gebruikt als parkeerterrein voor de Beverwijkse Bazaar. Het gebied is gelegen in een droogmakerij in de voormalige Wijkermeer die in het begin van de middeleeuwen een belangrijke rol speelde in de scheepvaart. De huidige hoofdstructuur is net als de Pijp helder en overzichtelijk. Ondanks de parallelle ligging van het gebied aan zijkanaal A heeft het er geen relatie mee. De N246 scheidt het water van het werkgebied. Tussen de weg en het water ligt één kavel waar met een eigen kade gebruik wordt gemaakt van het water als transportweg.



Aan de zuidwestzijde van het gebied ligt Fort Velsen, een van de forten uit de verdedigingslijn van de Stelling van Amsterdam. Fort Velsen wordt gebruikt voor opslag en is niet geopend voor het publiek.









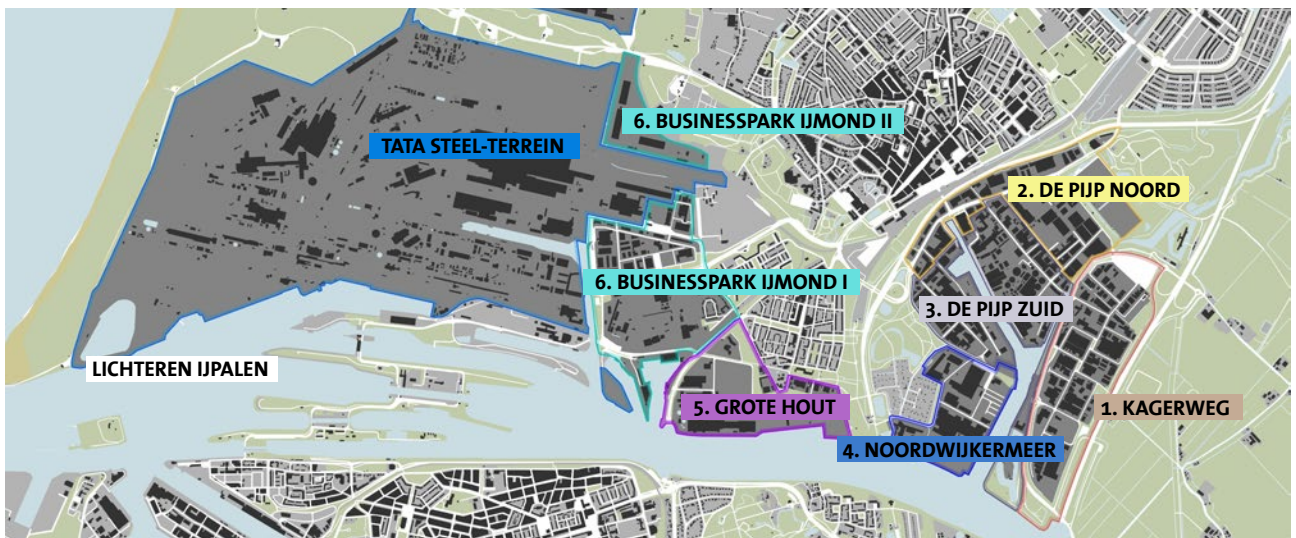


# BEELDBEPALENDE ACTIVITEITEN

## ACTIVITEITEN

IJmond-Noord is een groots en divers bedrijfengebied dat zich uitstrekt over het grondgebied van drie gemeenten. De staalindustrie (Tata Steel) is ruimtelijk en economisch dominant. In de directe omgeving zijn diverse bedrijven die direct of indirect aan de staalindustrie zijn gerelateerd. Naast de haventerreinen zijn diverse bedrijventerrein waar droge, gemengde bedrijvigheid is te vinden. In subdeelgebied de Pijp-Noord zijn de woonboulevard en de Bazaar te vinden.

## KORTE KARAKTERISTIEK PER SUBDEELGEBIED



### 1. KAGERWEG

- (Droge) logistiek
- Gemengd



### 2. DE PIJP NOORD

- Bazaar
- Woonboulevard



### 3. DE PIJP ZUID

- Natte en droge logistiek
- Bouw



### 4. NOORDWIJKERMEER

- Distributie
- Koel/diepvriesopslag
- Natte logistiek



### 5. GROTE HOUT

- Natte logistiek
- Maakindustrie



### 6. BUSINESSPARK IJMOND

- I Gemengd en energie
- II Gemengd



### TATA STEEL-TERRAIN

- Staal, aluminium (hoogovens)



### LICHTEREN IJPALEN

- (Geen apart subdeelgebied)

## OMVANG

### GEBIEDSOPPERVLAKTE (EXCLUSIEF TATA STEEL)

466 Ha inclusief havenbekkens

435 Ha grondgebied

67,6 Ha havengebonden terrein



Bron: IBIS en ACAD

## POSITIONERING

### LIGGING EN BEREIKBAARHEID

- Tata Steel direct aan open zee en kanaal, Velsen Noord en Beverwijk (via Zijkanaal A) aan het kanaal
- Binnen 4 kilometer een aansluiting op snelweg A22 / A9
- Tata Steel bereikbaar via goederenspoor



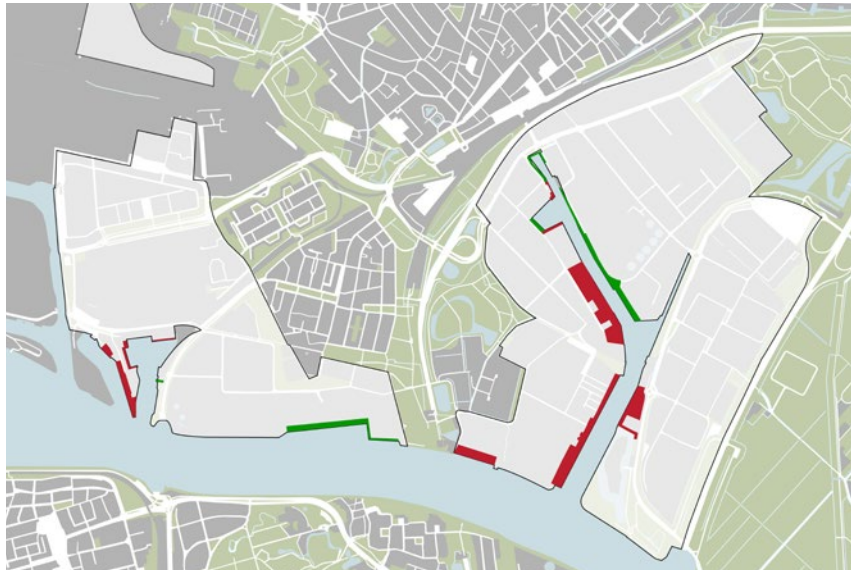


# RELATIE MET HET WATER

## KADES

- Openbare kadelengete: 1,8 km
- Niet openbare kadelengete: 2,6 km

Bron: gemeenten Beverwijk en Velsen

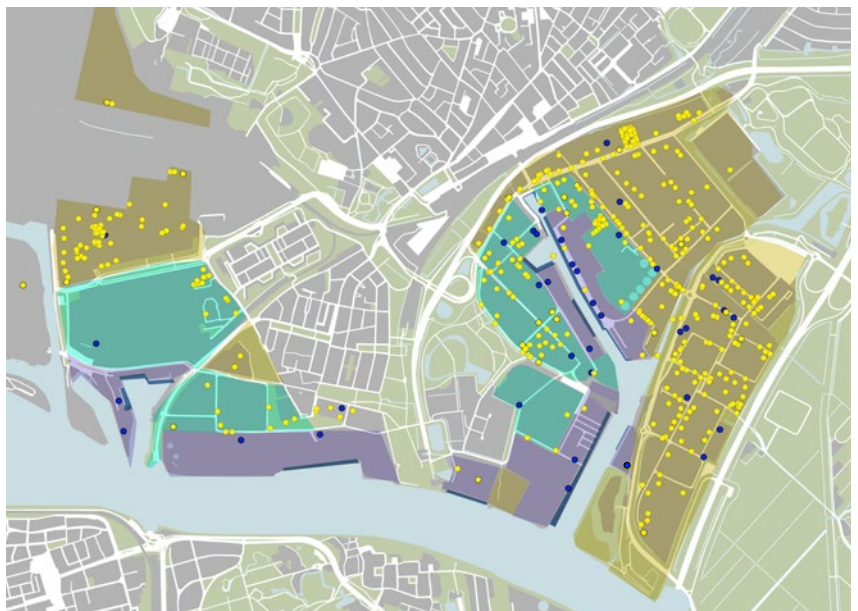


## HAVENGEBONDENHEID PER KAVEL

De kadegebonden terreinen bestaan uit de kavels die direct aan de kade liggen. De havengebonden terreinen zijn de kavels die daar direct achter liggen. Het overige terrein is het bedrijventerrein dat daar weer achter ligt. De bedrijven hier hebben in het algemeen een minder directe relatie met de haven dan de bedrijven op de havengebonden terreinen.

- Havengebonden bedrijf
- Niet-havengebonden bedrijf
- Kade
- Kade- en havengebonden terrein
- Havengebonden terrein
- Overig terrein

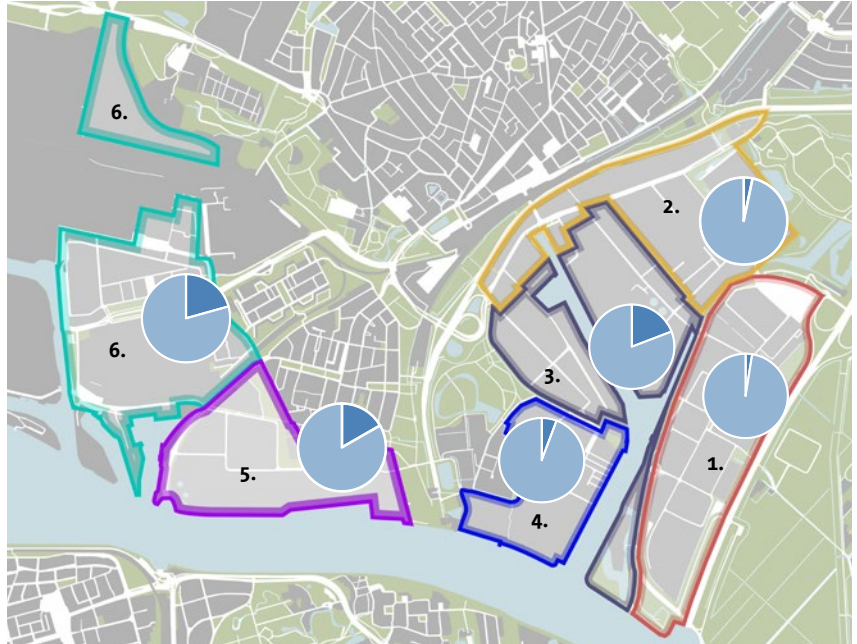
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio





## HAVENGEBONDENHEID ARBEIDSPLAATSEN PER SUBDEELGEBIED

De Pijp-Zuid, de Grote Hout en Businesspark IJmond hebben relatief de meeste havengebonden werkgelegenheid, maar ook op deze 'natte' terreinen is het merendeel van de banen niet afhankelijk van de ligging aan of nabij vaarwater.

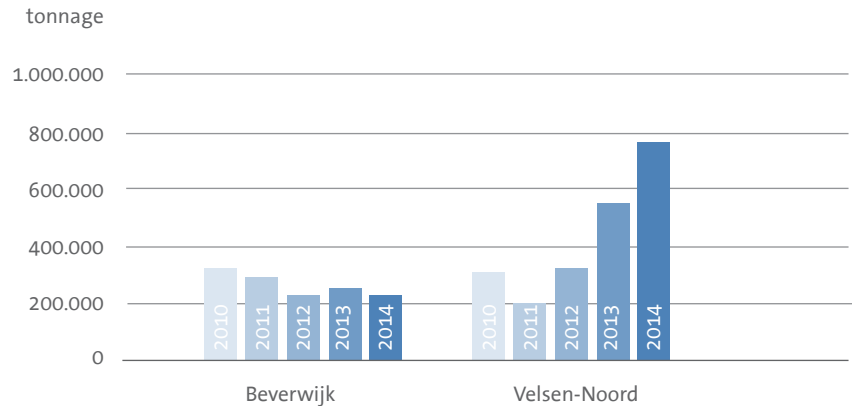


<b>1. KAGERWEG</b>	■ Wel havengebonden 57 (absoluut)/ 2,5% (relatief)
	■ Niet havengebonden 2215 (absoluut)/ 97,5% (relatief)
<b>2. DE PIJP NOORD</b>	■ Wel havengebonden 63 (absoluut)/ 3,3% (relatief)
	■ Niet havengebonden 1871 (absoluut)/96,7% (relatief)
<b>3. DE PIJP ZUID</b>	■ Wel havengebonden 508 (absoluut)/ 19,2% (relatief)
	■ Niet havengebonden 2142 (absoluut)/ 80,8% (relatief)
<b>4. NOORDWIJKERMEER</b>	■ Wel havengebonden 55 (absoluut)/ 5,7% (relatief)
	■ Niet havengebonden 908 (absoluut)/ 94,3% (relatief)
<b>5. GROTE HOUT</b>	■ Wel havengebonden 320 (absoluut)/ 16,7% (relatief)
	■ Niet havengebonden 1598 (absoluut)/ 83,3% (relatief)
<b>6. BUSINESSPARK IJMOND</b>	■ Wel havengebonden 258 (absoluut)/20,7% (relatief)
	■ Niet havengebonden 991 (absoluut)/ 79,3% (relatief)

Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## OVERSLAG ZEESCHEEPVAART

De overslag in Beverwijk en Velsen-Noord is in absolute termen lager dan in de havens van Amsterdam. Met name in Beverwijk is de binnenvaartoverslag van relatief grote betekenis met enkele honderdduizenden tonnen. In Velsen-Noord neemt de overslag toe door de toegenomen kadegebonden activiteiten in het subdeelgebied Grote Hout.

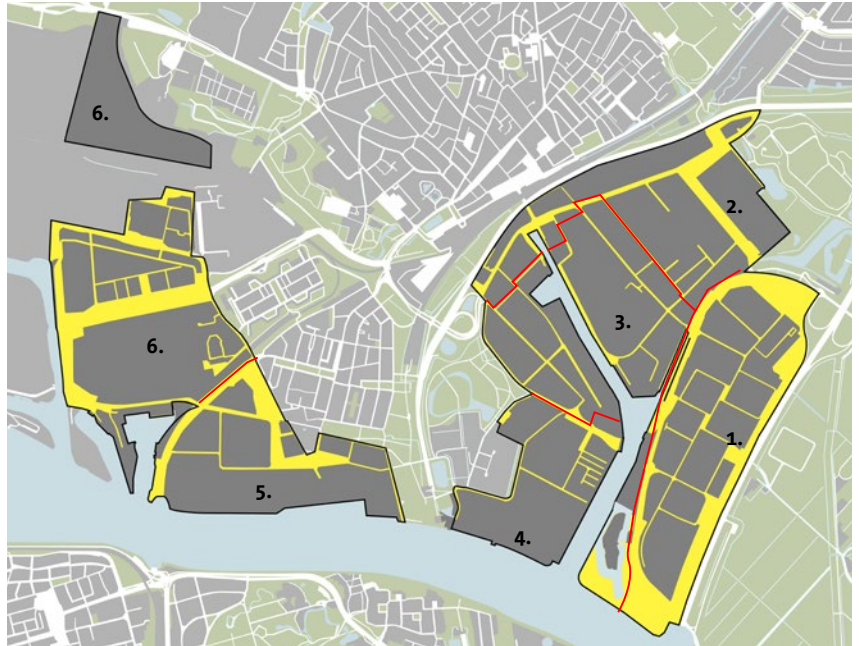


Bron: Havenbedrijf Amsterdam

## OPENBAAR-NIET OPENBAAR

### OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de ruimte die voor iedereen toegankelijk is: straten, stoepen, openbare kades, etc. De bedrijfskavels, maar ook woningen, Fort Velsen en het niet-vrij-toegankelijke groen, vormen de niet-openbare ruimte. Met name De Pijp en de Noordwijkmeer hebben weinig openbare ruimte.



## TOTAAL DEELGEBIED

Bruto oppervl. 435 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 105 ha / 24%

■ Niet openbaar 330 ha / 76%

## PER SUBDEELGEBIED

**1. KAGERWEG** Bruto oppervl. 86 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 32,7 ha / 38%

■ Niet openbaar 53 ha / 62%

**2. DE PIJP NOORD** Bruto oppervl. 70 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 15,8 ha / 23%

■ Niet openbaar 54,2 ha / 77%

**3. DE PIJP ZUID** Bruto oppervl. 80 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 19,1 ha / 24%

■ Niet openbaar 61,2 ha / 76%

**4. NOORDWIJKERMEER** Bruto oppervl. 40 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 3,0 ha / 7,5%

■ Niet openbaar 36,9 ha / 92,5%

**5. GROTE HOUT** Bruto oppervl. 58 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 13,8 ha / 24%

■ Niet openbaar 43,6 ha / 76%

**6. BUSINESSPARK IJMOND** Bruto oppervl. 102 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 20,5 ha / 20%

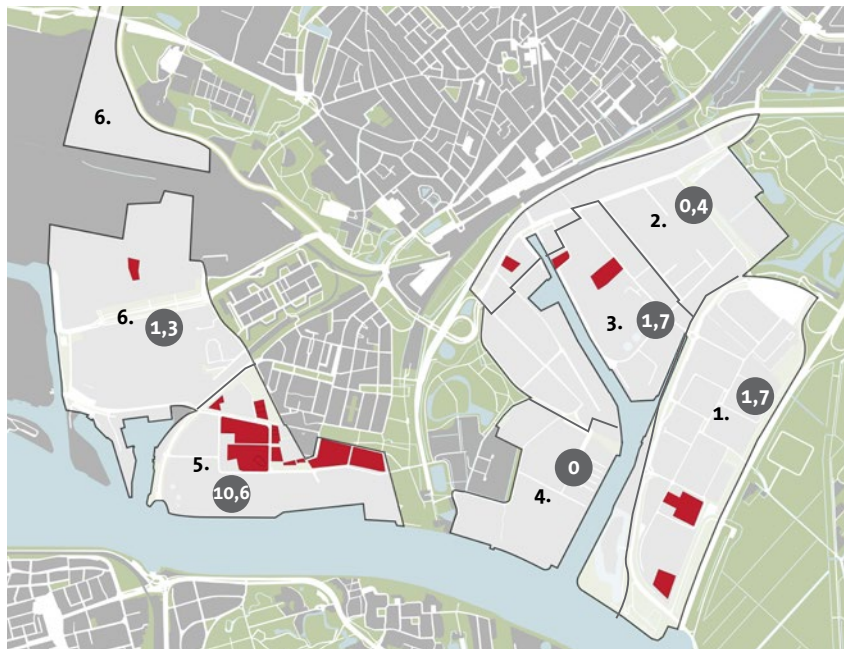
■ Niet openbaar 81,6 ha / 80%

Bron: IBIS, bewerking Urhahn en Decisio

# UITGEEFBARE KAVELS

## TOTAAL DEELGEBIED

Uitgeefbaar 15,7 ha / 3,6% van het totale deelgebied



■ Uitgeefbare kavels

## PER SUBDEELGEBIED

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. KAGERWEG            | Uitgeefbaar 1,7 ha / 0,4% van het totale deelgebied, 3,2% van het subdeelgebied   |
| 2. DE PIJP NOORD       | Uitgeefbaar 0,4 ha / 0,1% van het totale deelgebied, 0,8 % van het subdeelgebied  |
| 3. DE PIJP ZUID        | Uitgeefbaar 1,7 ha / 0,4% van het totale deelgebied, 2,7 % van het subdeelgebied  |
| 4. NOORDWIJKERMEER     | Uitgeefbaar 0   |
| 5. GROTE HOUT          | Uitgeefbaar 10,6 ha / 2,4% van het totale deelgebied, 24,3% van het subdeelgebied |
| 6. BUSINESSPARK IJMOND | Uitgeefbaar 1,3 ha / 0,3% van het totale deelgebied, 1,2% van het subdeelgebied   |

Bron: Monitor werkgelegenheid en bedrijventerreinen 2014, aanpassingen in samenspraak met Delta Onroerend goed, aanvullende observaties Urhahn en Decisio

## GEBOUWEN

### DOMINANT BEBOUWINGSTYPE

Vanuit praktisch alle windstreken is de bebouwing van de hoogovens zichtbaar. Het overige gebied is zo divers dat er geen sprake is van een dominante typologie. Waar de terreinen ouder zijn zoals De Pijp Zuid daar staat de bebouwing compacter bij elkaar. Meer recente ontwikkelingen worden vaak door grotere kavels met dito bebouwing gekenmerkt.



## LOPENDE PROJECTEN EN HARDE PLANNEN

### PLANNEN

De gemeente Beverwijk heeft plannen voor herinrichting en verbetering van de openbare ruimte van de Kop van de Haven De Pijp. Het is de planning dat aan de kop van de haven een prettig verblijfsgebied wordt gerealiseerd met bijvoorbeeld kleinschalige horeca en waar evenementen kunnen worden gehouden. De gemeenteraad heeft hiervoor in februari 2015 een krediet beschikbaar gesteld en in mei 2015 het ontwerp vastgesteld.



■ Plannen



## BEHEER EN EIGENDOM

### BEHEER EN EXPLOITATIE

De terreinen, havens en kades van Tata Steel (inclusief die van Velsers Kom) zijn niet openbaar toegankelijk. Het haventerrein en de kade van de Grote Hout is eigendom van de gemeente Velsen. De havenmeester van Beverwijk verzorgt in opdracht van de gemeente Velsen het beheer ervan. Momenteel lopen onderhandelingen met een stuwadoorsbedrijf om het haventerrein van de Grote Hout voor een periode van 30 jaar in erfpacht te geven. Beheer en exploitatie van de Noorderkade en een deel van de Zuiderkade in De Pijp zijn eveneens in handen van de havenmeester van Beverwijk, samen met de nautische afhandeling in de Pijp en in Zijkanaal A. De terreinen zijn grotendeels in eigendom bij de gebruikers in de IJmond-Noord. Delta Onroerend Goed is een voornamelijk eigenaar/ontwikkelaar van haven- en bedrijfsterreinen en kades in de Noordwijkermeer en de Kagerweg.

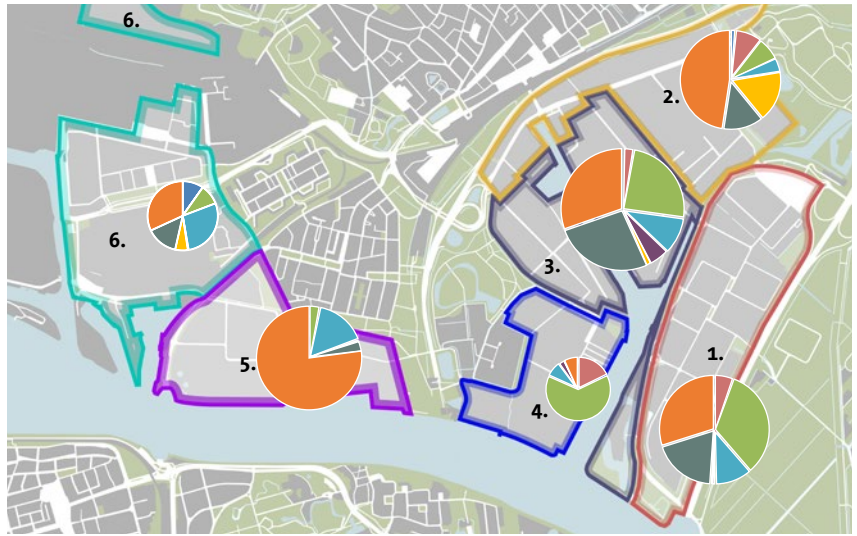
## ECONOMISCH GEBRUIK

### ECONOMISCHE CLUSTERS

Iets meer dan de helft van de werkgelegenheid op de Kagerweg is in de Transport & Logistiek en Bouw & Reparatie. Een relatief groot aandeel van de banen hier zit in de categorie 'Overig' (30 procent), als gevolg van de aanwezigheid van enkele grote bedrijven in de dienstverlening. Het grootste deel van de werkgelegenheid (48 procent) in De Pijp-Noord valt in de categorie 'Overig'. Dit heeft vooral te maken met de vele ingeschreven zelfstandige ondernemers in de detailhandel die op de Beverwijkse Bazaar hun spullen verkopen. De Pijp-Zuid is meer gemengd met relatief veel werkgelegenheid in de Transport & Logistiek en de Bouw & Reparatie, samen goed voor de helft van de banen. Ook hier is relatief veel werkgelegenheid in de categorie Overig (31 procent). De werkgelegenheid in de Noordwijkermeer wordt gedomineerd door de sector Transport & Logistiek, met 64 procent van de banen. De werkgelegenheid in de Grote Hout bevindt zich voor het overgrote deel in de categorie Overig (77 procent), als gevolg van een grote organisatie in de thuiszorg die hier staat ingeschreven. De banen zijn in de praktijk echter niet hier te vinden, waardoor de cijfers het beeld niet goed weergeven. Verder zijn hier in de Grote Hout veel banen in de maakindustrie als gevolg van de aanwezigheid van Crown van Gelder. Op Businesspark IJmond is een gemengde economische samenstelling van bedrijvigheid. Relatief veel banen hier zijn te vinden in de Maakindustrie (33 procent) en Bouw & reparatie (14 procent).

# WERKNEMERS PER ECONOMISCH CLUSTER PER SUBDEELGEBIED

Bron: LISA/projectbureau NZKG,  
peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio



## 1. KAGERWEG

Overig 680 / 30%  
Bouw/Reparatie 432 / 19%  
Leisure 9 / 0%  
Agribulk/Recycling 23 / 1%



0 / 0% Energy/Offshore  
127 / 6% Food  
753 / 33% Transport/Logistics  
248 / 11% Maakindustrie

## 2. DE PIJP NOORD

Overig 920 / 48%  
Bouw/Reparatie 256 / 13%  
Leisure 327 / 17%  
Agribulk/Recycling 0 / 0%



31 / 2% Energy/Offshore  
169 / 9% Food  
143 / 7% Transport/Logistics  
88 / 5% Maakindustrie

## 3. DE PIJP ZUID

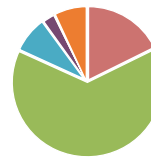
Overig 806 / 30%  
Bouw/Reparatie 694 / 26%  
Leisure 29 / 1%  
Agribulk/Recycling 135 / 5%



10 / 0% Energy/Offshore  
67 / 3% Food  
644 / 24% Transport/Logistics  
265 / 10% Maakindustrie

## 4. NOORDWIJKERMEER

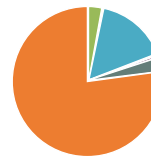
Overig 70 / 7%  
Bouw/Reparatie 2 / 0%  
Leisure 0 / 0%  
Agribulk/Recycling 25 / 3%



0 / 0% Energy/Offshore  
170 / 18% Food  
618 / 64% Transport/Logistics  
78 / 8% Maakindustrie

## 5. GROTE HOUT

Overig 1480 / 77%  
Bouw/Reparatie 62 / 3%  
Leisure 0 / 0%  
Agribulk/Recycling 9 / 0%



0 / 0% Energy/Offshore  
0 / 0% Food  
63 / 3% Transport/Logistics  
304 / 16% Maakindustrie

## 6. BUSINESSPARK IJMOND

Overig 399 / 32%  
Bouw/Reparatie 182 / 15%  
Leisure 73 / 6%  
Agribulk/Recycling 4 / 0%



121 / 10% Energy/Offshore  
0 / 0% Food  
118 / 9% Transport/Logistics  
452 / 28% Maakindustrie

---

## GROEIPERSPECTIEF EN VITALITEIT

De economische vitaliteit van IJmond-Noord geeft een wisselend beeld. Zowel ruimtelijk als economisch drukt Tata Steel een belangrijke stempel op de regio. 'Als het regent bij Tata Steel druppelt het in Velsen, Beverwijk en Heemskerk'. Sinds de Grote Hout weer als haven wordt gebruikt, is de overslag hier toegenomen, met name voor de offshore. Dankzij de recent vernieuwde kade kan het terrein nu maximaal worden ingezet voor natte activiteiten. De haven De Pijp is een kleine nichehaven met diverse stromen, waarbij vanwege ruimtelijke beperkingen en het feit dat terreinen en gebouwen in privaat eigendom zijn, grote groei van overslag of andere havengerelateerde activiteiten niet mogelijk is. De overslag vertoont net als vaak in andere kleine havens een van jaar op jaar schommelend beeld, waarbij de laatste vijf jaar sprake is van een dalende trend. De logistieke sector is sterk vertegenwoordigd in de IJmond-Noord en die heeft het moeilijk. Dit geldt ook voor de woonboulevard in Beverwijk die last heeft van de remmende voorsprong; met name aan de uiteinden verkeren bedrijven in de problemen. De Bazaar is een fenomeen en zorgt al sinds jaar en dag voor veel bezoekers in de weekeinden, waarbij het een steeds meer een ontmoetings- en sociaal-culturele functie heeft gekregen. Het aanbod bedrijfsruimte ligt met 6 procent net boven de frictienorm van 5 procent. Het aanbod kantoorruimte is groter, maar met 10 procent nog altijd lager dan landelijk en lager dan bijvoorbeeld in Amsterdam. De IJmond is echter geen kantorengedebied, dus hieraan kunnen geen echte conclusies worden ontleend.

## ACTUELE ONTWIKKELINGEN

### ONTWIKKELINGEN 2014/2015

In 2015 is in deelgebied Noordwijkermeer een kavel uitgegeven van circa 3 ha voor de uitbreiding van Kloosterboer/Daalimpex.

# INDICATOREN IJMOND-NOORD

## OVERSLAG (ZEESCHEEPVAART) GERELATEERD AAN OPPERVLAKTE KADEGEBONDEN TERREIN

### OVERSLAG PER HECTARE KADEGEBONDEN TERREIN



### OVERSLAG BOORD-BOORD



## SCHEEPSBEZOEKEN (ZEESCHEPEN)

### AANTAL SCHEEPSBEZOEKEN

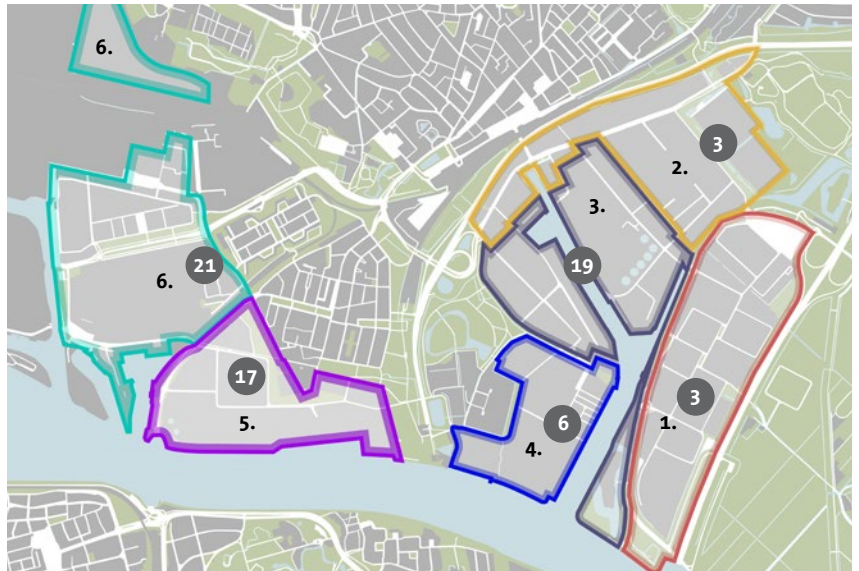


Bron: Havenbedrijf Amsterdam

# HAVENGEBONDENHEID

## AANDEEL HAVENGEBONDEN WERKNEMERS PER SUBDEELGEBIED

In subdeelgebied Noordwijkermeer zitten 23 bedrijven waarvan er 6 havengebonden zijn. Daarnaast zijn hier twee niet-havengebonden bedrijven gevestigd met samen 750 banen van de 960 in totaal. In subdeelgebied Grote Hout zijn 4 van de 31 bedrijven havengebonden. Daarnaast is hier een thuiszorginstelling ingeschreven met een groot aantal niet-havengebonden banen. Dit zorgt voor een vertekening van het beeld.



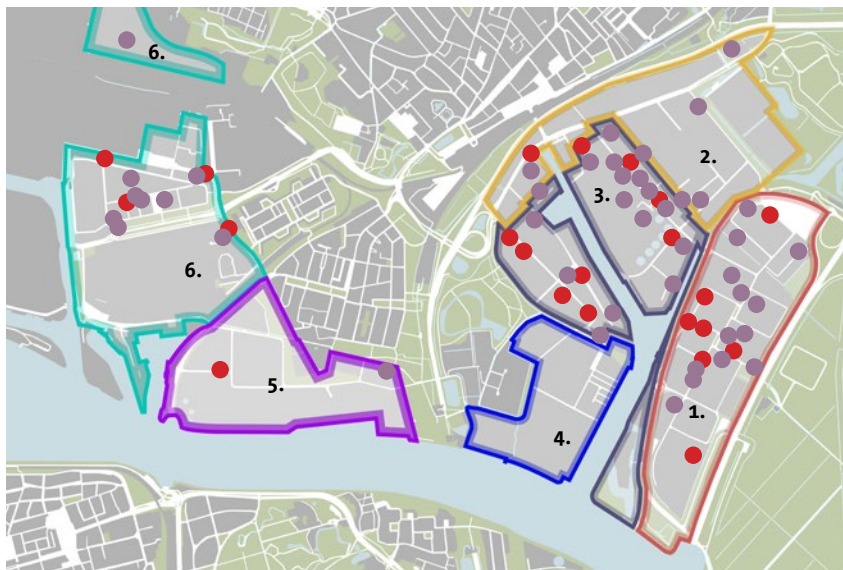
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio



# AANBOD / LEEGSTAND GEBOUWEN

## TOTAAL DEELGEBIED

- Aanbod bedrijfsruimte: 60.206 m<sup>2</sup> BVO (=7% voorraad)
- Aanbod kantoorruimte: 10.683 m<sup>2</sup> BVO (12% voorraad)

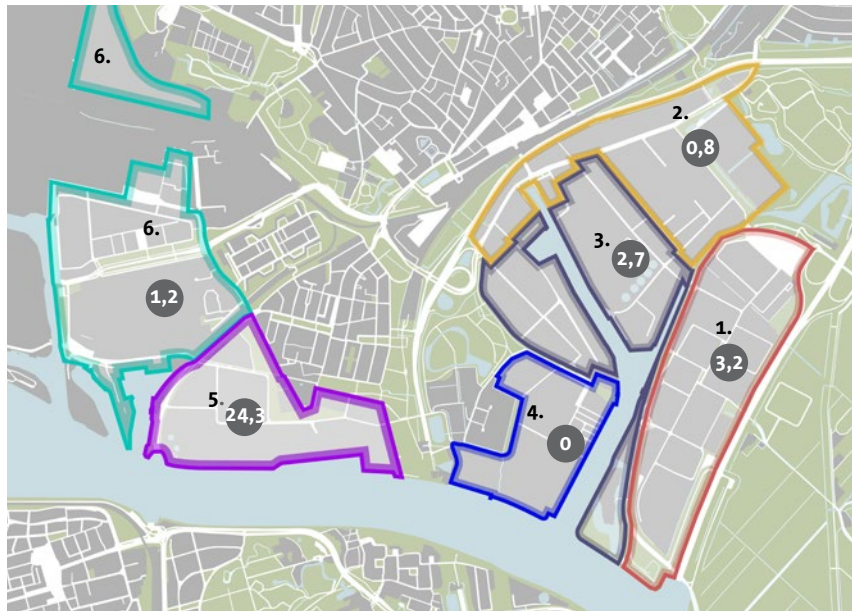


## PER SUBDEELGEBIED

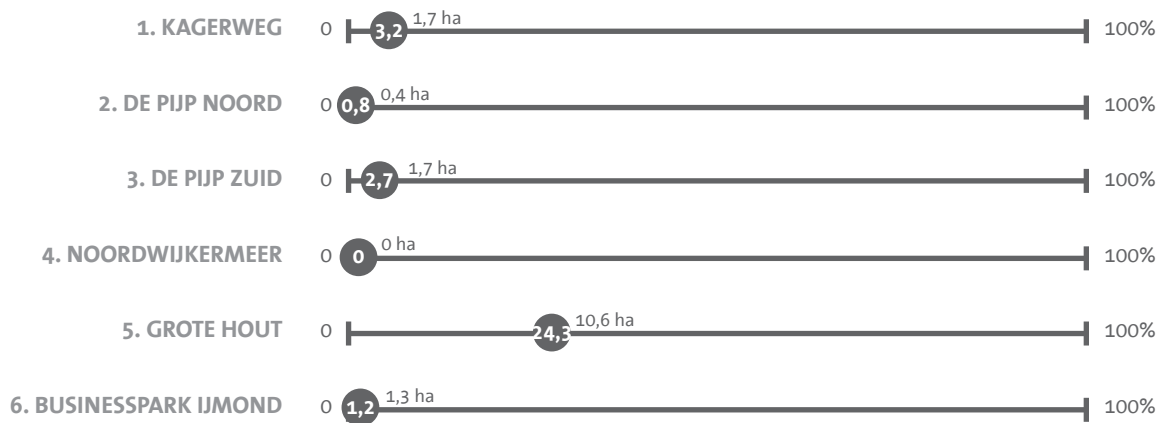
- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>1. KAGERWEG</b>            | ● Aanbod bedrijfsruimte: 13.445 m <sup>2</sup> (7%)  |
|                               | ● Aanbod kantoorruimte: 2.194 m <sup>2</sup> (20%)   |
| <b>2. DE PIJP NOORD</b>       | ● Aanbod bedrijfsruimte: 5.222 m <sup>2</sup> (4%)   |
|                               | ● Aanbod kantoorruimte: Nihil                        |
| <b>3. DE PIJP ZUID</b>        | ● Aanbod bedrijfsruimte: 21.945 m <sup>2</sup> (13%) |
|                               | ● Aanbod kantoorruimte: 3.120 m <sup>2</sup> (16%)   |
| <b>4. NOORDWIJKERMEER</b>     | ● Aanbod bedrijfsruimte: nihil                       |
|                               | ● Aanbod kantoorruimte: nihil                        |
| <b>5. GROTE HOUT</b>          | ● Aanbod bedrijfsruimte: 5.010 m <sup>2</sup> (6%)   |
|                               | ● Aanbod kantoorruimte: 20 m <sup>2</sup> (0%)       |
| <b>6. BUSINESSPARK IJMOND</b> | ● Aanbod bedrijfsruimte: 14.584 m <sup>2</sup> (16%) |
|                               | ● Aanbod kantoorruimte: 5.359 m <sup>2</sup> (16%)   |

Bron: Funda in Business (oktober 2015), Kadaster (Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG))

# UITGEEFBAAR TERREIN



## PER SUBDEELGEBIED

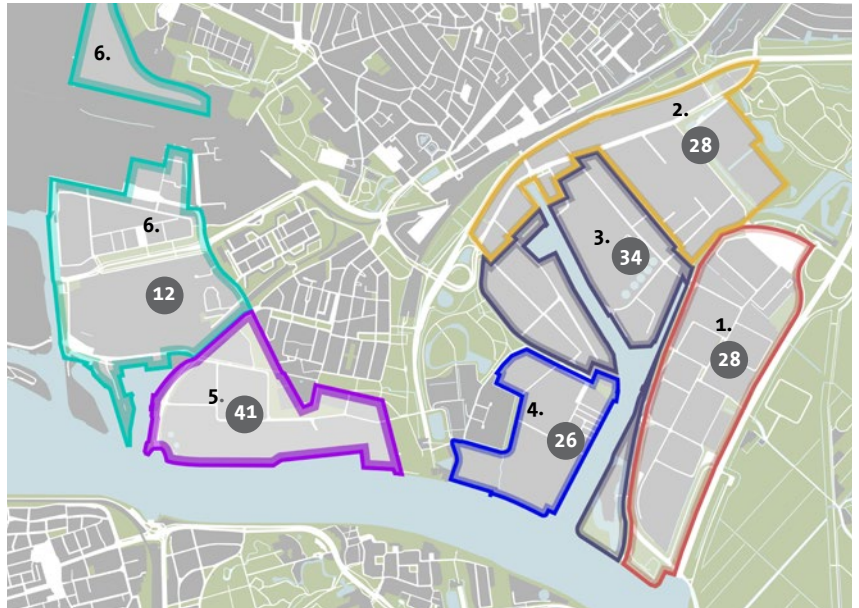


Bron: Monitor werkgelegenheid & bedrijventerreinen 2014

# BANEN PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totaal aantal banen deelgebied IJmond-Noord (excl. Tata Steel): 10.986  
(per 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED



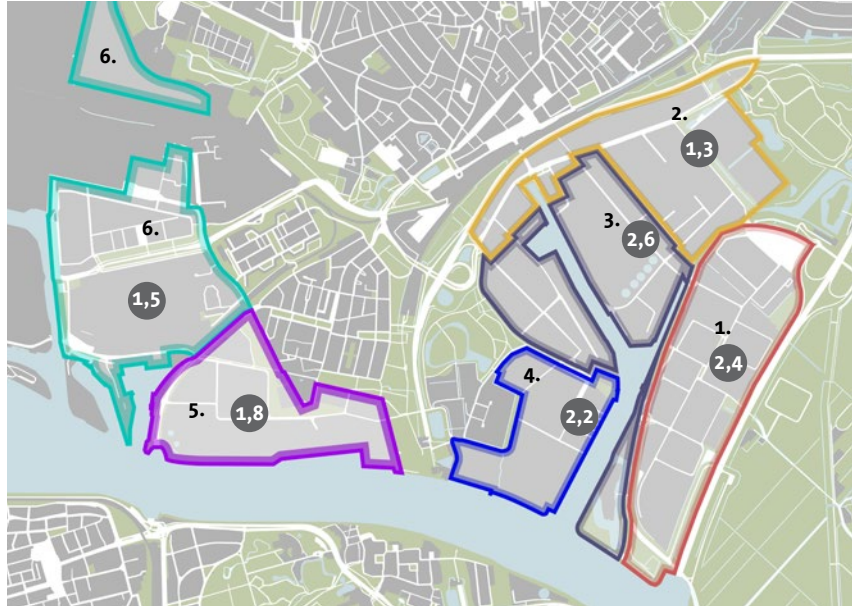
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

# TOEGEVOEGDE WAARDE PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totale toegevoegde waarde IJmond-Noord (excl. Tata Steel):

€ 801 miljoen per jaar (peildatum 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED

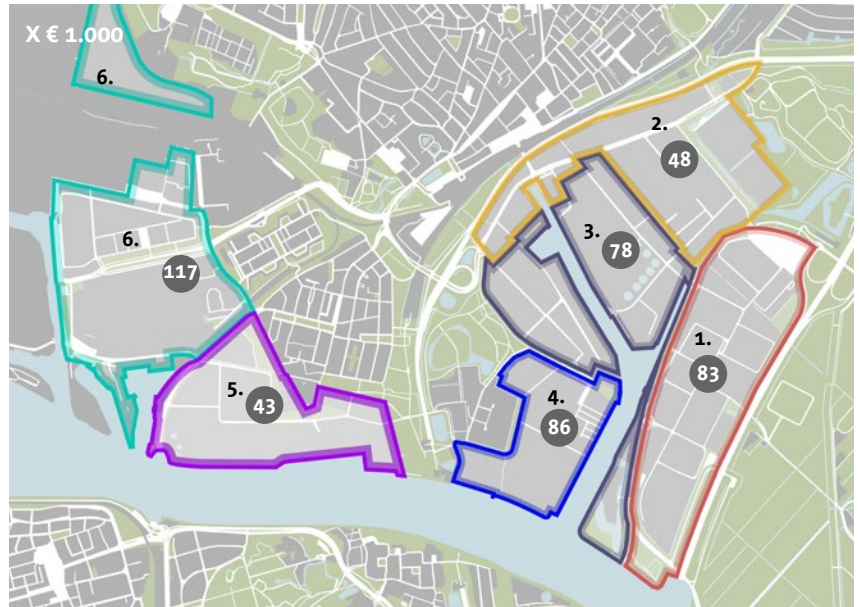


Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

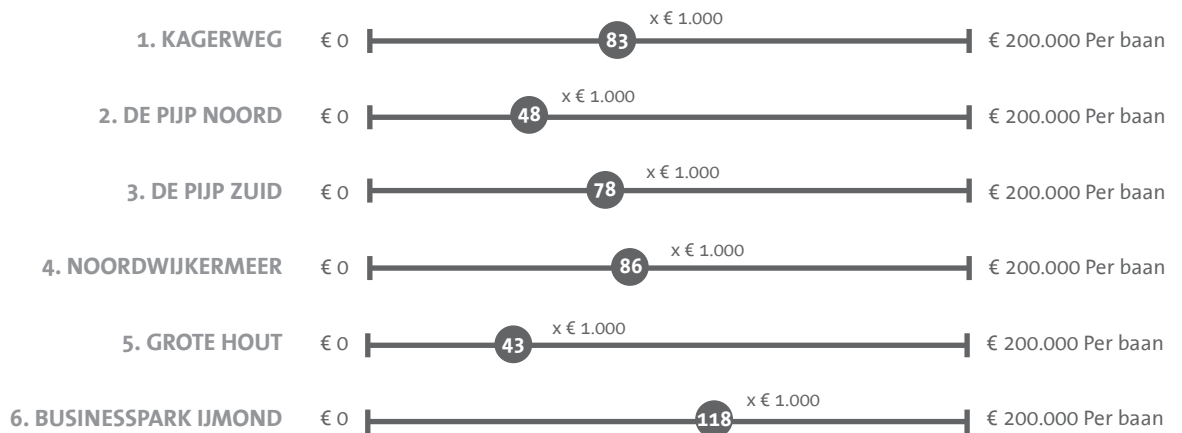
# TOEGEVOEGDE WAARDE PER BAAN

## TOTAAL DEELGEBIED

Toegevoegde waarde per baan: gemiddeld € 76.203



## PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio



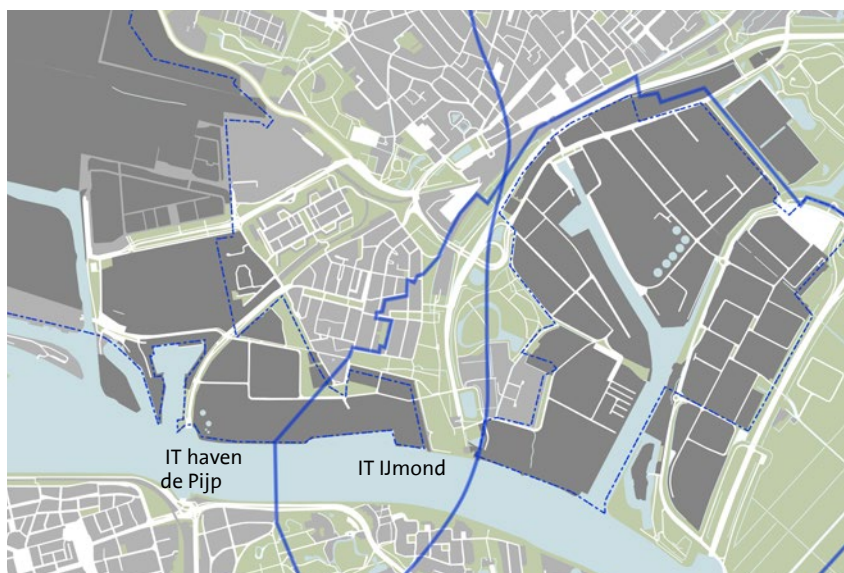
## GELUID

In het gebied liggen twee geluidsgezoneerde industrieterreinen te weten IT IJmond en IT haven de Pijp. De ligging van deze terreinen en de bijbehorende geluidszones zijn op onderstaande kaarten aangegeven. Indien bedrijven binnen dit gebied hun activiteiten willen uitbreiden of zich nieuw willen vestigen, dan wordt bij de vergunningaanvraag getoetst of de geluidcontouren binnen de zonegrens blijven. In aansluiting op de zonering zijn voor industrieterreinen waar de geluidsbelasting op omliggende woningen (in de zone) hoger is dan 55 dB(A), saneringsmaatregelen vastgesteld die de bedrijven op het industrieterrein moeten treffen om de geluidsbelasting te reduceren. Tevens is aangegeven of er woningen moeten worden geïsoleerd en welke geluidsbelasting na het treffen van de maatregelen op de woningen zal resteren. Op grond van het saneringsprogramma heeft de minister per saneringswoning de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG) vastgesteld. Ook voor de IT IJmond is een dergelijk saneringsprogramma opgesteld en zijn er MTG's vastgesteld voor aangewezen woningen. Deze MTG's moeten door het bevoegd gezag in acht worden genomen bij de vergunningverlening.

## KAGERWEG

Deelgebied Kagerweg is gedeeltelijk gelegen op het gezoneerde industrieterrein Haven de Pijp. Op dit moment is er aan de zuidkant van dit industrieterrein beperkt geluidsruimte beschikbaar vanwege een knelpunt. De gemeente Beverwijk is bezig dit knelpunt op te lossen, zodra dit gebeurd is, is er voldoende geluidsruimte beschikbaar. Op dit moment is vestiging van nieuwe bedrijven aan de zuidkant beperkt mogelijk.

- - - - gezoneerd industrieterrein
- geluidszone



Bron: OmgevingsDienst IJmond

#### **DE PIJP-NOORD**

Deelgebied de Pijp-Noord is grotendeels gelegen op het gezoneerde industrieterrein Haven de Pijp. Er is hier nog geluidsruimte beschikbaar. Vestiging van bedrijven is geluidstechnisch mogelijk.

#### **DE PIJP-ZUID**

Deelgebied de Pijp-Zuid is gelegen op het gezoneerde industrieterrein Haven de Pijp. Er is hier nog geluidsruimte beschikbaar. Vestiging van bedrijven is geluidstechnisch mogelijk.

#### **NOORDWIJKERMEER**

Deelgebied Noordwijkermeer is grotendeels gelegen op het gezoneerde industrieterrein Haven de Pijp. Op dit moment is hier geen geluidsruimte beschikbaar vanwege een knelpunt. De gemeente is bezig dit knelpunt op te lossen, zodra dit gebeurd is, is er voldoende geluidsruimte beschikbaar voor vestiging van bedrijven. Op dit moment is dit echter niet mogelijk.

#### **GROTE HOUT**

Deelgebied Grote Hout is gelegen op het gezoneerde industrieterrein IJmond. Vooral in de dag- en avondperiode is nog voldoende geluidruimte beschikbaar is. In de nachtperiode (23.00–07.00 uur) is in beperktere mate geluidruimte beschikbaar. De nachtperiode is dan ook maatgevend voor vestiging van bedrijven. Vestiging van bedrijven is op dit moment mogelijk.

#### **BUSINESSPARK IJMOND**

Deelgebied Businesspark IJmond ligt op het gezoneerde industrieterrein IJmond. Voor het zuidelijke gebied is vrijwel geen geluidruimte meer beschikbaar. Voor het noordelijke gebied is nog wel geluidruimte, waardoor vestiging van bedrijven hier geluidstechnisch mogelijk is.

---

### **LUCHTKWALITEIT**

De grenswaarden voor luchtkwaliteit worden niet overschreden, en er zijn geen knelpunten voor vestiging van nieuwe bedrijven. De IJmondgemeenten hebben in de Visie luchtkwaliteit 2012-2016 vastgelegd dat zij streven naar een verbetering van de luchtkwaliteit. Plannen voor activiteiten die zorgen voor een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten in het licht van deze visie worden gezien. Concreet houdt dit in dat voor ontwikkelingen een afweging door de gemeente wordt gemaakt waarbij wordt beoordeeld hoe en onder welke voorwaarde(n) ontwikkelingen acceptabel zijn. In principe gaan gemeenten bij ontwikkelingen voor luchtkwaliteit minimaal uit van stand stil, dus geen verslechtering.

## EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid staan twee thema's centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### PLAATSGBONDEN RISICO

Binnen de PR  $10^{-6}$ -contour mogen geen kwetsbare objecten (o.a. woningen, grote kantoor en winkelcomplexen\*) gerealiseerd worden. In principe mogen beperkt kwetsbare objecten wel binnen de PR  $10^{-6}$ -contour. Hiervoor moet altijd een bestuurlijke afweging gemaakt worden. Nieuwe bedrijven met een  $10^{-6}$ -contour mogen zich op dit moment alleen met ontheffing vestigen. In onderstaande afbeeldingen zijn de PR  $10^{-6}$ -contouren (rode cirkels) in de deelgebieden weergegeven. Er liggen geen kwetsbare objecten binnen de contouren.

\*Zie artikel 1 van het BEVI voor een volledige lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

○ PR  $10^{-6}$  contour objecten

Bron: OmgevingsDienst IJmond

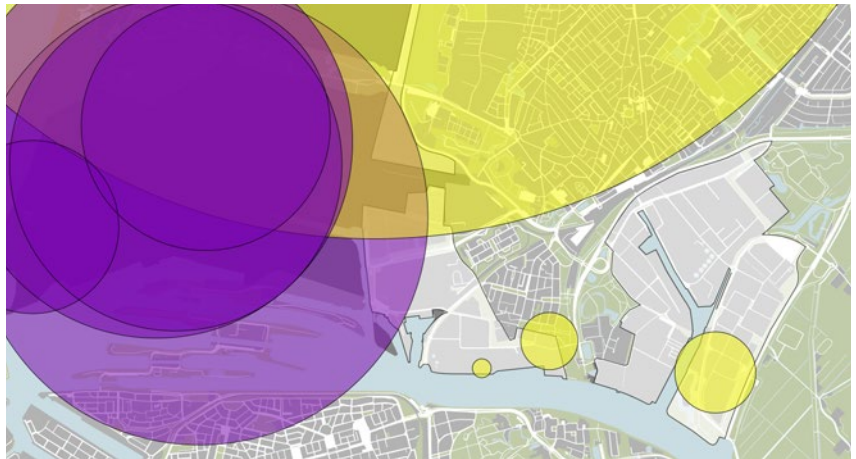


## GROEPSRISICO

Binnen de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico bepaald worden en moet er een bestuurlijke afweging gemaakt worden omtrent het groepsrisico. Veelal gebeurt dit aan de hand van een oriënterende waarde. De oriëntatiewaarde is geen harde norm of grenswaarde, maar een waarde die men moet vergelijken met de waarde in de te vergunnen situatie.

- invloedsgebied hoogovens
- invloedsgebied diversen

Bron: OmgevingsDienst IJmond





---

## MILIEUCATEGORIE

De maximaal toegestane milieucategorie verschilt per perceel. Bedrijven tot categorie 5.2 mogen zich richting het midden van het plangebied van de Pijp vestigen, meer richting de randen van het plangebied geldt maximaal categorie 3.2 in verband met omliggende woonwijken. Voor het bedrijventerrein Kagerweg geldt een maximale categorie van 4.2 aan de zuidelijke rand tot ten hoogste categorie 3.1 meer naar het midden van het plangebied. Op Businesspark IJmond geldt een gebruiksvorm tot ten hoogste categorie 4.2. Op bedrijventerrein Grote Hout geldt een milieucategorie 4, met enkele specifieke uitzonderingen tot categorie 5.

Op basis van SBI-codes zijn bedrijven ingedeeld naar milieucategorie. Er kan een afwijking zitten tussen deze afgeleide milieucategorie en de daadwerkelijk verleende vergunning voor de activiteiten die een bedrijf uitvoert. Deze kunnen zwaarder of lichter zijn dan op basis van de SBI-code is af te leiden. De figuur op de pagina hierna geeft daarmee indicatief aan in hoeverre er sprake is van omgevings- of milieubelastende activiteiten.

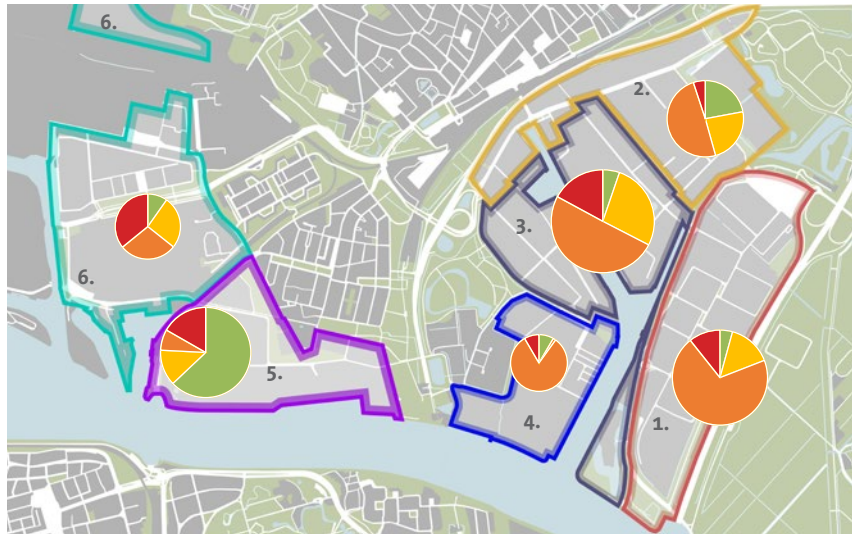
De milieucategorie is een duiding in welke mate bedrijven overlast geven door (een combinatie van) geur, geluid, stof en gevaar. Hoe hoger de categorie, hoe groter de overlast en hoe groter de afstand tot de bewoonde omgeving gewenst/ vereist is. Categorieën 1 en 2 (bijvoorbeeld kantooractiviteiten, (groot)handel) kunnen zonder veel problemen tussen woningen plaatsvinden. Vanaf categorie 3 (zoals bouw, transport over land, lichte industrie) is een grotere afstand tot woningen vereist. In categorie 4 vallen veel zee- en binnenhavenactiviteiten, visverwerking en zwaardere vormen van industrie. In categorie 5 en hoger vallen bijvoorbeeld ruwe ijzer- en staalindustrie als Tata Steel en aardolieraffinaderijen. De VNG-indeling kent geen categorie 5. Bedrijven in categorie 6 komen bijna niet voor. Als er in een deelgebied een categorie 6-bedrijf is gevestigd, is dat in de tekst bij de taartdiagrammen aangegeven.

---

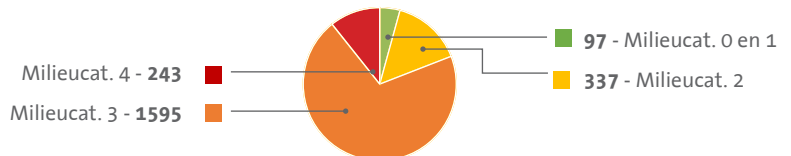
## WERKGELEGENHEID NAAR MILIEUCATEGORIE PER SUBDEELGEBIED

In de figuur is de bedrijvigheid naar milieucategorie weergegeven. Er is gekozen voor werkzame personen als indicator om daarmee een beeld te geven van de omvang van de bedrijvigheid.

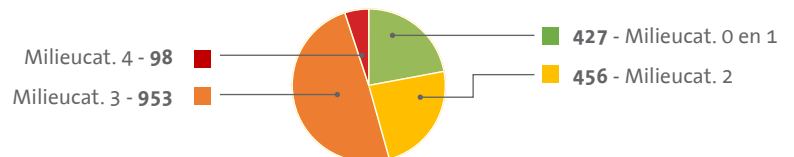
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en VNG (2014), Staat bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, bewerking Decisio



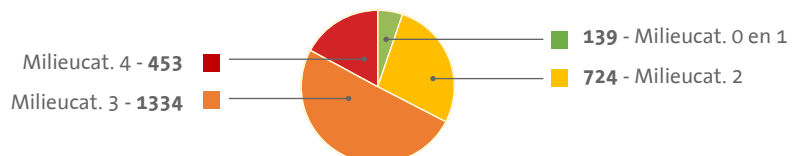
### 1. KAGERWEG



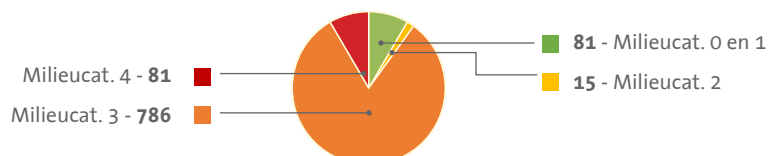
### 2. DE PIJP NOORD



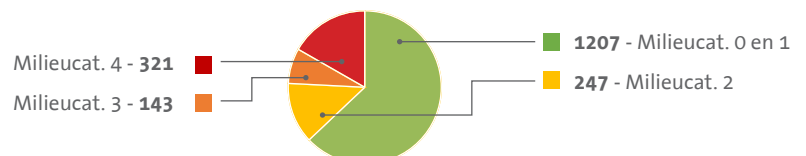
### 3. DE PIJP ZUID



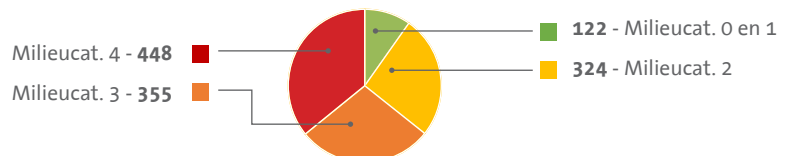
### 4. NOORDWIJKERMEER



### 5. GROTE HOUT



### 6. BUSINESSPARK IJMOND



# DEELGEBIED ZAA NSTAD





# 3





# GEBIEDSTYPERING ZAAANSTAD

## HET DNA



kaartbeeld 1749

### GESCHIEDENIS

Zaandam is rond 1500 ontstaan nadat inwoners van Oostzaan en Westzaan een dam in de Zaan bouwden. Rond de dam is een nederzetting gebouwd die langs de oevers van de Zaan in noordelijke richting is doorontwikkeld. De dam lag nabij het IJ dat toen nog een breed water was. De huidige werkgebieden langs het Noordzeekanaal liggen buiten de voormalige dijken aan het IJ. Dit gebied is rond 1876 ingepolderd en verkaveld. Vanaf 1900 tot ver in de twintigste eeuw werden op het (oorspronkelijk afgelegen) Hembrugterrein munitie en wapens gemaakt. De huidige Zuiderhout heette toen Nieuwe Zeehaven en was als houthaven in gebruik. De overige ingepolderde gebieden hadden een agrarische bestemming. De Achtersluispolder is begin 1900 langzaam richting een nautisch werkgebied ontwikkeld. De meelfabriek 'De Vrede' uit 1918 was de pionier. Kort daarna is de Isaac Baarhaven gegraven en hebben zich watergebonden bedrijven gevestigd (veelal houtgerelateerd). Van recenter datum zijn de westelijk van Zuiderhout gelegen terreinen Westerspoor waar Albert Heijn zijn distributiecentrum heeft en het in ontwikkeling zijnde HoogTij.



Hembrug tussen Amsterdam en Zaandam



Munitieproductie op Hembrugterrein

topografische kaart 1911



## RUIMTELIJKE KWALITEIT

De werkgebieden van Zaanstad langs het Noordzeekanaal zijn in verschillende periodes ontwikkeld. De oudste, Achtersluispolder heeft een deels nautisch karakter. Op Zuiderhout bevindt zich nog één terrein met een natte functie. Het Hembrugterrein hoewel gelegen aan de Zaan en het Noordzeekanaal heeft geen relatie met het water. Westerspoor is eveneens een droog bedrijventerrein. Voor HoogTij ligt het in de planning om een langskade aan te leggen.

Doordat er relatief weinig bedrijven direct aan het water liggen, zijn er op en langs de Zaanse haven- en bedrijventerreinen mogelijkheden om bij de waterkant te komen, daar te wandelen of te fietsen langs het kanaal en zo te genieten van het uitzicht, de weidsheid en het scheepvaartverkeer.

De diversiteit aan werkgebieden levert een breed beeld aan kavel- en gebouwtypen.



### NAUERNASCHE POLDER

De Nauernasche Polder wordt door NV Afvalzorg gebruikt als vuilstortlocatie. De polder ligt ingeklemd tussen de oude en nieuwe waterkerende dijk. Puin en afval worden uit het hele land aangevoerd per boot of via de weg, om vervolgens te worden gesorteerd, verwerkt voor hergebruik of te worden gestort. De locatie ligt onder een van de aanliegroutes van Schiphol. Op de stortlocatie worden naast het storten van afval, ook diverse afvalbewerkende activiteiten uitgevoerd, zoals grondreiniging en verwerking van baggerspecie. Volgens de vigerende omgevingsvergunning voor milieu (7 juli 2006) is Nauerna een stortplaats voor gevaarlijke en niet-gevaarlijke afvalstoffen. Het afval dat gestort wordt, wordt aangevoerd per as (over de weg) of per schip. De bestaande loswal voor de overslag van grond- en afvalstoffen, bevindt zich in Zijkanaal D, net ten noorden van de brug over het kanaal. Op de loswal worden de aangevoerde afvalstoffen met een kraan overgeslagen op vrachtwagens/dumpers en vervolgens naar de gewenste stortplek gebracht. De loswal is niet geschikt voor grotere schepen. Er ligt hier een wandelroute langs het kanaal.



***De vuilstortlocatie van NV Afvalzorg wordt buiten de metingen gehouden, omdat de Monitor RI meerdere gebieden als geheel in beschouwing neemt en geen bedrijfsterreinen die in bezit of gebruik zijn bij één partij, mede vanwege de bedrijfsgevoeligheid van gegevens.***







### HOOGTIJ

HoogTij is nog volop in ontwikkeling. Momenteel worden er droge grootschalige en kleinschalige bedrijven gehuisvest. In het zuidwestelijk deel van HoogTij bestaat de mogelijkheid tot aanleg van een (eigen) laad- en losfaciliteit, als dit gebeurt ontstaat er een kade- en havengebonden gebied van 27 ha. Door de ligging aan de dijk zijn er bouwrestricties van toepassing direct aan de dijk. De ontsluiting middels een middenas en afslagen is helder en ruim opgezet. Fietsers kunnen tot aan het Noordzeekanaal fietsen, waar hen een groots uitzicht vanaf de dijk wacht. In westelijke richting (richting A9 / IJmond) moet circa 11 kilometer over de S150 worden gereden voordat men bij de snelweg is. In oostelijke richting moet het verkeer aansluiten bij het stadsverkeer dat via de N516 richting de A8 gaat.



### WESTERSPOOR

Via een parallelstructuur aan de Hoofdtocht zijn de meeste bedrijven in Westerspoor direct bereikbaar. De kavels ten zuiden van de tocht zijn hoofdzakelijk in gebruik bij voedings- en logistieke bedrijven. Aan de oostelijke rand van Westerspoor zit de containerterminal van Bruins Veem, voor de rest is het een droog bedrijventerrein. Het noordelijk deel van Westerspoor is kleiner verkaveld en huisvest MKB en autogerelateerde bedrijven. Het doorgaande verkeer kan gebruikmaken van de Kanaalkade die tussen de bedrijven en de dijk langs het Noordzeekanaal ligt. Vanaf de weg is weinig zicht op het kanaal. Langzaam verkeer wordt ter hoogte van Westerspoor en HoogTij helemaal ver van de waterkant gehouden. Er zijn wel plekken waar wandelaars of fietsers de dijk op kunnen.



### ZUIDERHOUT

Zuiderhout was de houthaven van Zaandam. Met de veranderingen in de houthandel is besloten delen van de havenbekkens te dempen en geschikt te maken voor bedrijfsontwikkeling. In het gebied hebben zich enkele grootschalige bedrijven (Houthandel PontMeyer en Bruynzeel) en industrie gevestigd. In de loop van de tijd is het noordelijk en oostelijk deel van Zuiderhout getransformeerd gebied met perifere detailhandel (woonwinkels, bouwmarkten, tuincentra). Zuiderhout heeft hiervoor goede vestigingsfactoren: ligging, bereikbaarheid, grootschalige gebouwen die kunnen worden hergebruikt en extensieve verkaveling die ruimte biedt aan parkeren.

In het gebied zijn enkele kades die privaat worden gebruikt. In de noordpunt van het gebied zijn nog enkele bedrijven die gebruik maken van de ligging aan het Schiethavenkanaal (overslag en jachtbouw). Aan de westelijke rand van Zuiderhout zijn kadefaciliteiten voor Pontmeyer en Pieter Bon, maar deze worden niet intensief gebruikt. Merendeel van de bedrijven is niet op het water gericht.

De gebouwen van Bruynzeel en het woonstraatje (Hemkade) direct langs het kanaal onderscheiden zich van de overige bebouwing in Zuiderhout.









## HEMBRUGTERREIN

Tot na de Tweede Wereldoorlog was het Hembrugterrein het hart van de Nederlandse militaire industrie en een van de grootste en modernste militaire complexen van het land. Vanwege deze militaire functie was het gebied volledig van de buitenwereld afgesneden. Na het verdwijnen van de militaire activiteiten is er een gebied met circa 50 monumenten achtergebleven. Het (monumentale) bos is een van de belangrijke dragers van de identiteit en kwaliteit van het Hembrugterrein en blijft intact. De bebouwing blijkt veelal in slechte staat en de bodem zwaar verontreinigd. Het Hembrugterrein wordt desondanks geleidelijk steeds toegankelijker, de monumentale panden worden opgeknapt en krijgen publieke functies. Het Hembrugterrein is een van de vier locaties die binnen ZaanIJ is geselecteerd om de ontwikkeling van woningen en bedrijfsruimte te versnellen. Het terrein biedt plaats voor (creatieve) bedrijvigheid in de maakindustrie, kleinschalige kantoorachtige bedrijven, ambachtelijke ateliers en werkplaatsen, evenementen en recreatie, horeca.



***Gezien het huidige gebruik (publieke functies), het ontbreken van kades, de plannen om dit verder uit te bouwen en mogelijk woningen te ontwikkelen, is het Hembrugterrein niet direct relevant voor het vraagstuk van ruimte-intensivering in het NZKG. De genoemde plannen zijn met onder andere de Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan Hembrug (vastgesteld door B&W op 9 oktober 2014) bekrachtigd. Daarom wordt het niet verder beschouwd in de Monitor Ruimte-intensivering. Het Hembrugterrein is wel relevant voor ruimte-intensivering van terreinen voor recreatie en wonen.***



## ACHTERSLUISPOLDER

Meelfabriek De Vrede (tegenwoordig containerterminal) was in 1917 het eerste bedrijf dat zich vestigde in de Achtersluispolder. Eind jaren '40 is besloten de rest van de polder als havengebied/ bedrijventerrein te ontwikkelen. In eerste instantie vestigden zich hier houthandel en een machinefabriek. Met de aanleg van de Isaac Baarhaven en Dirk Metselaarhaven zijn de vestigingscondities verbreed en is het een veelzijdig werkgebied geworden. Met de aansluiting op de Coenweg in 1987 werd de bereikbaarheid aanzienlijk verbeterd.

Momenteel is er ook droge bedrijvigheid direct aan de waterkant gesitueerd. De kades worden gebruikt door nautische bedrijven en een schroothandel..

Aan het einde van de Sluispolderweg is een uitzichtpunt waar zowel het Noordzeekanaal als de monding van de Zaan kan worden overzien.

In het gebiedje tussen Zuiddijk, Wibautstraat en JM Den Uylweg bevinden zich kantoren en twee hotels. Aan de noordoostzijde van de Achtersluispolder is de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Zaandam-Oost van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gelegen.

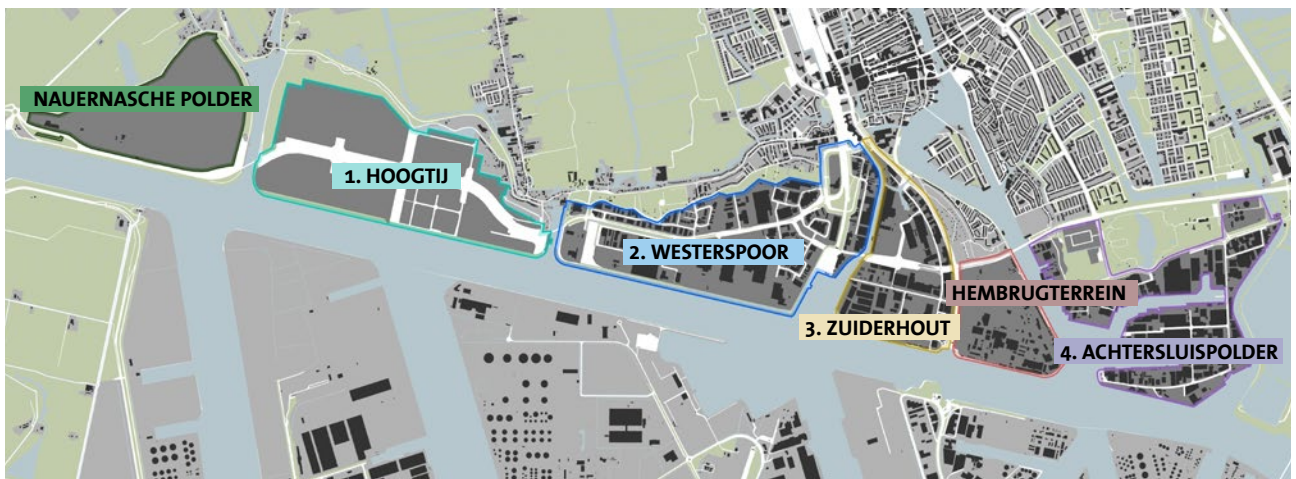


# BEELDBEPALENDE ACTIVITEITEN

## ACTIVITEITEN

De Zaanse werkgebieden zijn geleidelijk ontwikkeld. De leeftijd en daarmee de typen bedrijvigheid variëren sterk. Per subdeelgebied zijn er wel hoofdactiviteiten te omschrijven. In het oorspronkelijke havengebied Achtersluispolder waren houthandel en scheepsbouw kenmerkend. In de loop der tijd is naast de havenactiviteiten veel droge bedrijvigheid in het gebied gekomen, met als gevolg dat een deel van de kades niet meer nat wordt gebruikt.

## KORTE KARAKTERISTIEK PER SUBDEELGEBIED



### 1. HOOGTIJ

- Grote (droge) kavels
- Nog veel ruimte beschikbaar
- Er wordt een kade aangelegd voor natte bedrijvigheid



### 2. WESTERSPOOR

- Droge logistiek
- Bouw
- Food



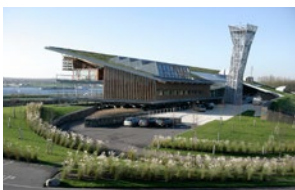
### 3. ZUIDERHOUT

- Perifere detailhandel
- Gemengd



### 4. ACHTERSLUISPOLDER

- Divers nat en droog
- Jachtbouw
- Industrie
- Bouw
- Logistiek



### NAUERNASCHE POLDER

- Afvalverwerking
- Recreatie



### HEMBRUGTERREIN

- Monumenten
- Herontwikkeling
- Veel bomen



## OMVANG

### GEBIEDSOPPERVLAKTE (EXCLUSIEF NAUERNASCHE POLDER EN HEMBRUGTERREIN)

538 Ha inclusief havenbekkens

497 Ha grondgebied

56,9 Ha kadegebonden terrein

Bron: IBIS en ACAD



## POSITIONERING

### LIGGING EN BEREIKBAARHEID

- Parallel aan kanaal, 3 insteekhavens
- Maximaal 8,5 Km (10 minuten) richting snelweg A8
- Geen ontsluiting per goederenspoor





## RELATIE MET HET WATER

### KADES

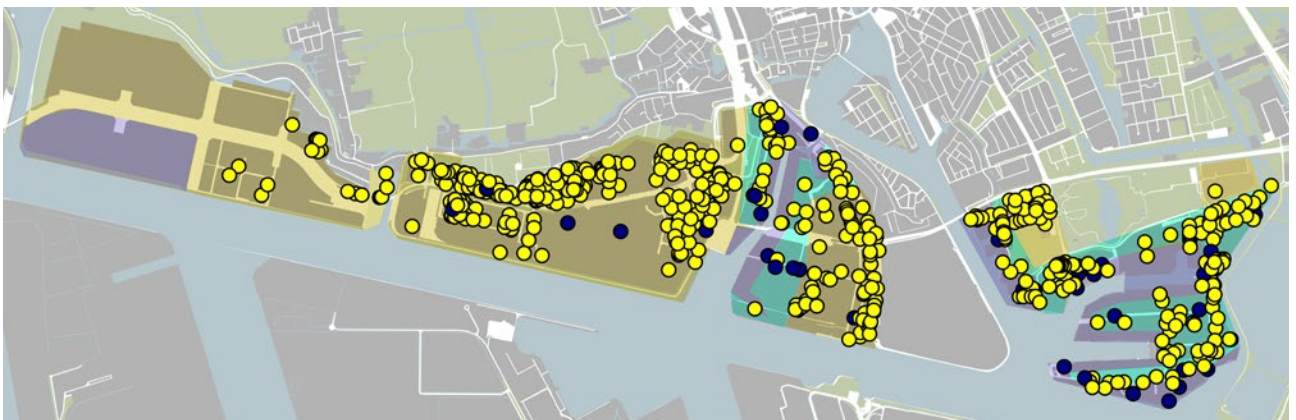
- Openbare kadeflengte: 0,07 km
- Niet openbare kadeflengte: 2,85 km

Bron: Gemeente Zaanstad



### HAVENGEBONDENHEID PER KAVEL

De kadegebonden terreinen bestaan uit de kavels die direct aan de kade liggen. De havengebonden terreinen zijn de kavels die daar direct achter liggen. Het overige terrein is het bedrijventerrein dat daar weer achter ligt. De bedrijven hier hebben in het algemeen een minder directe relatie met de haven dan de bedrijven op de havengebonden terreinen. In het geval van HoogTij is nog niet duidelijk welk deel van het gebied kade- of havengebonden wordt. Daarom zijn in de legenda de kade- en havengebonden terreinen als één categorie aangeduid.

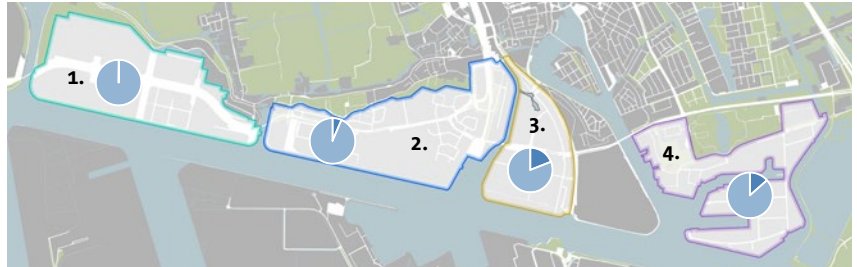


- Havengebonden bedrijf
- Niet-havengebonden bedrijf
- Kade- en havengebonden terrein
- Havengebonden terrein
- Overig terrein

Bron: LISA/projectbureau NZKG,  
peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## HAVENGEBONDENHEID ARBEIDSPLAATSEN PER SUBDEELGEBIED

In de subdeelgebieden Westerspoor en Zuiderhout zijn respectievelijk 6 en 19 procent van de banen havengebonden. In subdeelgebied Achtersluispolder is dit een kwart. In subdeelgebied HoogTij zijn (nog) vrijwel geen havengebonden arbeidsplaatsen.



<b>1. HOOGTIJ</b>	■ Wel havengebonden 1 (absoluut)/ 0,3% (relatief)
	■ Niet havengebonden 360 (absoluut)/ 99,7% (relatief)
<b>2. WESTERSPOOR</b>	■ Wel havengebonden 317 (absoluut)/ 6,4% (relatief)
	■ Niet havengebonden 4617 (absoluut)/ 93,6% (relatief)
<b>3. ZUIDERHOUT</b>	■ Wel havengebonden 356 (absoluut)/ 19% (relatief)
	■ Niet havengebonden 1516 (absoluut)/ 81% (relatief)
<b>4. ACHTERSLUISPOLDER</b>	■ Wel havengebonden 418 (absoluut)/ 13,5% (relatief)
	■ Niet havengebonden 2678 (absoluut)/ 86,5% (relatief)

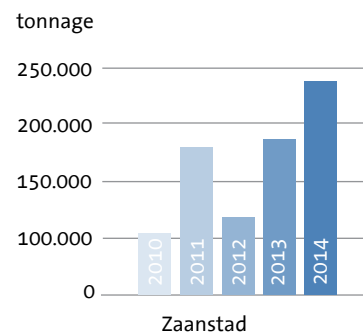
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## OVERSLAG BOORD-BOORD

Momenteel niet van toepassing in dit deelgebied.

## OVERSLAG ZEESCHEEPVAART

Zuiderhout en Achtersluispolder zijn de subdeelgebieden waar in Zaanstad overslag per scheepvaart plaatsvindt. De overslag laat in de laatste drie jaar een groei zien.



Bron: Havenbedrijf Amsterdam

# OPENBAAR-NIET OPENBAAR

## OPENBARE RUIMTE

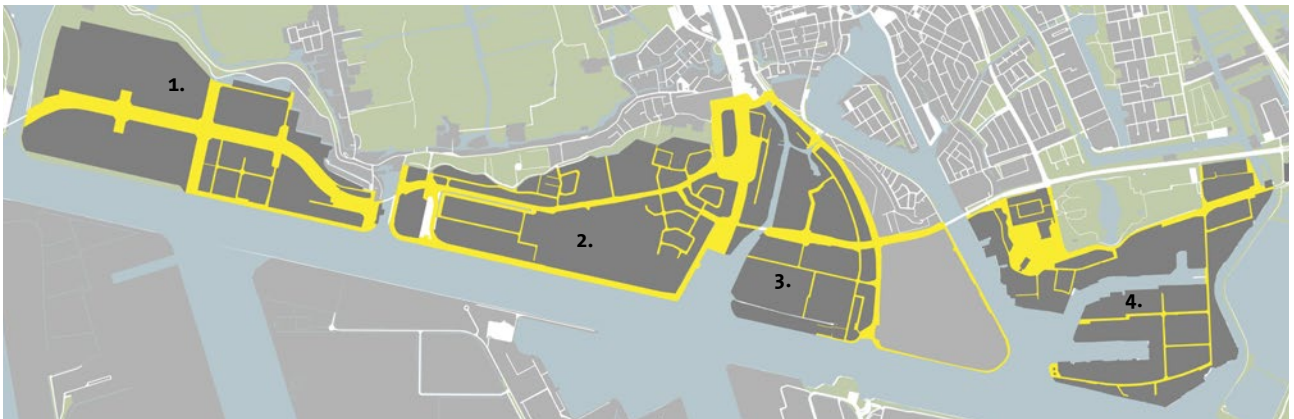
De openbare ruimte is de ruimte die voor iedereen toegankelijk is: straten, trottoirs, openbare kades, parken, water geen haven zijnde, begraafplaatsen (aan de Zuiddijk in de Achtersluispolder bijvoorbeeld), etc. De bedrijfskavels, woningen en niet vrij toegankelijke kades en groengebieden vormen de niet-openbare ruimte. In het deelgebied Zaanstad bestaat de openbare ruimte voor het grootste deel uit (weg)infrastructuur.

## TOTAAL DEELGEBIED

Bruto oppervl. 555 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 133 ha / 26,1%

■ Niet openbaar 373 ha / 73,1%



## PER SUBDEELGEBIED

**1. HOOGTIJ** Bruto oppervl. 144 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 37 ha / 25,5%

■ Niet openbaar 107 ha / 74,5%

**2. WESTERSPOOR** Bruto oppervl. 157 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 46 ha / 29,2%

■ Niet openbaar 111 ha / 70,8%

**3. ZUIDERHOUT** Bruto oppervl. 76 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 14 ha / 18,8%

■ Niet openbaar 61,4 ha / 81,2%

**4. ACHTERSLUISPOLDER** Bruto oppervl. 129 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 36 ha / 27,6%

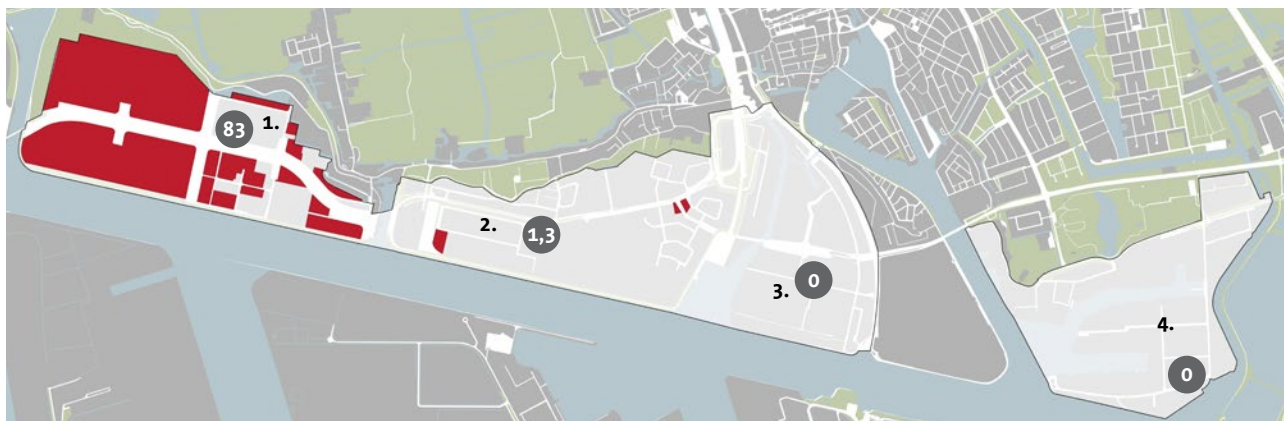
■ Niet openbaar 93 ha / 72,4%

Bron: IBIS, bewerking Urhahn en Decisio

## UITGEEFBARE KAVELS

### TOTAAL DEELGEBIED

Uitgeefbaar 85,3 ha / 15,4% van het totale deelgebied



■ Uitgeefbare kavels

Bron: gemeente Zaanstad

### PER SUBDEELGEBIED

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1. HOOGTIJ           | Uitgeefbaar 84 ha / 15,1% van het totale deelgebied.<br>78,5% van het subdeelgebied HoogTij.   |
| 2. WESTERSPOOR       | Uitgeefbaar 1,3 ha / 0,2% van het totale deelgebied.<br>1,2% van het subdeelgebied Westerspoor |
| 3. ZUIDERHOUT        | Uitgeefbaar 0 ha   |
| 4. ACHTERSLUISPOLDER | Uitgeefbaar 0 ha   |

## GEBOUWEN

### DOMINANT BEBOUWINGSTYPE

In de Achtersluispolder staan enkele beeldbepalende opslaggebouwen (hout, bouwmaterialen), en voormalige meelfabriek (nu containerterminal) 'De Vrede'. Zuiderhout wordt gekenmerkt door grote gebouwen (met meerdere lagen) die worden hergebruikt, aangevuld met nieuwe (loodsachtige) complexen. Op Westerspoor en HoogTij staan grootschalige werk- en opslaggebouwen van recente datum.





## LOPENDE PROJECTEN EN HARDE PLANNEN

### HOOGTIJ

Het totale terrein is 130 hectare (ha) groot, waarvan nog 97 ha uitgeefbaar is. HoogTij is opgesplitst in twee delen: een nat en een droog deel. Er zijn flexibel invulbare kavels te koop met ruimte voor verschillende soorten bedrijvigheid, tot en met milieucategorie 5.1. De verkaveling ligt niet vast, waardoor de vorm van de kavel vrij in te vullen is.

Het droge deel heeft een totaal uitgeefbaar oppervlak van 83 ha, waarvan ruim 16 ha al is uitgegeven. Het droge deel biedt ruimte aan bedrijven van milieucategorie 3.1 t/m 4.2.

Een deel van HoogTij ligt direct aan het diepe water van het Noordzeekanaal. Dit deel is 27 hectare groot en hier kunnen bedrijven van milieucategorie 3.1 tot en met 5.1 terecht. De ligging aan het Noordzeekanaal biedt de mogelijkheid van diepzeeoverslag via een zelf te realiseren laad- en losfaciliteit. De kavels die niet aan het water liggen, hebben een totaal uitgeefbaar oppervlak van 83 hectare en bieden ruimte aan bedrijven van milieucategorie 3.1 tot en met 4.2.

### NAUERNASCHE POLDER

In de ten westen van HoogTij gelegen Nauernasche Polder bevindt zich nu de Afvalstort. Dit zal op termijn een regulier bedrijventerrein worden. Een bestemmingsplan wordt daar nu voor opgesteld.

### ACHTERSLUISPOLDER

Havens & Vaarwegen is bezig om extra palen te slaan in de Wim Thomassenhaven om overslag van zeeschepen naar binnenvaartschepen te bevorderen.

## BEHEER EN EIGENDOM

### BEHEER EN EXPLOITATIE

De kades en bedrijfs- en haventerreinen in HoogTij, Westerspoor, Zuiderhout en Achtersluispolder zijn in privaat eigendom. In de Achtersluispolder is een deel van de terreinen uitgegeven in erfpacht, de gemeente Zaanstad is tevens mede-aandeelhouder in de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied (RON). De RON bestuurt drie projecten in Zaanstad, waaronder een deel van HoogTij en een kadegebonden terrein in de Achtersluispolder. De gemeente Zaanstad is eigenaar van het water, de infrastructuur en de openbare ruimte.

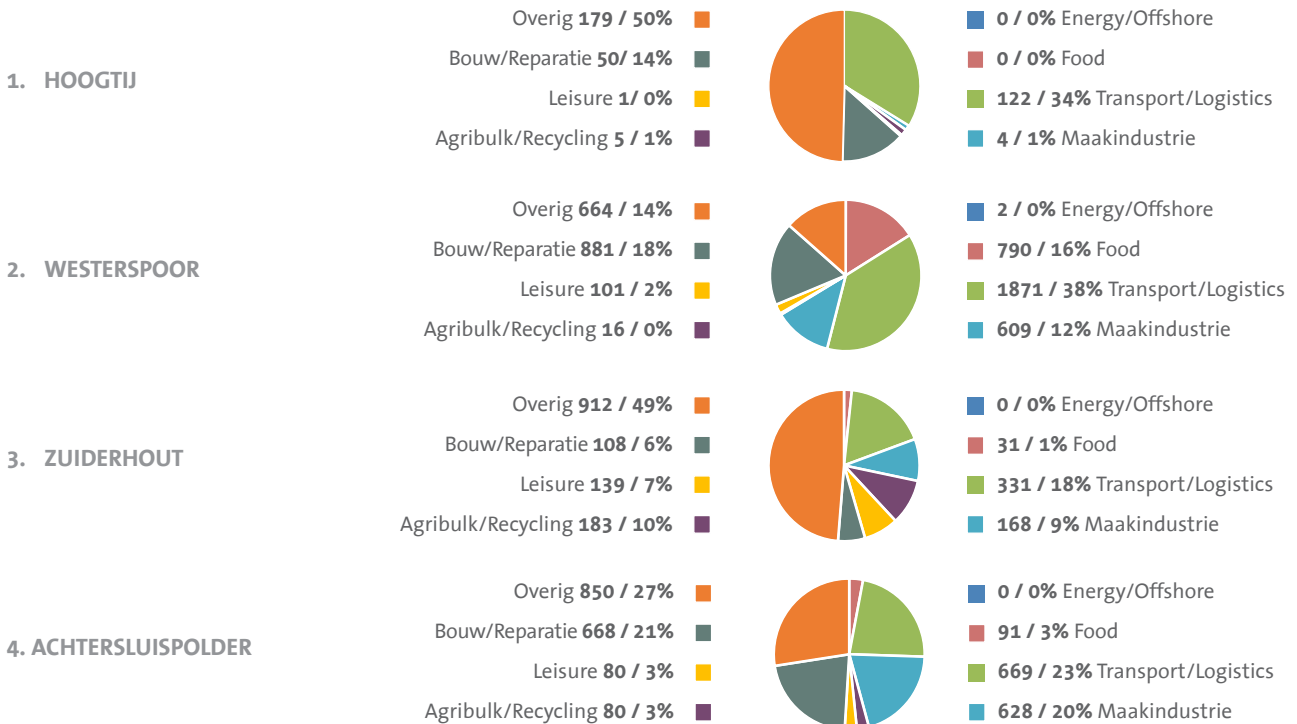
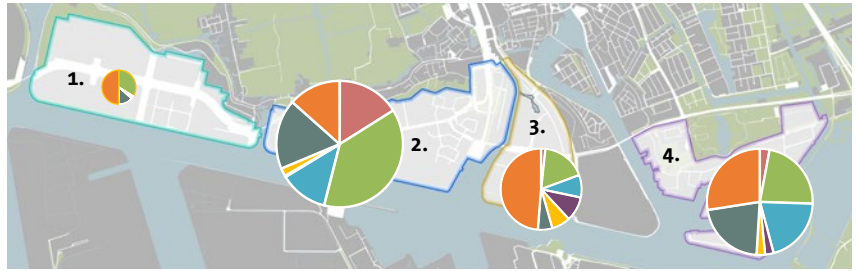
## ECONOMISCH GEBRUIK

### ECONOMISCHE CLUSTERS

Transport en logistiek, bouw, en in enigszins mindere mate de maakindustrie zijn belangrijke sectoren op de Zaanse bedrijventerreinen. Voor HoogTij en Hembrugterrein geldt dat deze volop in (her)ontwikkeling zijn, waardoor en nog geen zinnige uitspraken over dominante activiteiten zijn te doen. HoogTij zal naar verwachting vooral logistieke activiteiten gaan huisvesten. Op Zuiderhout is het aandeel 'overig' groot doordat hier de detailhandel in zit. In HoogTij zijn over het algemeen relatief kleine bedrijven gevestigd. In de categorie 'overig' zijn twee bedrijven met samen 150 medewerkers (iets minder dan de helft van alle werkgelegenheid) gevestigd, deze zijn actief in de reclame- en juridische dienstverlening. In Zuiderhout wordt het grote aandeel werkgelegenheid in de categorie 'Overig' verklaard door de aanwezigheid van veel bedrijven in de detailhandel (ongeveer 1/3 van alle bedrijven), met in een aantal gevallen ook veel medewerkers.

## WERKNEMERS PER ECONOMISCH CLUSTER PER SUBDEELGEBIED

Bron: LISA/projectbureau NZKG,  
peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio



## VITALITEIT EN PERSPECTIEF

De economische crises zijn zichtbaar in de Zaanse werkgebieden. De uitgifte van kavels op HoogTij is de afgelopen periode minder snel gegaan dan voorzien en gehoopt. Het aanbod aan bedrijfsruimte in met name de Achtersluispolder is hoog. Westerspoor en met name het zuidelijke deel laat beduidend lagere leegstandscijfers zien. De perifere detailhandel in Zuiderhout heeft het ook moeilijk gehad in de crisisjaren, maar mede dankzij het aanbod, de ligging, bereikbaarheid en de kritische massa heeft dit niet geresulteerd in grote leegstandscijfers, zij het dat het voormalige Bruynzeelpand aan de Stormhoek is herontwikkeld. Hier wordt nu 21.000 m<sup>2</sup> winkelruimte aangeboden.

### ONTWIKKELINGEN 2014/2015

De gemeente geeft in haar nieuwe plan MAAK.Zaanstad aan een substantieel deel van de regionale woningbouwopgave voor haar rekening te zullen nemen. De precieze strategie en de prioriteiten liggen nog niet vast, maar al wel is duidelijk dat naast de binnenstedelijke verdichting ook wordt gekeken naar andere ontwikkellocaties, zoals de Achtersluispolder. Onderzocht wordt of er in dit gebied in de toekomst een mix van wonen en werken kan plaatsvinden.

#### ACHTERSLUISPOLDER

Een deel van de kades in de Achtersluispolder wordt niet meer nat gebruikt. De nautische sector manifesteert zich echter nadrukkelijk in de Achtersluispolder. Bedrijven in de nautische sector als Kenz Figeo, Scheepswerf Vooruit en Holland Jachtbouw hebben recent geïnvesteerd en gebruik van kades is hier geoptimaliseerd.

#### HOOGTIJ

Droge deel HoogTij: In 2014 en 2015 hebben twee gronduitgiften plaatsgevonden, die in 2015 ook leiden tot extra bedrijvigheid. Totaal betreft het een uitgifte van 4,5 ha, waaronder een groot logistiek bedrijf. De komst van met name het logistieke bedrijf heeft ertoe geleid dat de verkaveling aangepast moest worden. Daarnaast wordt gewerkt aan de realisatie van de Penitentiaire Inrichting Zaanstad (50.000 m<sup>2</sup> bvo), ter vervanging van de Koepel in Haarlem en Over-Amstel in Amsterdam. Deze inrichting zal in 2016 operationeel zijn.

#### ZUIDERHOUT

Met de regio is afgestemd dat er 10.000 m<sup>2</sup> PDV getransformeerd kan worden tot 10.000 m<sup>2</sup> GDV. De transformatie van Zuiderhout-Noord leidt tot de noodzaak de infrastructuur te verbeteren. Met IKEA (ruim 30.000 m<sup>2</sup>), die zich op Zuiderhout-Noord wil vestigen, zijn afspraken gemaakt over de te hanteren uitgangspunten. In het gerestaureerde historische fabriekspand Bruynzeel II hebben zich in 2014 Prénatal (1.700 m<sup>2</sup>) en de Kringloopwinkel (2.116 m<sup>2</sup>) gevestigd. Een autobedrijf heeft op een zichtlocatie aan de Zuidelijke Randweg in 2015 een vestiging geopend.

#### WESTERSPOOR

In (vooral) Westerspoor is sprake van een groei van ICT-bedrijven en -werkgelegenheid. Daarnaast is er een toename van zakelijke dienstverlening in de vorm van catering voor bedrijven, bewaking, administratieve dienstverlening, B2B-dienstverlening.



# INDICATOREN ZAASTAD

## OVERSLAG (ZEESCHEEPVAART) GERELATEERD AAN OPPERVLAKTE KADEGEBONDEN TERREIN

### OVERSLAG PER HECTARE KADEGEBONDEN TERREIN



Bron: Havenbedrijf Amsterdam

## OVERSLAG BOORD-BOORD

Momenteel niet van toepassing voor Zaanstad.

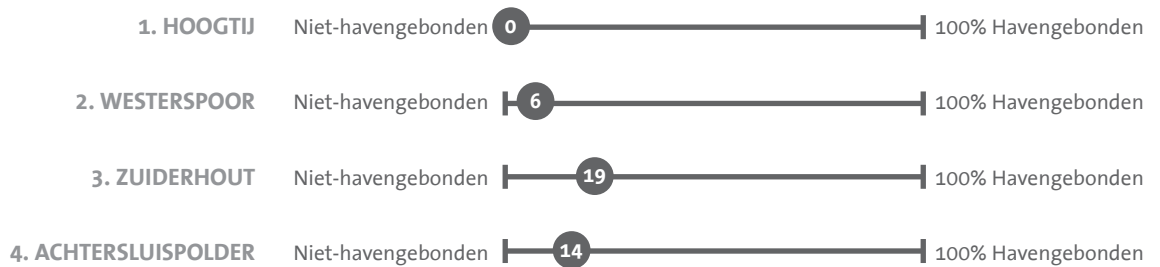
## SCHEEPSBEZOEKEN (ZEESCHEPEN)

### AANTAL SCHEEPSBEZOEKEN



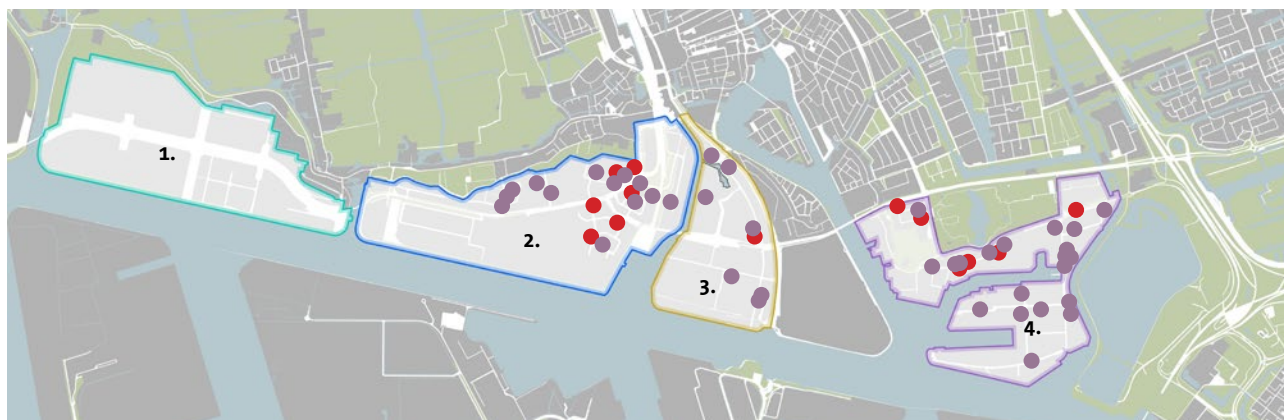
# HAVENGEBONDENHEID

## AANDEEL HAVENGEBONDEN WERKNEMERS PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## AANBOD / LEEGSTAND GEBOUWEN



### TOTAAL DEELGEBIED

#### AANBOD BEDRIJFSRUIMTE

130.626 m<sup>2</sup> BVO (=14% voorraad)

#### AANBOD KANTOORRUIMTE

5.799 m<sup>2</sup> BVO (=13% voorraad)

- Aanbod bedrijfsruimte
- Aanbod kantoorruimte

Bron: Funda in Business (oktober 2015), Kadaster (Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG))

### PER SUBDEELGEBIED

#### AANBOD BEDRIJFSRUIMTE

##### 1. HOOGTIJ

Nihil

##### 2. WESTERSPOOR

44.080 m<sup>2</sup> (11%)

##### 3. ZUIDERHOUT

27.715 m<sup>2</sup> (18%)

##### 4. ACHTERSLUISPOLDER

58.831 m<sup>2</sup> (16%)

#### AANBOD KANTOORRUIMTE

##### 1. HOOGTIJ

Nihil

##### 2. WESTERSPOOR

2.496 m<sup>2</sup> (10%)

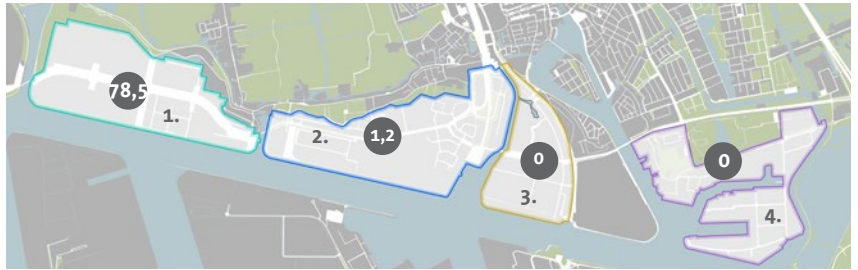
##### 3. ZUIDERHOUT

Totaal 160 m<sup>2</sup> (3%)

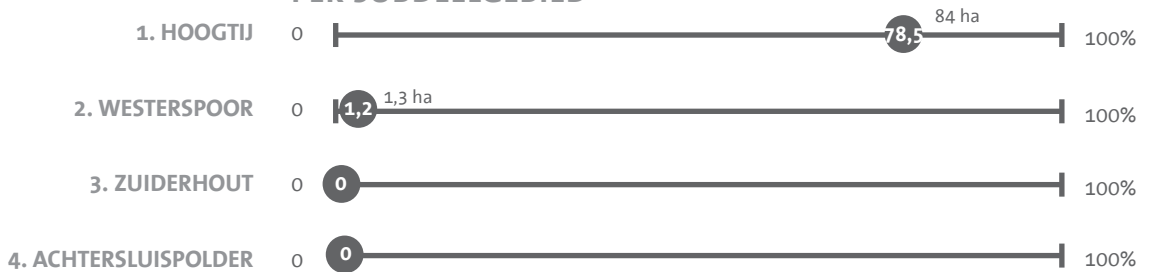
##### 4. ACHTERSLUISPOLDER

3.143 m<sup>2</sup> (37%)

## UITGEEFBAAR TERREIN



### PER SUBDEELGEBIED

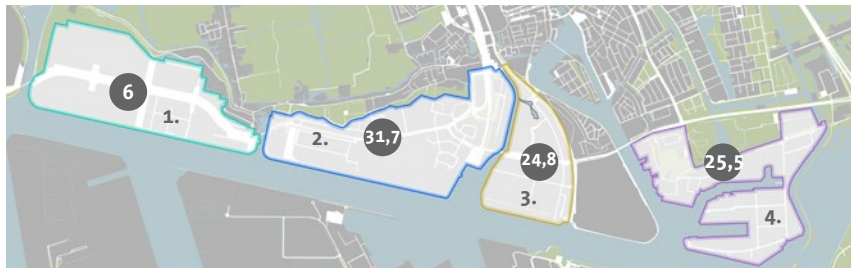


Bron: gemeente Zaanstad

## BANEN PER HECTARE

### TOTAAL DEELGEBIED

Totaal aantal banen deelgebied Zaanstad: 10.263 (per 1 januari 2014)



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

### PER SUBDEELGEBIED





# TOEGEVOEGDE WAARDE PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totale toegevoegde waarde Zaanstad: € 754 miljoen per jaar  
(peildatum 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

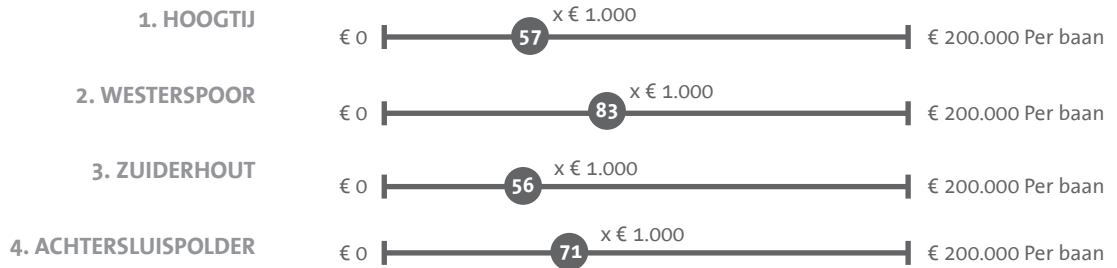
# TOEGEVOEGDE WAARDE PER BAAN

## TOTAAL DEELGEBIED

Toegevoegde waarde per baan: gemiddeld € 63.066,-



## PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

## GELUID

### HOOGTIJ

Bij de vaststelling door de gemeenteraden en Provinciale Staten van de Visie NZKG 2040 is bepaald dat de geluidszones rond het van regionaal belang zijnde industrieterrein Westpoort en rond het Zaanse industrieterrein HoogTij zouden worden verruimd, om doorgroei van havenoverslag en groei bij HoogTij mogelijk te maken. De gemeenteraden hebben daarbij Provinciale Staten verzocht om de aangepaste geluidszones vast te leggen in een Provinciaal Inpassingsplan (PIP). Het PIP is recent vastgesteld en de geluidszones van Westpoort en Hoogtij zijn aangepast.

Door het verleggen van de geluidszone Hoogtij is de ontwikkelingsruimte voor geluid in overeenstemming gebracht met de fysieke ontwikkelingsruimte die nog aanwezig is binnen het bestemmingsplan. Daardoor is de vestiging van continubedrijven met een milieucategorie 5.1 mogelijk, met name in de zuid/west-hoek van het gebied.

Op de kaart is de ligging van de geluidszone Hoogtij aangegeven. De geluidszone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de (geluids)zonegrens. Buiten de zonegrens mag de door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd gezamenlijk veroorzaakte geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

### ACHTERSLUISPOLDER EN WESTERSPOOR-ZUID

Op de kaart is de ligging van de geluidszone aangegeven. De geluidszone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de (geluids)zonegrens. Buiten de zonegrens mag de door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd gezamenlijk veroorzaakte geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Op een aantal locaties is de actuele vergunde geluidsbelasting gelijk aan de maximaal toelaatbare grenswaarde (ter hoogte van de Ringweg, de Hemkade, de Zuidijk en de Usselincxhaven). Hieruit volgt dat op deze locaties de geluidszone



vol is. De consequentie hiervan is dat toekomstige ontwikkeling bij bestaande bedrijven of op lege kavels beperkt is.

Voorts kan worden opgemerkt dat de Gemeente Zaanstad voornemens is om het binnen de geluidszone gelegen Hembrugterrein te ontwikkelen naar een woon/ werkgebied.

#### ZUIDERHOUT

Op bedrijventerrein Zuiderhout zijn bedrijven toegestaan tot categorie 4.1. Deze bedrijven dienen wel een richtafstand van 200 meter tot de woningen in de Havenbuurt te hebben. Voor bedrijven die dichterbij deze woningen gevestigd zijn, geldt een maximale categorie van 3.2 (richtafstand 100 meter) en 3.1 (richtafstand 50 meter).

#### WESTERSPOOR

Op bedrijventerrein Westerspoor zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 5. Aan de rand van het bedrijventerrein, waar bedrijven dichterbij woningen zijn gelegen, geldt een maximaal toegestane milieucategorie van 2.

---

### LUCHTKWALITEIT

De Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 geeft aan welke normen voor luchtkwaliteit in de buitenlucht van toepassing zijn in Nederland en waar deze normen getoetst dienen te worden. Uit de gegevens verkregen uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat in Zaanstad geen grenswaarden worden overschreden voor NO<sub>2</sub>. Er is ook geen sprake van knelpunten voor NO<sub>2</sub>.

Uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat in Zaanstad geen grenswaarden worden overschreden voor PM<sub>10</sub>. Er is ook geen sprake van knelpunten voor PM<sub>10</sub>.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in Zaanstad onmogelijk is in relatie tot luchtkwaliteit.

#### GEUR

Voor geur is geen kaartmateriaal beschikbaar; er is ook geen cumulatieve geurcontour. Door het e-nose netwerk in Westpoort, de maatregelen die vanaf 2007 zijn getroffen bij de olieterminals (zoals het aansluiten van K1 beladingen op de dampverwerkingsinstallaties) en het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland en Zaanstad is de verwachting dat er sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau voor geur voor nu en in de toekomst.

Bij de uitbreiding of vestiging van bedrijven moet voldaan worden aan het provinciale dan wel het gemeentelijke geurbeleid. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in Zaanstad onmogelijk is in relatie tot geur.



## EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid staan twee thema's centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### PLAATSGEBONDEN RISICO

Binnen de PR  $10^{-6}$ -contour mogen geen kwetsbare objecten (o.a. woningen, grote kantoren en winkelcomplexen) worden gerealiseerd. In principe mogen beperkt kwetsbare objecten wel binnen de PR  $10^{-6}$ -contour. Hiervoor moet altijd een bestuurlijke afweging gemaakt worden.

In het Zaanse deelgebied bevinden zich momenteel enkele risicobedrijven. De PR-contouren liggen grotendeels op het eigen terrein en leggen daarmee een beperkt ruimtebeslag op de omgeving.

Bij de uitbreiding of vestiging van risicobedrijven (BEVI/BRZO) op één van de subdeelgebieden in Zaanstad zal worden getoetst aan de normen voor het plaatsgebonden risico. Er mogen geen kwetsbare objecten liggen binnen de PR  $10^{-6}$  contour en voor beperkt kwetsbare objecten mag alleen goed gemotiveerd worden afgeweken van de richtwaarde.

 PR  $10^{-6}$  contour objecten



Bron: OmgevingsDienst Noordzeekanaalgebied

## GROEPSRISICO

Binnen de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico bepaald worden en moet er een bestuurlijke afweging gemaakt worden omtrent het groepsrisico. Dit gebeurt aan de hand van een oriëntatiewaarde. Dat is geen harde norm of grenswaarde, maar een waarde die men moet vergelijken met de waarde in de te vergunnen situatie.

Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico (GR) heeft B&W van Zaanstad een werkwijze vastgesteld. Die houdt in dat de volgende driedeling wordt gehanteerd:

1. Licht verantwoordingstraject: het GR in de nieuwe situatie blijft een factor 10 kleiner dan de oriëntatiewaarde. Verantwoording van het GR kan ambtelijk worden afgedaan.
2. Middelzwaar verantwoordingstraject: het GR in de nieuwe situatie is groter dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Verantwoording van het GR wordt voorgelegd aan de verantwoordelijke portefeuillehouder en wordt vervolgens ambtelijk afgedaan.
3. Zwaar verantwoordingstraject: het GR in de nieuwe situatie is groter dan de oriëntatiewaarde. Verantwoording van het GR wordt voorgelegd aan B&W.

## CONCLUSIE

Vestiging van nieuwe risicobedrijven (BEVI/BRZO) in Zaanstad is mogelijk indien aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan en het bevoegd gezag het groepsrisico in de nieuwe situatie verantwoord vindt. Voor de uitbreiding of vestiging van bedrijven die niet onder het BEVI/BRZO vallen, gelden geen beperkingen vanuit externe veiligheid.

---

---

## MILIEUCATEGORIE

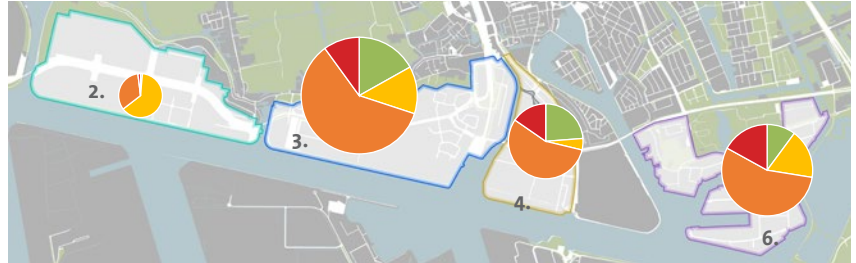
Op basis van SBI-codes zijn bedrijven ingedeeld naar milieucategorie. Er kan een afwijking zitten tussen deze afgeleide milieucategorie en de daadwerkelijk verleende vergunning voor de activiteiten die een bedrijf uitvoert. Deze kunnen zwaarder of lichter zijn dan op basis van de SBI-code is af te leiden. De figuur op de pagina hiernaast geeft daarmee indicatief aan in hoeverre er sprake is van omgevings- of milieubelastende activiteiten.

De milieucategorie is een duiding in welke mate bedrijven overlast geven door (een combinatie van) geur, geluid, stof en gevaar. Hoe hoger de categorie, hoe groter de overlast en hoe groter de afstand tot de bewoonde omgeving gewenst/vereist is. Categorieën 1 en 2 (bijvoorbeeld kantooractiviteiten, (groot)handel) kunnen zonder veel problemen tussen woningen plaatsvinden. Vanaf categorie 3 (zoals bouw, transport over land, lichte industrie) is een grotere afstand tot woningen vereist. In categorie 4 vallen bijvoorbeeld binnenhavenactiviteiten, scheepsbouw en zwaardere vormen van industrie. In categorie 5 en 6 worden bijvoorbeeld activiteiten als olieraffinage, basismetalaalindustrie en kernenergiecentrales gerekend. De VNG-indeling kent geen categorie 5. Bedrijven in categorie 6 komen bijna niet voor. Als er in een deelgebied een categorie 6-bedrijf is gevestigd, is dat in de tekst bij de taartdiagrammen aangegeven.

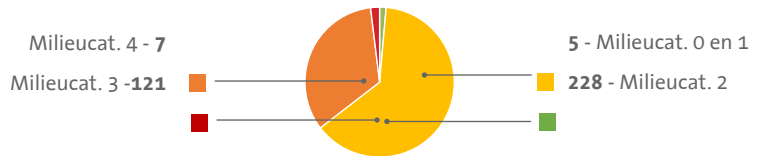
---

## WERKGELEGENHEID NAAR MILIEUCATEGORIE PER SUBDEELGEBIED

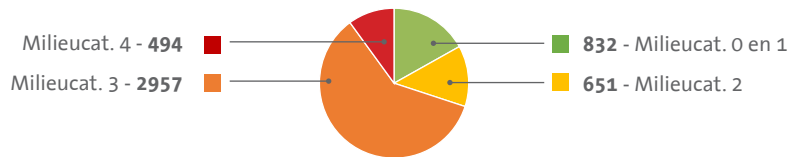
In de figuur is de bedrijvigheid naar milieucategorie weergegeven. Er is gekozen voor werkzame personen als indicator om daarmee een beeld te geven van de omvang van de bedrijvigheid.



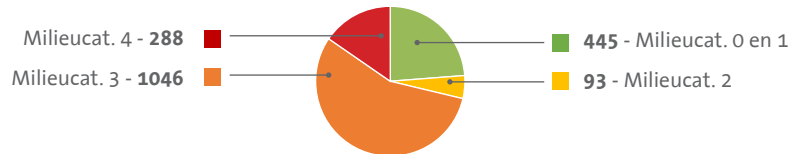
### 1. HOOGTIJ



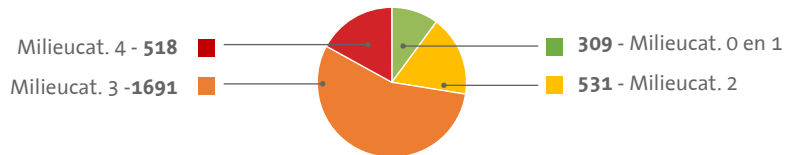
### 2. WESTERSPOOR



### 3. ZUIDERHOUT



### 4. ACHTERSLUISPOLDER



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en VNG (2014), Staat bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, bewerking Decisio



# DEELGEBIED AMSTERDAM BUITEN DE RING



# 4





# GEBIEDSTYPERING AMSTERDAM BUITEN DE RING

## HET DNA

### GESCHIEDENIS

De historische relatie tussen Amsterdam en het open water was in oostelijke richting via de toenmalige Zuiderzee. Met het vergroten van de scheepvaart is men gaan zoeken naar alternatieve vaarroutes. Napoleon heeft als eerste een bypass rond Pampus onderzocht maar niet uitgevoerd. Om de economie aan te jagen is begin 19e eeuw het Noordhollandschkanaal, geschikt voor zeeschepen, aangelegd. Het was destijds het breedste en diepste kanaal ter wereld. Dit kanaal is met veel geld en arbeidskrachten aangelegd maar na een kleine 50 jaar niet meer afdoende voor de alsmatig groter wordende scheepvaart gebleken. Op dat moment is besloten een doorsteek via het IJ richting de Noordzee aan te leggen. Het Noordzeekanaal is in 1876 geopend. Tussen het sluiscomplex in de duinen en Amsterdam is het oude IJ ingepolderd en een vaargeul uitgespaard. De vrijgekomen gronden werden verkocht om het kanaal te bekostigen.



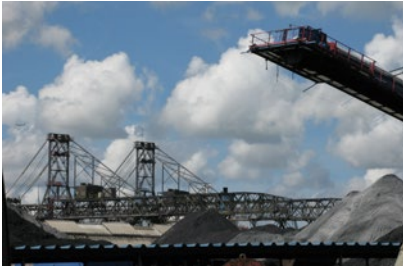
Met de aanleg van het Noordzeekanaal veranderde de oriëntatie van de Amsterdamse haven langzaam van oost naar west. In het oosten werd de Oostelijke Handelskade en later het Oostelijk havengebied aangelegd, maar in 1889 werd in het westen de Petroleumhaven aangelegd. Dit was op dat moment een opslagplaats voor brandbare vloeistoffen op een veilige afstand van Amsterdam.

Na de tweede wereldoorlog is de capaciteit van de haven en opslaggebieden vergoot met de aanleg van de Jan van Riebeeckhaven en Usselincxhaven.

Verkaveling ingepolderd IJ en eerste westelijke havenontwikkeling (Houthavens en Petroleumhaven)



Westhaven



In de jaren 30 is gestart met het graven van de Westhaven en het ophogen van gronden (ca 5 meter). De haven is in de jaren 60 uitgebreid en verbreed met insteekhavens ten behoeve van overslagbedrijven. Het Overslagbedrijf Amsterdam bracht kolen aan land voor de nabijgelegen energiecentrale. Tussen het havengebied en de stad bevindt zich het Vervoerscentrum dat in de jaren '70 primair was bedoeld voor logistieke en distributiebedrijven. Momenteel is het een gemengd bedrijventerrein.

Amerikahaven



Voor het vergroten van de overslag- en opslagmogelijkheden van olie is in de jaren '60 de Amerikahaven aangelegd. In de jaren '80 was er een economische terugval en werden er geen gronden meer uitgegeven, maar eerder teruggenomen. In de jaren '90 is er een ommekeer in de havenconomie gekomen en is er sprake van een continue groei in activiteiten en overslag. Niet alleen wat betreft olieproducten, maar ook in de cacao en stedelijke functies als afvalverbranding (AEB) en rioolwaterzuivering. In 2000 werd een moderne containerterminal opgeleverd.

Logistiek in Westpoort Zuid



In 2001 werd de Afrikahaven opgeleverd. Eind jaren '60 werd hiertoe besloten, waarbij het gebied aanvankelijk was bedoeld voor de petrochemische industrie. Het dorpje Ruigoord is daarbij bewust behouden om de verscheidenheid van de havenregio die allerlei gebieden kent met een eigen identiteit, ook in de toekomst te borgen. Hierin is en blijft Ruigoord een bijzondere plek waar haven, cultuur en creativiteit elkaar ontmoeten.

A5



Ten zuiden van de havenbekkens en niet direct aan het water gelegen zijn terreinen voor logistieke bedrijvigheid (Atlaspark) en gemeente bedrijvigheid (handel, logistiek, industrie) ontwikkeld. De activiteiten hier hebben een relatie met zeegaande lading in het havengebied.

In 2013 zijn de A5 en de Tweede Coentunnel geopend, waarmee de aansluiting van het westelijk havengebied op het rijkswegennet werd verbeterd. Als alles volgens planning verloopt zal de nieuwe sluis in 2020 in gebruik worden genomen, waarmee de bereikbaarheid van en naar de Noordzee sterk verbetert.







## RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het Westelijk Havengebied kenmerkt zich door grote, brede havenbekkens en grootschalige kavels, waarbij je ziet dat ze met name westwaarts grootschaliger zijn opgezet. Het achterland uitstekend bereikbaar, waarbij alle kavels zijn ontsloten via weg, spoor en water (binnenvaart). De grotere terminals meestal zelfs via alle modaliteiten.

De ruimte op het water is schaars en wordt intensief gebruikt. Het havenbedrijf Amsterdam regelt via vergunningen (BAOR) het water- en kadegebruik van alle gevestigde bedrijven in het havengebied. Uitgaande van een 80% bezettingsgraad, wordt momenteel praktisch alle beschikbare water- en kaderuimte maximaal benut. Belangrijke factoren bij deze beoordeling zijn aanleglengte en diepte, maar ook manoeuvreerruimte en ligtijd. Extra capaciteit in de vorm van boord-boordoverslag is mogelijk door het aanvragen van een ontheffing. Als een bedrijf standaard boord-boordslag doet en het past, zit het in de BAOR.



grootschalige opslag fossiele brandstoffen



ruimte voor zeeschepen

De ruimte op het water in de Amsterdamse haven wordt ook gebruikt voor overslag, binnenvaart en opslag. Als de haven verder groeit en de nu beschikbare kavels in gebruik worden genomen, komen plekken die nu als wachtplaatsen voor de binnenvaart in gebruik zijn, te vervallen. Het Havenbedrijf monitort deze ontwikkeling om tijdig nieuwe plekken beschikbaar te hebben. Daarnaast zal de behoefte deels worden opgevangen worden door gebruik te maken van technische (ICT) mogelijkheden voor efficiënter wachtplaatsenmanagement. De schaalvergroting in de scheepvaart wordt daarnaast in de gaten gehouden, ook dit zal implicaties hebben voor het ruimtegebruik op zowel het water als het land.

Het achterland wordt behalve via het IJsselmeer en het Amsterdam-Rijnkanaal bediend via een aantal directe aansluitingen op het rijkswegennet en via spoorverbindingen.

## AFRIKAHAVEN EN AMERIKAHAVEN

Merendeel van de kavels in deze havengebieden is in gebruik. Met name aan de Ruigoordweg liggen nog enkele beschikbare kavels. De kavels zijn binnen het Noordzeekanaalgebied relatief groot en vanwege de beschikbaarheid van milieuruimte (voor bijvoorbeeld geluid, geur, en fijnstof/stikstof) kan zich hier relatief zware milieubelastende bedrijvigheid vestigen. Met de bereikbaarheid van grote zeeschepen moet bij de bedrijfsvoering goed worden gelet op beschikbare manoeuvreerruimte.



bijzondere ligplaats in Cacaohaven



### WESTPOORT ZUID

Dit is een gebied ten zuiden van de Amsterdamse havens met diverse activiteiten en kenmerken. Het Atlaspark in het westen deel is grootschalig en heeft zee-havengebonden logistieke activiteiten. De Sloterdijken in het midden kenmerken zich door gemengde droge activiteiten. Het gebied rond Station Sloterdijk is een kantoreengebied, dat gedeeltelijk zal transformeren naar woningen. Het Vervoercentrum huisvest voornamelijk (weg)vervoersbedrijven.



ruimte voor windturbines

Van de oude Ijdijken, polderverkaveling en bebouwing is in dit gebied niets meer terug te vinden. Alleen aan het restant van Zijkanaal F en de nieuwe doorsteek richting de Amerikahaven is de zoektocht nog zichtbaar naar mogelijkheden om een binnenvaartroute langs de westzijde van Amsterdam te leggen.

Aan de zuidzijde wordt dit gebied begrensd door de groene Brettenzone. Op deze manier komen recreanten in aanraking met het grootschalige havengebied.

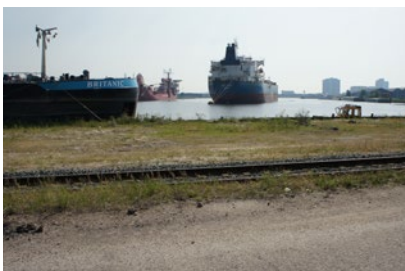


grootschalige logistiek in Atlaspark

### WESTHAVEN

De Westhaven karakteriseert zich door een wat fijnmaziger opzet. Met name bij de insteekhavens tref je smallere havenbekkens en smallere landstroken aan. De omvang van de Westhaven is op een beperkt aantal plaatsen waar te nemen. Aan de oostzijde van de Hornhaven is een uitzichtpunt en bij het passeren van de Moezel- en Mainhaven wordt een inblik gegeven. In de Westhaven manifesteert zich naast de logistiek / RoRo het bio-based cluster.

Het voormalige ADM-terrein is een scheepsreparatiewerf, waar het water in gebruik is voor wachtplaatsen binnenvaart en duwbakken. Met de eigenaren en de stad lopen onderhandelingen over de toekomst van dit gebied.



doorzicht Hornhaven

Een voorbeeld van intensief ruimtegebruik in het havengebied is de all weather Waterlandterminal waar het hele jaar door, dag en nacht overdekt kan worden overgeladen. Dit innovatieve concept was bij de ingebruikname uniek in de wereld.

De kop van de Westhaven is openbaar toegankelijk en wordt geregeld gebruikt door vissers en mensen die op een afgelegen plek naar het scheepvaartverkeer willen kijken.





## HEMHAVENS

De Hemhavens, en met name de Petroleumhaven, zijn het oudste deel van het ‘moderne’ Westelijk Havengebied van Amsterdam. De cilinders voor de opslag van vloeistoffen en de kolencentrale bepalen het ruimtelijk beeld hier. De Nieuwe Hemweg vormt de zuidelijke en westelijke begrenzing van de Hemhavens. Dit is een voorname langzaam-verkeerverbinding tussen Amsterdam en Zaanstad. De activiteiten langs deze weg zijn daarmee van grote invloed op het beeld dat mensen hebben van wat er in het Westelijk Havengebied plaats vindt.



opslag kolen en vloeistoffen



overslag

Via een passage over de tunnelbak van de Coentunnel en de Ankerweg nabij het Hempontplein kan men aan de oever van het Noordzeekanaal komen. Er zijn hier bankjes en tafels aanwezig waar mensen gebruik van kunnen maken om de omgeving en passerende schepen te bekijken.

voorzieningen langs het kanaal











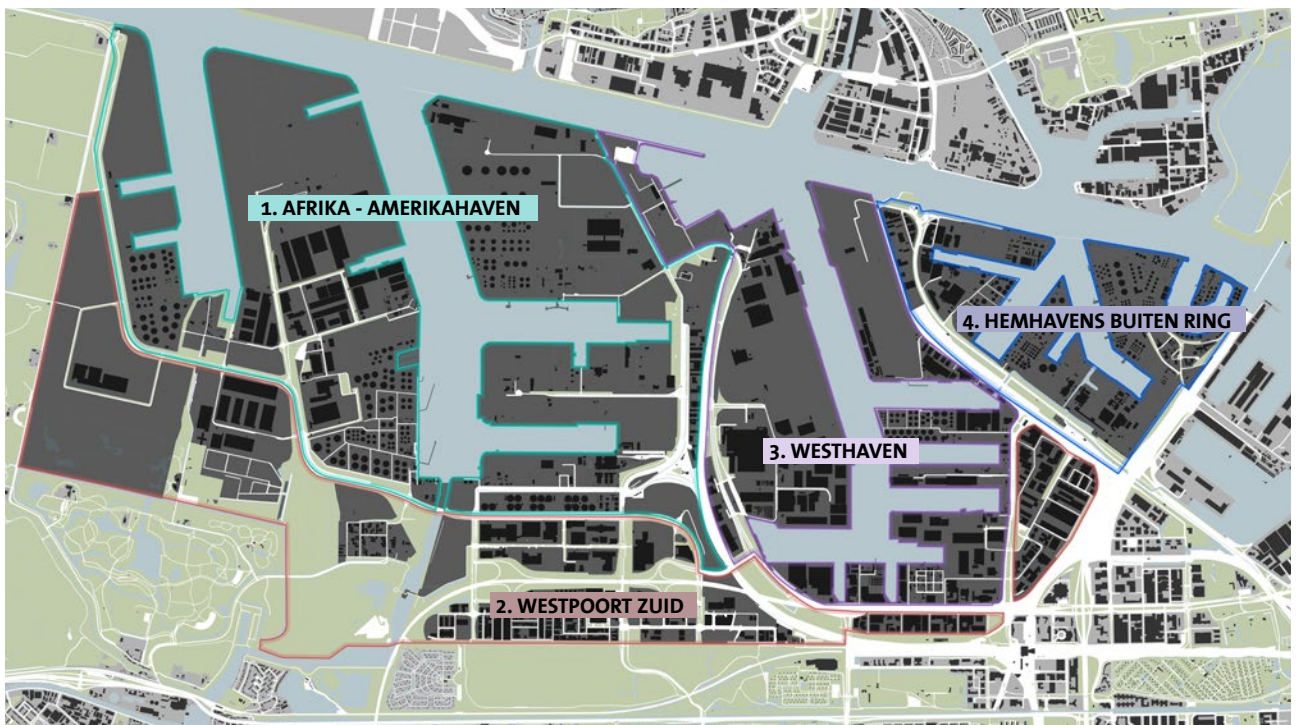


# BEELDBEPALENDE ACTIVITEITEN

## ACTIVITEITEN

De Amsterdamse havenregio is wereldspeler op het gebied van benzine, agribulk en cacao en vervult een belangrijke rol als toegangspoort voor energieproducten en andere goederen naar het Europese achterland. Daarnaast is het havengebied een centraal knooppunt voor industriële bedrijvigheid en de plek waar specifieke en essentiële stedelijke voorzieningen en reststromen (zoals afval, water, elektriciteit) verwerkt worden tot bruikbare grondstoffen.

## KORTE KARAKTERISTIEK PER SUBDEELGEBIED



### 1. AFRIKA - AMERIKAHAVEN

- Olieopslag
- Kolenoverslag
- Containeroverslag
- Stedelijke functies (afvalverwerking)



### 2. WESTPOORT ZUID

- Logistiek
- Handel
- Industrie
- Kantoren



### 3. WESTHAVEN

- Olieopslag
- Kolenoverslag
- Bulk
- Stukgoed
- RoRo
- Biobased



### 4. HEMHAVENS BUITEN RING

- Olieopslag
- Energiecentrale
- (Natte) logistiek

## OMVANG

### GEBIEDS-OPPERVLAKTE

2765 Ha inclusief havenbekkens

2175 Ha grondgebied

1.024 Ha kadegebonden terrein

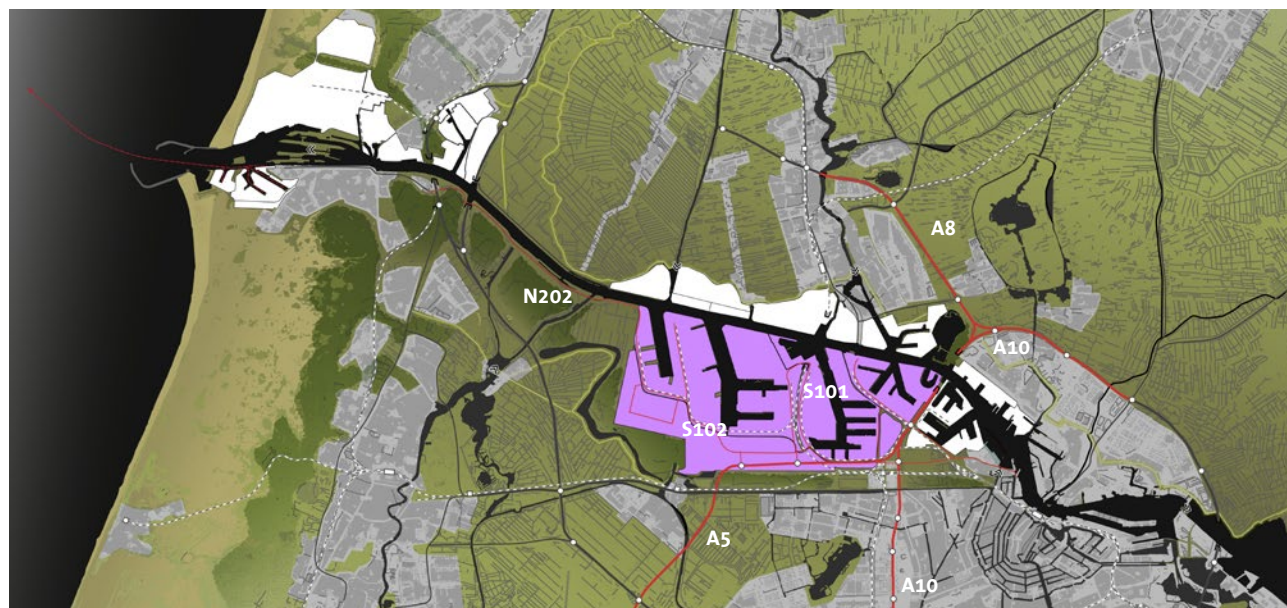


Bron: IBIS en ACAD

## POSITIONERING

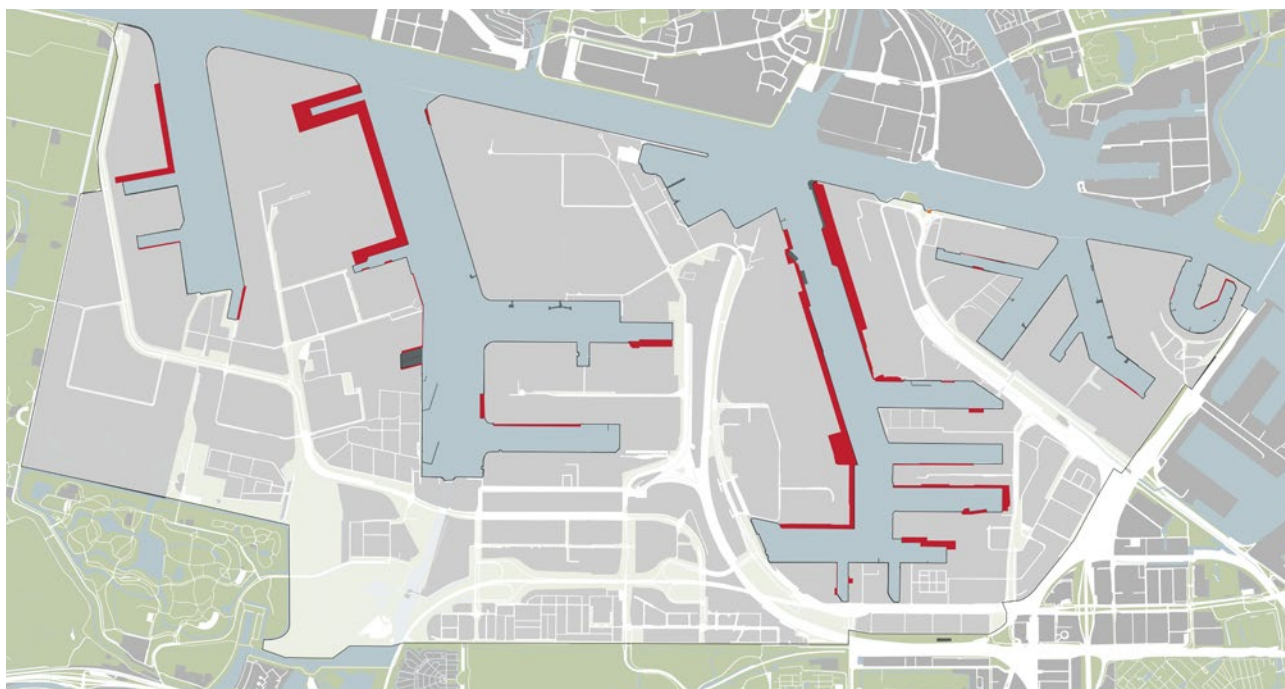
### LIGGING EN BEREIKBAARHEID

- 5 Insteekhavens vanaf kanaal
- Maximaal 6,5 km van A5 en A10
- Alleinsteekhavens behalve Petroleumhaven bereikbaar via goederenspoor





## RELATIE MET HET WATER



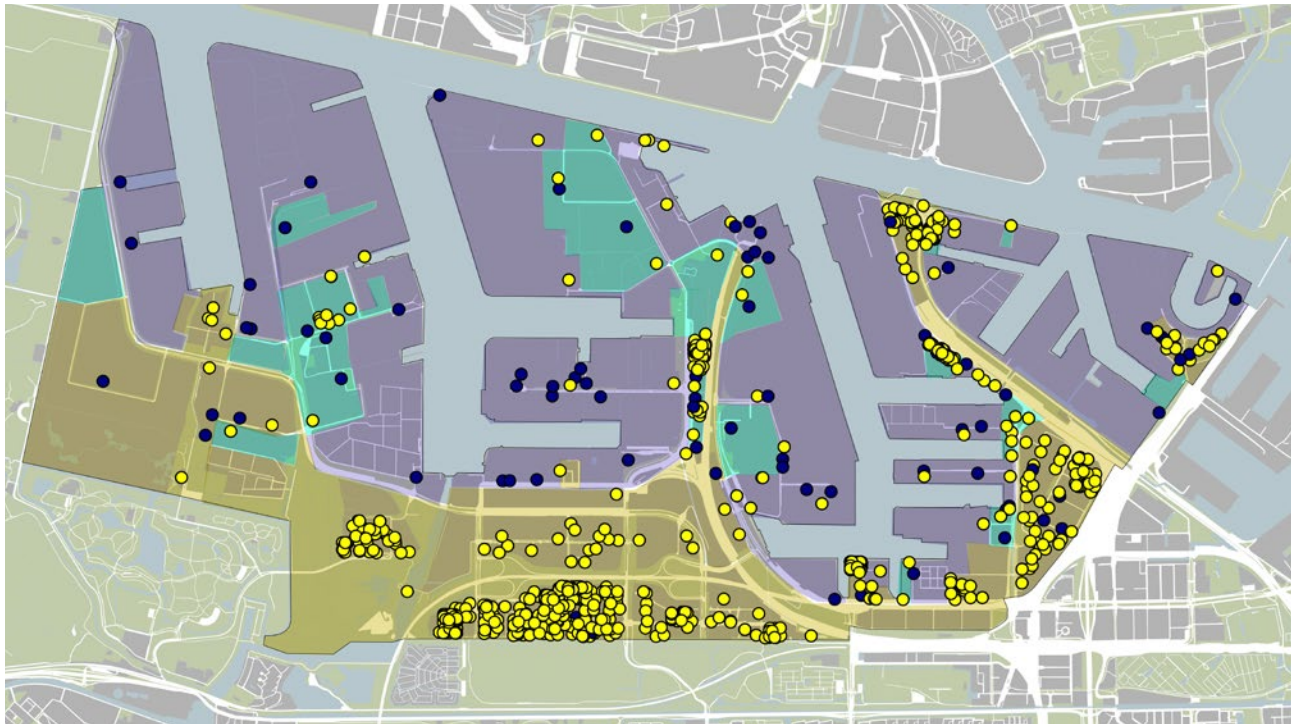
### KADES

- Openbare kadeflengte: 30 m
- Niet openbare kadeflengte: 14,3 km

Bron: Havenbedrijf Amsterdam

## HAVENGEBONDENHEID PER KAVEL

De kadegebonden terreinen bestaan uit de kavels die direct aan de kade liggen. De havengebonden terreinen zijn de kavels die daar direct achter liggen. Het overige terrein is het bedrijventerrein dat daar weer achter ligt. De bedrijven hier hebben in het algemeen een minder directe relatie met de haven dan de bedrijven op de havengebonden terreinen.

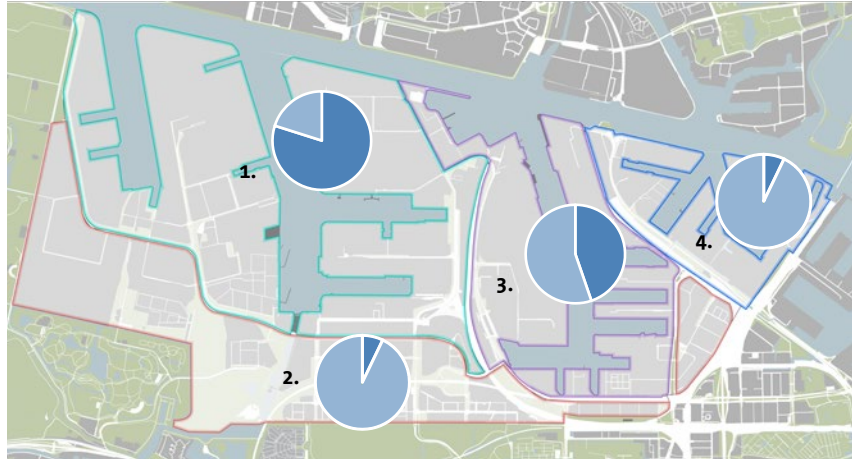


- Havengebonden bedrijf
- Niet-havengebonden bedrijf
- Kade- en havengebonden terrein
- Havengebonden terrein
- Overig terrein

Havenbedrijf Amsterdam en LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## HAVENGEBONDENHEID ARBEIDSPLAATSEN PER SUBDEELGEBIED

In de subdeelgebieden Afrika-Amerikahaven en Hemhavens buiten de ring is het aandeel havengebonden arbeidsplaatsen 80 procent. In subdeelgebied Westhaven is het aandeel 45 procent mede door aanwezigheid Telegraaf en in Westpoort Zuid is het aandeel havengebonden arbeidsplaatsen 7 procent



### 1. AFRIKA - AMERIKAHAVEN

- Wel havengebonden  
3191(absoluut)/ 80% (relatief)
- Niet havengebonden  
803 (absoluut)/ 20% (relatief)

### 2. WESTPOORT ZUID

- Wel havengebonden  
833 (absoluut)/ 7% (relatief)
- Niet havengebonden  
10885(absoluut)/ 93% (relatief)

### 3. WESTHAVEN

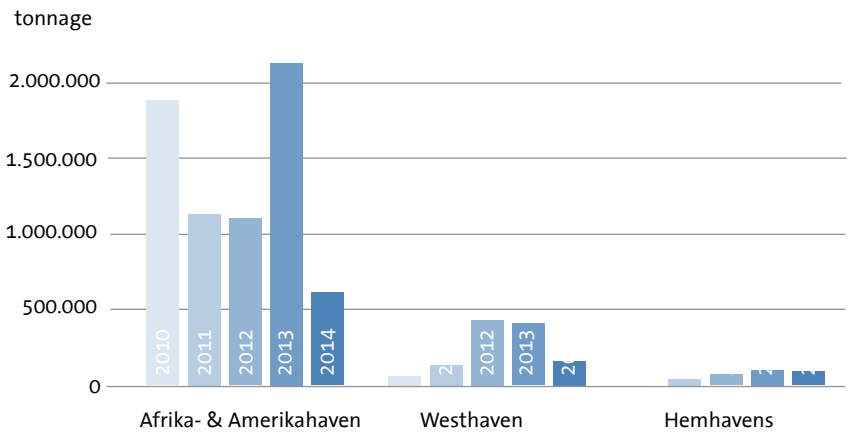
- Wel havengebonden  
2664 (absoluut)/ 45% (relatief)
- Niet havengebonden  
3291 (absoluut)/ 55% (relatief)

### 4. HEMHAVENS BUITEN RING

- Wel havengebonden  
1212 (absoluut)/ 81% (relatief)
- Niet havengebonden  
283 (absoluut)/ 19% (relatief)

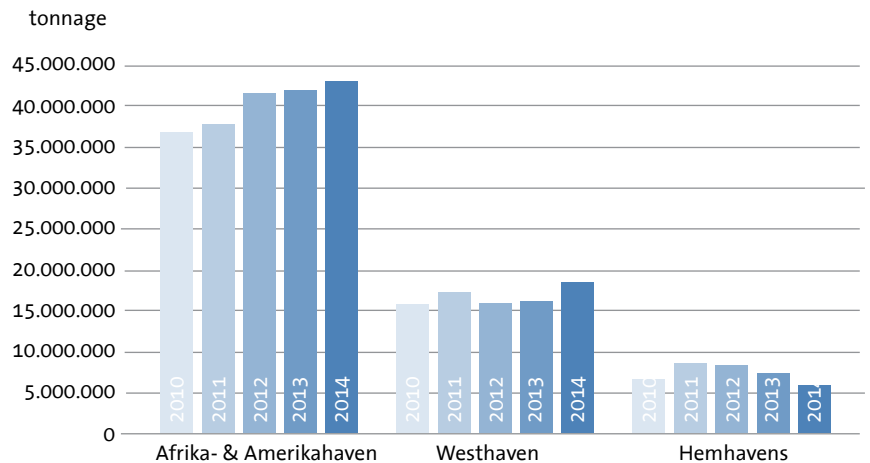
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## OVERSLAG BOORD-BOORD



## OVERSLAG ZEESCHEEPVAART

In subdeelgebieden Afrika- & Amerikahaven en Westhaven vindt overslag plaats. De overslag is in de afgelopen jaren toegenomen. In de Hemhavens vindt ook overslag plaats. De overslag is in dit subdeelgebied afgenomen in de laatste jaren.



Bron: Havenbedrijf Amsterdam



# OPENBAAR-NIET OPENBAAR



## OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de ruimte die voor iedereen toegankelijk is: straten, stoepen, openbare kades, etc. De bedrijfskavels en het niet-vrij-toegankelijke groen, vormen de niet-openbare ruimte. Met name de gebieden direct rond de insteekhavens hebben weinig openbare ruimte.

## TOTAAL DEELGEBIED

Bruto oppervl. 2175 ha (excl. bekkens)

- Openbaar 432 ha / 24%
- Niet openbaar 1743 ha / 76%

## PER SUBDEELGEBIED

### 1. AFRIKA - AMERIKAHAVEN

Bruto oppervl. 883 ha (excl. bekkens)

- Openbaar 84,4 ha / 10%
- Niet openbaar 799 ha / 90%

### 3. WESTHAVEN

Bruto oppervl. 403 ha (excl. bekkens)

- Openbaar 50,3 ha / 13%
- Niet openbaar 352,3 ha / 87%

### 2. WESTPOORT ZUID

Bruto oppervl. 663 ha (excl. bekkens)

- Openbaar 259 ha / 39%
- Niet openbaar 403,4 ha / 61%

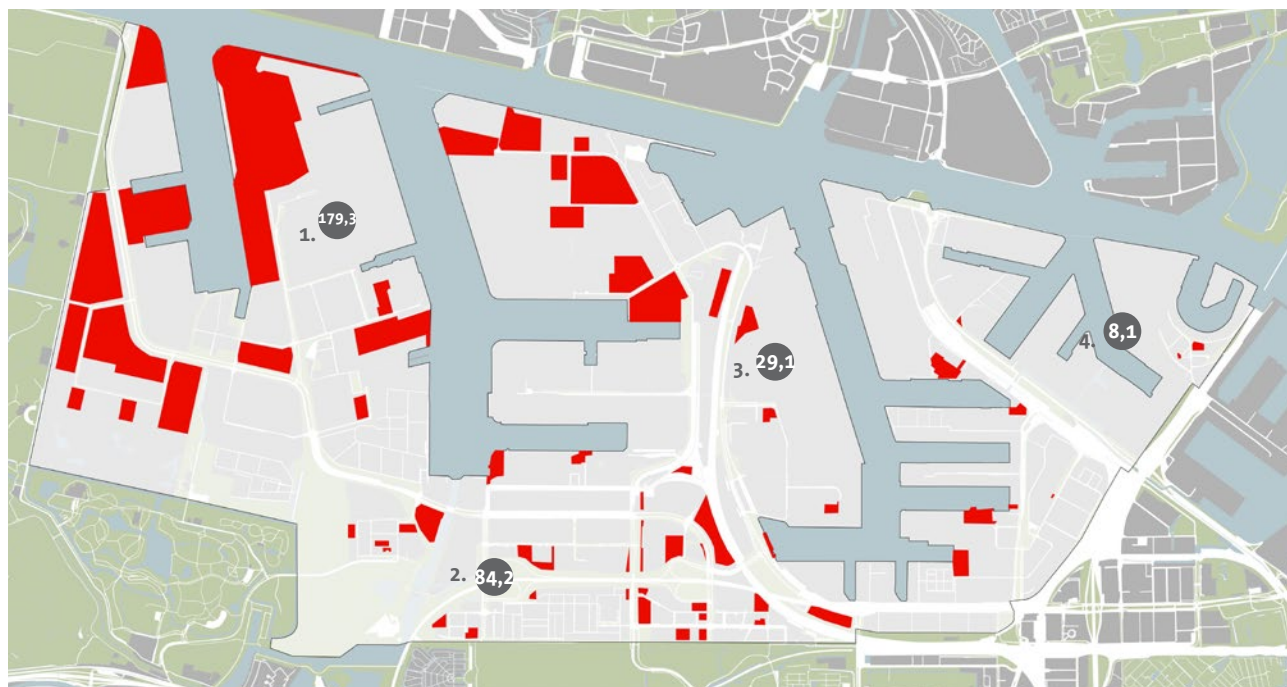
### 4. HEMHAVENS BUITEN RING

Bruto oppervl. 225,9 ha (excl. bekkens)

- Openbaar 37,5 ha / 17%
- Niet openbaar 188 ha / 83%

Bron: IBIS, bewerking Urhahn en Decisio

## UITGEEFBARE KAVELS



### TOTAAL DEELGEBIED

- Uitgeefbaar 301,4 ha / 13,9% van het totale deelgebied

### PER SUBDEELGEBIED

#### 1. AFRIKA - AMERIKAHAVEN

- Uitgeefbaar 179,3 ha / 8,2% van het totale deelgebied, 22,4% van het subdeelgebied.

#### 2. WESTPOORT ZUID

- Uitgeefbaar 84,9 ha / 3,8% van het totale deelgebied, 21% van het subdeelgebied.

#### 3. WESTHAVEN

- Uitgeefbaar 29,1 ha / 1,3% van het totale deelgebied, 8,2% van het subdeelgebied.

#### 4. HEMHAVENS BUITEN RING

- Uitgeefbaar 8,1 ha / 0,4% van het totale deelgebied, 4,3 % van het subdeelgebied.

Bron: Havenbedrijf Amsterdam 2015

## GEBOUWEN

### DOMINANT BEBOUWINGSTYPE

Rond de havenbekkens domineren de vloeistofopslagcilinders en grootschalige opslaggebouwen (1 laag). Tevens zijn er veel nietbebouwde gebieden in gebruik als open opslag voor bijvoorbeeld kolen, schroot en auto's. In Westpoort Zuid staan veelal logistieke gebouwen (1 laag) en enkele kantoor/bedrijfsverzamelgebouwen.

Afrikahaven



Westhaven



Westpoort zuid



Hemhavens



## LOPENDE PROJECTEN EN HARDE PLANNEN

### HERSTRUCTURERING PETROLEUMHAVEN

Hier worden ingrepen gedaan in de openbare ruimte waardoor er een andere indeling van kavels komt en bestaande kavels beter uitgeefbaar worden. Woningen worden gesloopt en het terrein wordt omgezet ten behoeve van intensivering. Diverse braakliggende kavels worden bouwrijp gemaakt. De kwaliteit van het gebied krijgt een impuls door aanleg van voet-, fietspaden en uitzichtpunten (voor werknemers en bezoekers). Het gebied is onderdeel van de havenfietsroutes.

### PROGRAMMA AANLEG FIETSPADEN

Er worden meer veilige fietsroutes door het havengebied gerealiseerd, voor werknemers in de haven en passanten. Daarnaast wordt de veiligheid voor het vrachtverkeer verbeterd, door zij minder met fietsers op de weg te confronteren. In combinatie met Fietsstimuleringscampagne gericht op gedragsverandering om het aantal vertraagde ritten in de regio te reduceren (onderdeel van het landelijk programma Beter Benutten 2 van het ministerie van I&M).

### PROGRAMMA WACHTPLAATSEN BINNENVAART

Wachtplaatsen voor de binnenvaart zijn schaars, met name voor zogeheten kegelschepen. Daarnaast is er druk op wachtplaatsen voor reguliere binnenvaart en duwbakken. Op diverse plekken wordt nu nog ruimte op het water bij niet uitgegeven kavels gebruikt voor wachtplaatsen. Deze gaan op termijn bij uitgifte van deze kavels verloren. Het Havenbedrijf Amsterdam blijft in dit verband aandacht houden voor behoud van huidige aantal wachtplekken en het creëren van aanvullende wachtplaatsen.

### ONTWIKKELING ATLASPARK

Het Atlaspark (onderdeel Afrikahaven) wordt verder ontwikkeld en bouwrijp gemaakt voor uitgifte aan bedrijven. Het gebied wordt ingericht met benodigde waterberging (ecologisch ingericht). Het terrein heeft Breeam-certificering.

## BEHEER EN EIGENDOM

### BEHEER EN EXPLOITATIE

Het Havenbedrijf Amsterdam geeft gronden uit in erfpacht.

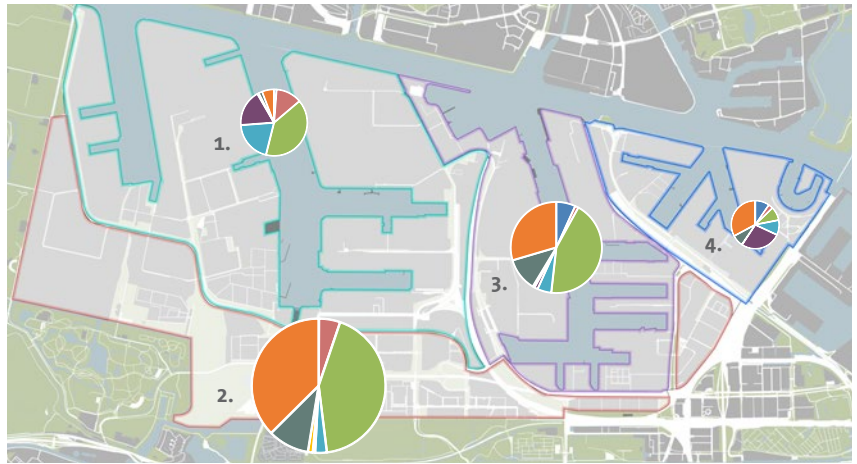
## ECONOMISCH GEBRUIK

### ECONOMISCHE CLUSTERS

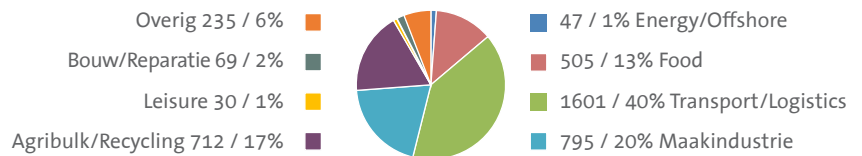
Het economische cluster 'Transport en logistiek' kent in dit deelgebied de meeste werkgelegenheid. In de deelgebieden Afrika- Amerikahaven, Westpoort Zuid en Westhaven is dit cluster het grootst. Voor de Afrika- Amerikahaven geldt daarnaast dat de clusters Maakindustrie en Agribulk/Recycling relatief groot zijn. In Westpoort Zuid zijn naast transport en logistiek veel banen in de categorie overig ingedeeld, dit wordt veroorzaakt vanwege een groot aantal droge activiteiten in het gebied, zoals een aantal bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Ook het subdeelgebied Westhaven kent een relatief groot aandeel banen in de categorie overig, onder meer een grote uitgeverij en het UWV zijn hier gevestigd met relatief veel banen. Het subdeelgebied Hemhavens buiten de Ring is, wat betreft banen, een gemengd gebied. Werkgelegenheid in de clusters Agribulk/recycling en overig is het hoogst, deze clusters zorgen voor ongeveer de helft van het aantal banen in dit subdeelgebied.



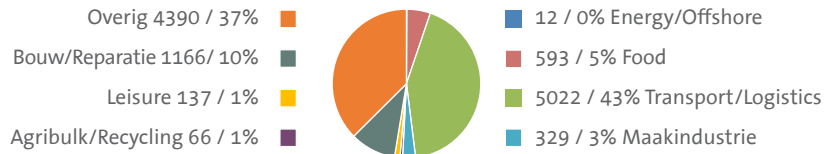
## WERKNEMERS PER ECONOMISCH CLUSTER PER SUBDEELGEBIED



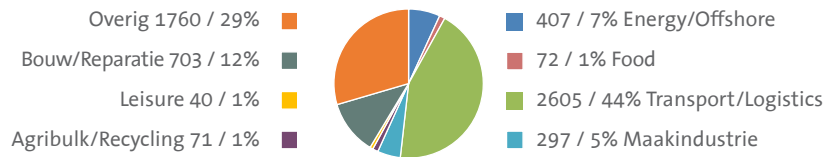
### 1. AFRIKA- AMERIKAHAVEN



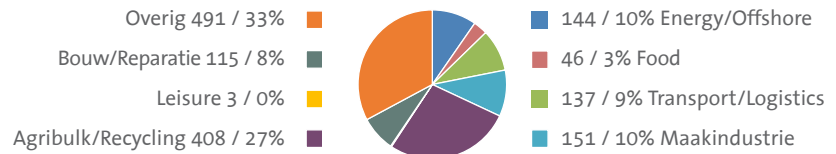
### 2. WESPOORT ZUID



### 3. WESTHAVEN



### 4. HEMHAVENS BUITEN RING



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

---

## GROEIPERSPECTIEF EN VITALITEIT

Sinds eind jaren negentig is er sprake van een continue groei van de overslag, het marktaandeel en de toegevoegde waarde van de Amsterdamse havens. De gunstige ligging in Europa, de aanwezige infrastructuur, de economische verwevenheid met de MRA, de aanwezige bedrijvigheid en de handelsmentaliteit zijn hierin bepalende factoren. Het marktaandeel van de havenregio Amsterdam in de Hamburg Le Havre Range steeg van 6,6 procent in 1990 tot 8,1 procent in 2013.

De Amsterdamse haven heeft de crisis goed doorstaan, ondanks een terugval in de containeroverslag. De grootste ladingstromen, zoals energiedragers voor industrie en elektriciteitsproductie, zijn redelijk crisisbestendig geweest. Inmiddels is de overslag in de Amsterdamse havenregio terug op het niveau van voor de crisis.

Gebaseerd op: Havenbedrijf Amsterdam (juni 2015), Visie 2030- Port of Amsterdam, Port of partnerships.

## ACTUELE ONTWIKKELINGEN

### ONTWIKKELINGEN 2014/2015

Relevante ontwikkelingen voor de Amsterdamse haven zijn de energietransitie, de grondstoffenschaarste, de opkomst van de circulaire economie, de schaalvergroting in de scheepvaart, reshoring (terugkeer van productie naar Europa) en innovaties als 3D-printing. Dergelijke ontwikkelingen zijn bepalend voor wat in de toekomst belangrijke grondstoffen worden, hoe logistieke stromen gaan lopen, welke locaties in en uit beeld raken, en welke kennis waardevol zal zijn. De verwachting is dat de havens van Amsterdam zich in dit proces verder ontwikkelen tot een geïntegreerd knooppunt van grondstoffen, goederen, reststromen en data.

Gebaseerd op: Havenbedrijf Amsterdam (juni 2015), Visie 2030- Port of Amsterdam, Port of partnerships.

---

# INDICATOREN AMSTERDAM BUITEN DE RING

## OVERSLAG (ZEESCHEEPVAART) GERELATEERD AAN OPPERVLAKTE KADEGEBONDEN TERREIN

### OVERSLAG PER HECTARE KADEGEBONDEN TERREIN



## OVERSLAG BOORD-BOORD



## SCHEEPSBEZOEKEN (ZEESCHEPEN)

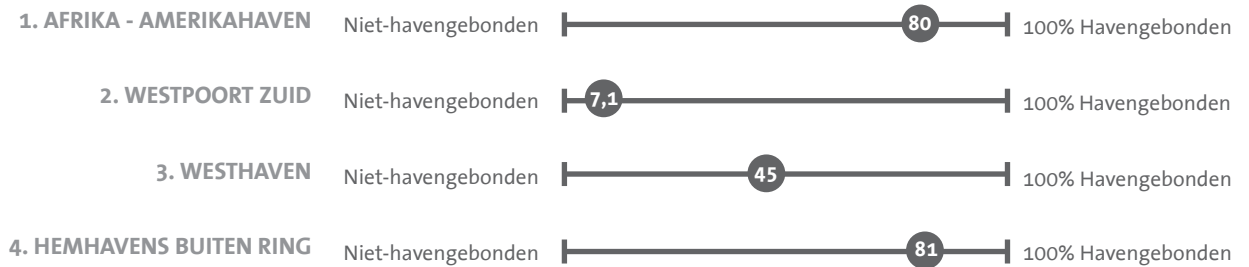
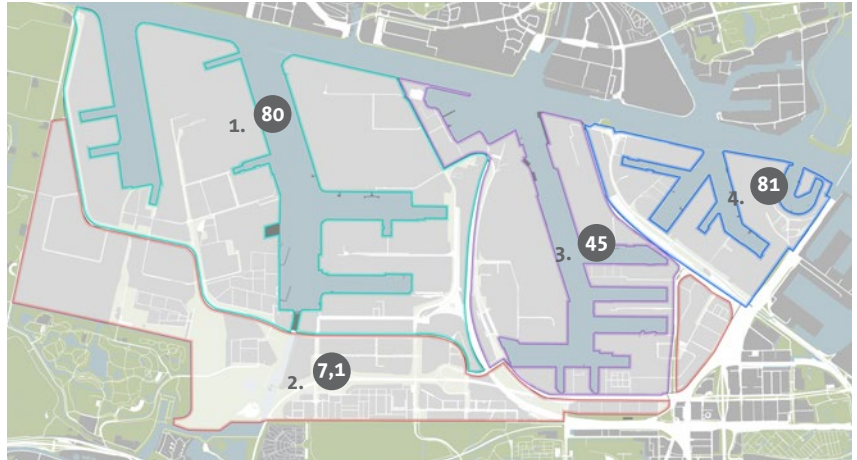
### AANTAL SCHEEPSBEZOEKEN

Bron: Havenbedrijf Amsterdam



# HAVENGEBONDENHEID

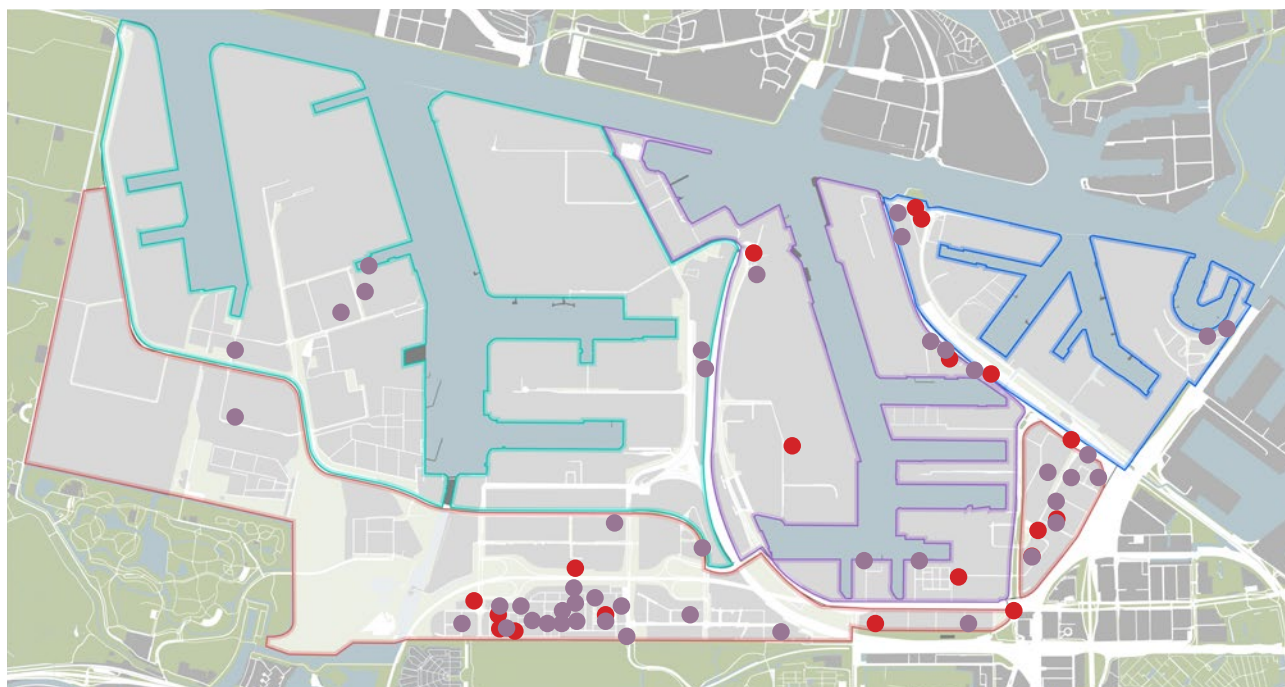
## AANDEEL HAVENGEBONDEN WERKNEMERS PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio



## AANBOD / LEEGSTAND GEBOUWEN



### TOTAAL DEELGEBIED

#### AANBOD BEDRIJFSRUIMTE

198.134 m<sup>2</sup> (7%)

#### AANBOD KANTOORRUIMTE

49.239 m<sup>2</sup> (10%)

● Aanbod bedrijfsruimte

● Aanbod kantoorruimte

### PER SUBDEELGEBIED

#### AANBOD BEDRIJFSRUIMTE

##### 1. AFRIKA - AMERIKAHAVEN

42.100 m<sup>2</sup> (3%)

##### 2. WESTPOORT ZUID

94.642 m<sup>2</sup> (13%)

##### 3. WESTHAVEN

60.715 m<sup>2</sup> (1%)

##### 4. HEMHAVENS BUITEN RING

677 m<sup>2</sup> (0%)

#### AANBOD KANTOORRUIMTE

##### 1. AFRIKA - AMERIKAHAVEN

Nihil

##### 2. WESTPOORT ZUID

40.566 m<sup>2</sup> (31%)

##### 3. WESTHAVEN

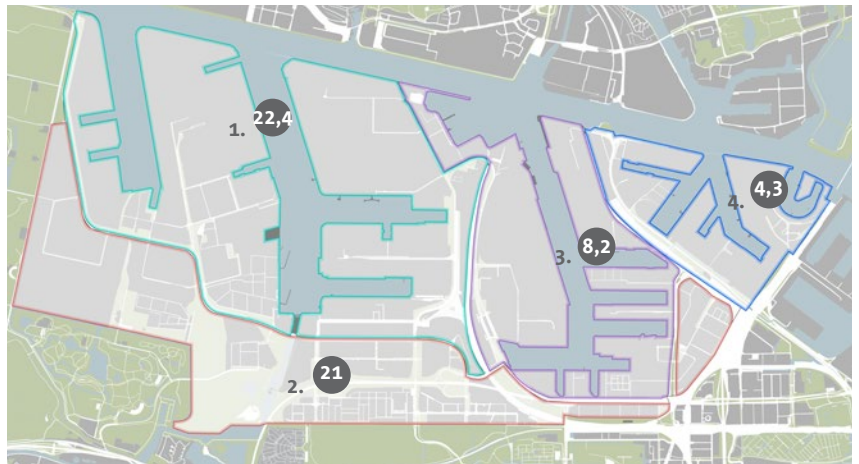
3.739 m<sup>2</sup> (1%)

##### 4. HEMHAVENS BUITEN RING

270 m<sup>2</sup> (5%)

BroBron: Funda in Business (oktober 2015), Kadaster (Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG))

# UITGEEFBAAR TERREIN



## PER SUBDEELGEBIED



Bron: Monitor werkgelegenheid & bedrijventerreinen 2014

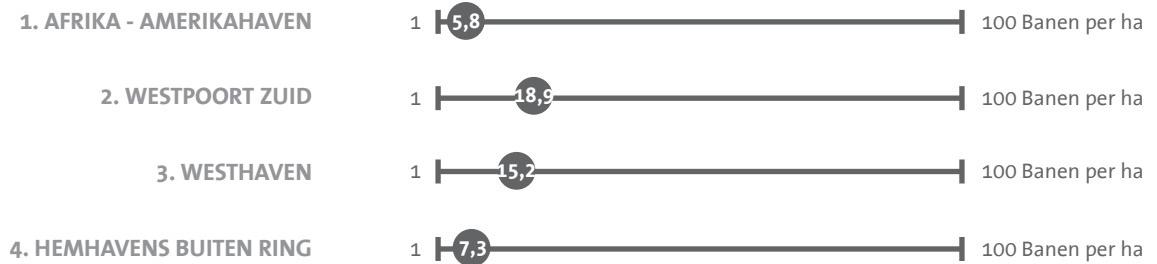
# BANEN PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totaal aantal banen deelgebied Amsterdam buiten de ring: 23.162  
(per 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED

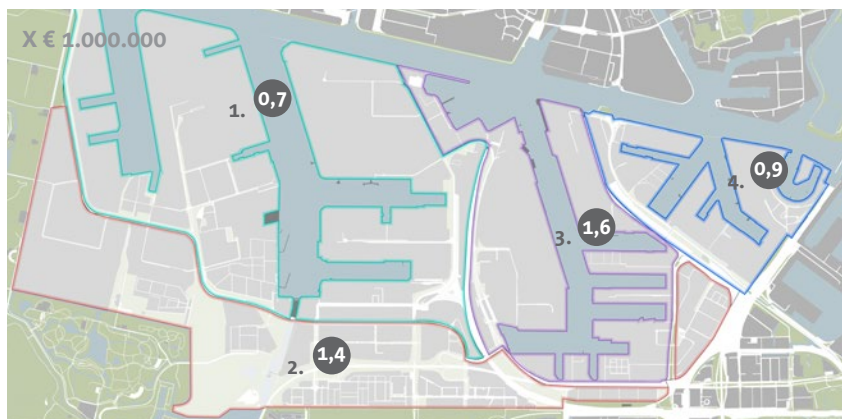


Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

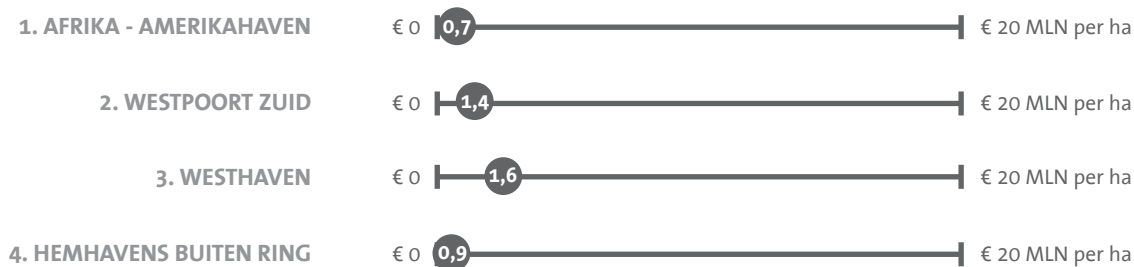
# TOEGEVOEGDE WAARDE PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totale toegevoegde waarde Amsterdam buiten de ring: € 2.173 miljoen per jaar  
(peildatum 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED



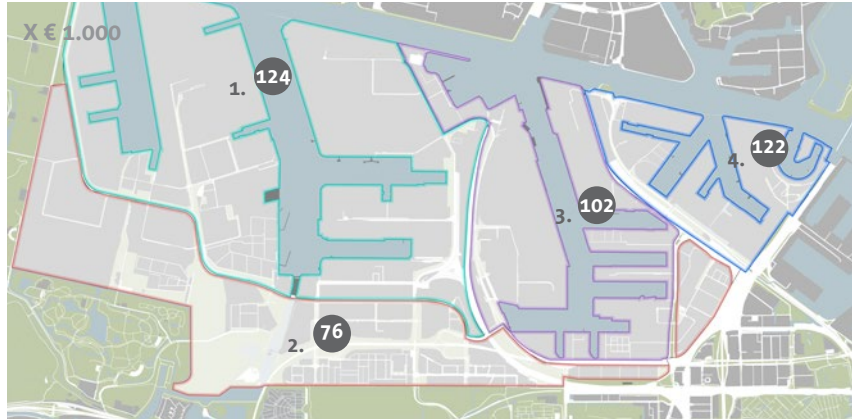
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio



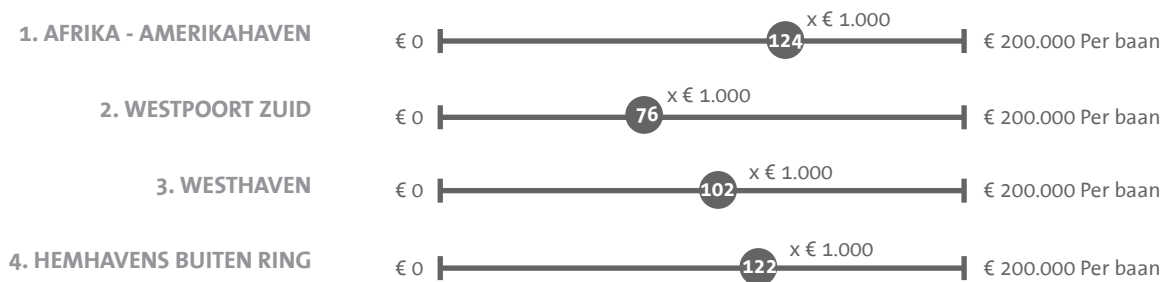
# TOEGEVOEGDE WAARDE PER BAAN

## TOTAAL DEELGEBIED

Toegevoegde waarde per baan: gemiddeld € 93.823,-



## PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

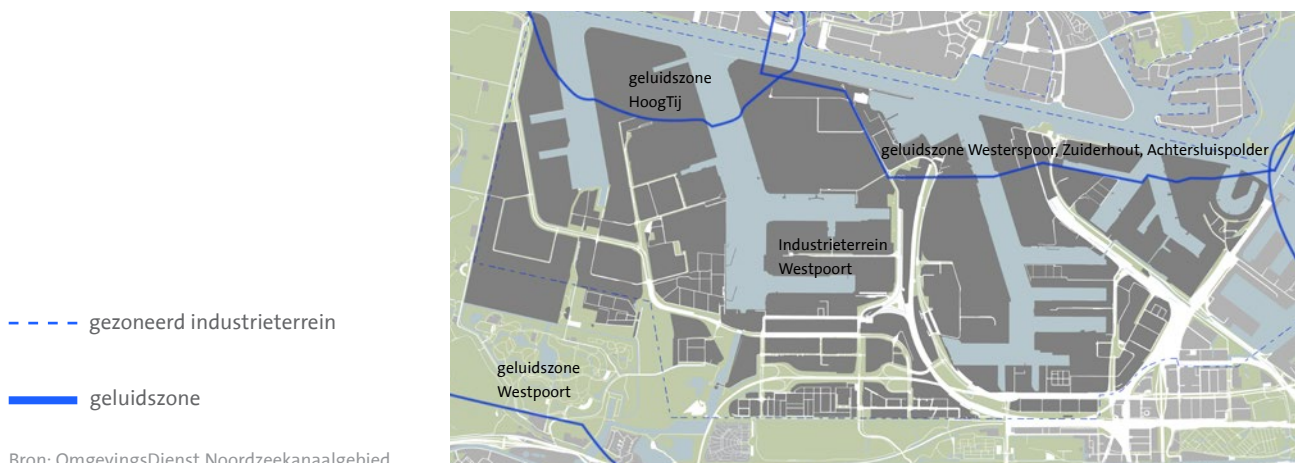
## GELUID

Bij de vaststelling door de gemeenteraden en Provinciale Staten van de Visie NZKG 2040 is bepaald dat de geluidszones rond het van regionaal belang zijnde industrieterrein Westpoort en rond het Zaanse industrieterrein HoogTij zouden worden verruimd, om doorgroei van havenoverslag en groei bij HoogTij mogelijk te maken. De gemeenteraden hebben daarbij Provinciale Staten verzocht om de aangepaste geluidszones vast te leggen in een Provinciaal Inpassingsplan (PIP). Het PIP is recent vastgesteld en de geluidszones van Westpoort en HoogTij zijn aangepast.

In Westpoort is geluidruimte ontstaan voor het uitgeven van lege kavels aan bedrijven en kan de overslag op bestaand areaal door intensivering stijgen van 78.5 ton (in 2013) tot 125 miljoen ton. De nieuwe geluidszone en de bijbehorende hogere waarden op woningen bepalen hoeveel geluid de bedrijven op dit industrieterrein maximaal mogen produceren. Een volledige 24-uurs economie is niet voor het gehele industrieterrein mogelijk, aangezien bij de nieuwe geluidszone ook rekening is gehouden met omliggende woongebieden en geplande woningbouw door omliggende gemeenten.

Op de kaart is de ligging van de geluidszone aangegeven. De geluidszone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de (geluids)zonegrens. Buiten de zonegrens mag de door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd gezamenlijk veroorzaakte geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Met het verleggen van de geluidszones van Westpoort en HoogTij is er ruimte gekomen om alle kavels binnen het Westpoort-gebied ten behoeve van 24-uurs



havenactiviteit uit te geven; met name aan de westkant is meer ruimte ontstaan. Met Zaanstad is in de Visie NZKG 2040 de inspanningsverplichting overeengekomen dat de geluidsbelasting ter hoogte van het Hembrugterrein en de Achtersluispolder op lange termijn (2030) weer naar beneden wordt gebracht naar 57 dB(A), zonder de bestaande bedrijvigheid te belemmeren. Geluidreductie zou vooral gevonden moeten worden in het toepassen van stillere technieken. Dat neemt niet weg dat hier minder groeimogelijkheden liggen dan westwaarts.

---

---

## LUCHTKWALITEIT

De Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 geeft aan welke normen voor luchtkwaliteit in de buitenlucht van toepassing zijn in Nederland en waar deze normen getoetst dienen te worden.

Uit de gegevens verkregen uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat voor alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring geen grenswaarden worden overschreden voor NO<sub>2</sub>. Wel is sprake van een dreigende grenswaardeoverschrijding voor NO<sub>2</sub> in de nabijheid van de Houthavens. De overschrijdingen voor NO<sub>2</sub> betreffen stedelijke knelpunten door verkeersbewegingen en worden niet veroorzaakt door bedrijven.

Uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat voor alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring geen grenswaarden worden overschreden voor PM<sub>10</sub>. Er is ook geen sprake van knelpunten voor PM<sub>10</sub> in deze gebieden.

In de NSL Monitor staan de toetspunten voor luchtkwaliteit opgenomen. Als er meer gevoelige functies (zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven) nabij het havengebied komen, komen er mogelijk ook meer toetspunten. Dat kan nadelige gevolgen hebben voor intensivering in het havengebied. Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring onmogelijk is in relatie tot luchtkwaliteit.

## GEUR

Voor geur is geen kaartmateriaal beschikbaar; er is ook geen cumulatieve geurcontour. Door de maatregelen die vanaf 2007 zijn getroffen bij de olieterminals (zoals het aansluiten van K1 beladingen op de dampverwerkingsinstallaties), de geurplant bij Cargill en het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland en Zaanstad is de verwachting dat er sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau voor geur voor nu en in de toekomst. Daarnaast is er een eNose-netwerk ingesteld dat veranderingen in de luchtsamenstelling signaleert en gekoppeld is aan klachten. Hiermee wordt mogelijke overlast gemonitord en kunnen bronnen worden opgespoord.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring onmogelijk is in relatie tot geur.



## EXTERNE VEILIGHEID

### WETTELIJKE KADERS

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het wettelijke ambitieniveau voor externe veiligheid is door de wetgever een minimum veiligheidsniveau gedefinieerd:

- Voor het plaatsgebonden risico (PR) moet aan een grenswaarde en een richtwaarde worden getoetst. Binnen de PR  $10^{-6}$ -contour mogen geen kwetsbare objecten (o.a. woningen en grote kantoren) worden gerealiseerd. Beperkt kwetsbare objecten (zoals kleinere kantoren en bedrijven) mogen wel binnen de PR  $10^{-6}$ -contour worden gerealiseerd, mits het bevoegd gezag hiervoor een goede motivatie opstelt.
- Voor het groepsrisico (GR) bestaat een verantwoordingsplicht (met toetsing aan de oriëntatiewaarde) en de verplichting advies te vragen aan de regionale brandweer.

### GEBIEDSVISIE WESTPOORT

Binnen de wettelijke kaders is er enige vrijheid voor het bevoegde gezag om eigen ambities te formuleren. De bestuurlijk vastgestelde Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort geeft de kaders aan waarbinnen het bevoegd gezag invulling kan geven aan de toetsing aan de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en het uitwerken van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De Gebiedsvisie zorgt ervoor dat er in Westpoort plaats is voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, het een veilig gebied is en dat er optimaal met ruimte en dus ook met risicoafstanden wordt omgegaan. Met behulp van een zonering is behoud van vestigings- en groeimogelijkheden van risicobedrijven te combineren met een toename van werkgelegenheid, zonder toekomstige saneringen m.b.t. het plaatsgebonden risico te veroorzaken.



Bron: OmgevingsDienst Noordzeekanaalgebied

Op grond van de Gebiedsvisie zijn drie zones onderscheiden in het havengebied:

- Zone I biedt primair ruimte aan industrie (waaronder risicobedrijven BEVI/BRZO) en is daarom niet geschikt voor de komst van nieuwe en uitbreiding van bestaande risico-ontvangers. In deze zone worden de uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden van risicoveroorzakende bedrijven zo goed mogelijk gewaarborgd.
- Zone II is bestemd voor (nu al deels aanwezige) industrieën met grote aantallen personeel. In deze zone zijn risicobedrijven wel mogelijk, maar ze hebben minder uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden dan in zone I.
- Zone III is bestemd voor risico-ontvangers, zoals bedrijven en kantoren. In zone III zijn risicobedrijven (BEVI/BRZO) niet volledig uitgesloten, maar de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden zijn zodanig beperkt dat de PR  $10^{-6}$ -contour binnen de eigen inrichtingsgrens moet blijven, met uitzondering van LPG-tankstations.

### GROEPSRISICO

In de Gebiedsvisie is door het bestuur van Amsterdam en provincie geconstateerd dat het voor Westpoort aannemelijk is dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden door vestiging of uitbreiding van risicobronnen of risico-ontvangers. Door in te zetten op zelfredzaamheid (en bestrijdbaarheid) zijn overschrijdingen van de oriënterende waarde voor het groepsrisico in dit gebied te verantwoorden.

### CONCLUSIE

Indien nieuwe bedrijven zich willen vestigen of bestaande bedrijven willen uitbreiden in Westpoort, dan is de belangrijkste vraag: betreft het een risicobedrijf (BEVI/BRZO) of niet? Indien het om een risicobedrijf gaat, dan is vestiging binnen zone I zeer goed mogelijk, binnen zone II onder voorwaarden mogelijk en is vestiging binnen zone III maar zeer beperkt mogelijk. Indien de vestiging een risico-ontvanger betreft (een bedrijf met meer dan 50 medewerkers), dan is alleen vestiging in zone II of III mogelijk. Voor beide typen bedrijven is op dit moment nog voldoende ruimte aanwezig.

---

---

## MILIEUCATEGORIE

Op basis van SBI-codes zijn bedrijven ingedeeld naar milieucategorie. Er kan een afwijking zitten tussen deze afgeleide milieucategorie en de daadwerkelijk verleende vergunning voor de activiteiten die een bedrijf uitvoert. Deze kunnen zwaarder of lichter zijn dan op basis van de SBI-code is af te leiden. De figuur geeft daarmee indicatief aan in hoeverre er sprake is van omgevings- of milieubelastende activiteiten.

De milieucategorie is een duiding in welke mate bedrijven overlast geven door (een combinatie van) geur, geluid, stof en gevaar. Hoe hoger de categorie, hoe groter de overlast en hoe groter de afstand tot de bewoonde omgeving gewenst/ vereist is. Categorieën 1 en 2 (bijvoorbeeld kantooractiviteiten, (groot)handel) kunnen zonder veel problemen tussen woningen plaatsvinden. Vanaf categorie 3 (zoals bouw, transport over land, lichte industrie) is een grotere afstand tot woningen vereist. In categorie 4 vallen bijvoorbeeld binnenhavenactiviteiten, scheepsbouw en zwaardere vormen van industrie. In categorie 5 en 6 worden bijvoorbeeld activiteiten als olieraffinage, basismetalaalindustrie en kernenergiecentrales gerekend. De VNG-indeling kent geen categorie 5. Bedrijven in categorie 6 komen bijna niet voor. Als er in een deelgebied een categorie 6-bedrijf is gevestigd, is dat in de tekst bij de taartdiagrammen aangegeven.

### AFRIKAHAVEN EN AMERIKAHAVEN

In dit subdeelgebied kunnen bedrijven zich vestigen tot maximaal milieucategorie 5.3.

### WESTHAVEN

Het vervoerscentrum in (het zuidoosten van) het subdeelgebied is een droog terrein, daar is milieucategorie 3 van kracht. De rest van het subdeelgebied is nat bedrijventerrein, daar zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 5.3.

### HEMHAVENS

In dit subdeelgebied geldt voor het grootste deel een maximale milieucategorie van 5.3. Uitzonderingen daarop zijn de noordzijde van de Ankerweg, deze is teruggelegd tot 5.1 in verband met afspraken over het Hembrugterrein, en de oostkant van de Coen/Vlothaven waar Van Gansewinkel is gelegen. Dit is een droog terrein en daar geldt maximaal milieucategorie 3.

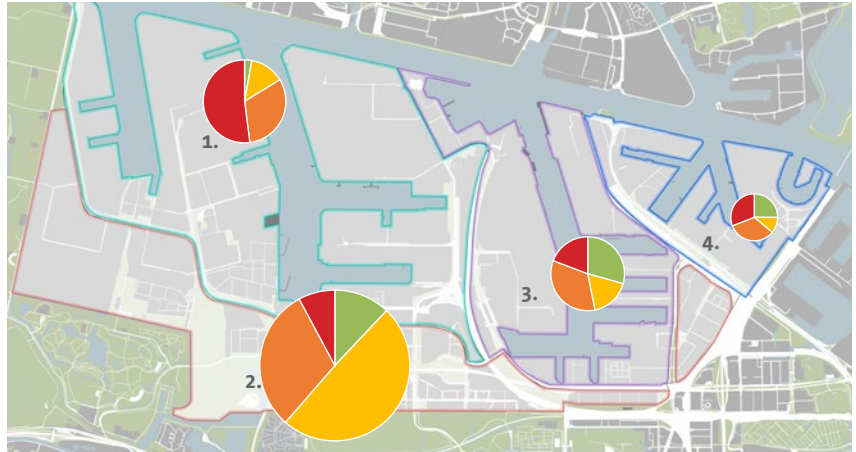
### WESTPOORT ZUID

In het westen van Westpoort Zuid (Sloterdijk III) geldt dat in het noorden van het deelgebied zware bedrijvigheid is toegestaan tot maximaal milieucategorie 5. In de rest van het gebied zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 4. In het oosten van deelgebied Westpoort Zuid (Sloterdijk II) zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. In Westpoort-Zuid staan tevens acht windmolens die een veiligheidskring hebben en als milieucategorie 4/5 zijn

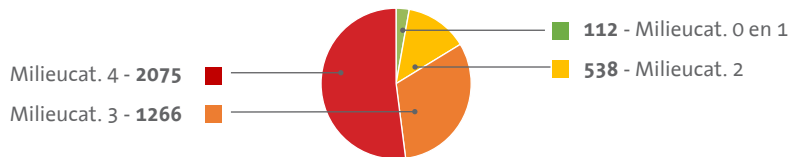
bestemd. Deze windmolens blijven en worden vervangen door windturbines met een maximaal haalbare grootte binnen de bepalingen van het LIB Schiphol.

## WERKGELEGENHEID NAAR MILIEUCATEGORIE PER SUBDEELGEBIED

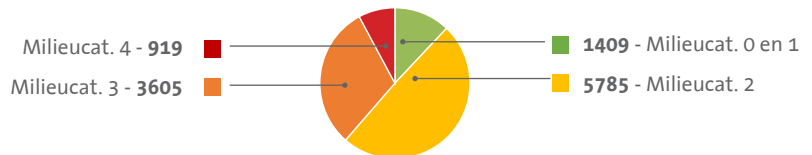
In de figuur is de bedrijvigheid naar milieucategorie weergegeven. Er is gekozen voor werkzame personen als indicator om daarmee een beeld te geven van de omvang van de bedrijvigheid.



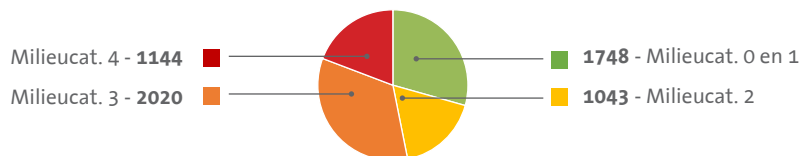
### 1. AFRIKA - AMERIKAHAVEN



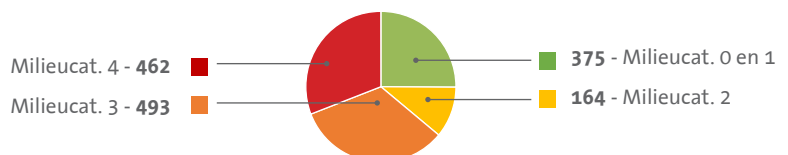
### 2. WESTPOORT ZUID



### 3. WESTHAVEN



### 4. HEMHAVENS BUITEN RING



Er is een bedrijf met 1 werknemer dat een SBI code heeft die onder milieucategorie 6 wordt geschaard.

Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en VNG (2014), Staat bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, bewerking Decisio



# DEELGEBIED AMSTERDAM BINNEN DE RING



# 5





# GEBIEDSTYPERING AMSTERDAM BINNEN DE RING

## HET DNA



tewaterlating schip NDSM-werf



topografische kaart 1961 (voordat de ringweg A10 is aangelegd)

### GESCHIEDENIS

De noordelijke en zuidelijke IJ-oever zijn onafhankelijk van elkaar ontwikkeld. Elk met zijn eigen gebruikskwaliteiten. Beide oevers zijn ontstaan door de inpoldering van het IJ met de aanleg van het Noordzeekanaal in 1887.

Het Cornelis Douwesterrein is ontwikkeld in de Noorder-IJpolder. Deze polder is tot 1916 verpacht aan boeren. In 1916 zijn de eerste havenactiviteiten gestart met het aanleggen van gronden, hellingen en dokken voor de Nederlandse Scheepsbouw-Maatschappij (NSM) en in 1920 de Nederlandsche Dok Maatschappij (NDM). Tot 1978 zijn hier schepen gebouwd. Momenteel is Shipdock het enige grootschalige nautisch onderhoudsbedrijf binnen de ring. De overige kavels zijn voor kantoren en bedrijventerrein bestemd. Een deel van het terrein en bebouwing van de scheepswerven wordt getransformeerd tot stedelijk gebied waar (tijdelijk) wordt gewoond en ruimte is voor horeca en evenementen.

De Coen- en Vlothaven liggen in het verlengde van de oude houthavens. De Vlothaven was in de jaren 30 aangelegd voor het stallen van hout dat als vlot naar Amsterdam werd gesleept. In de jaren 50 werd hout met boten verscheept en overgeslagen op de wal. Eind jaren 50 is de Vlothaven aangepast met het aanleggen van de Mercuriushaven en Neptunushaven. De Coenhaven is ontwikkeld voor de directe overslag tussen zeeschepen en binnenvaartschepen. Tussen 1925 en 1960 heeft het als zodanig gefunctioneerd. In de jaren 70 zijn enkele insteekhavens gedempt om ruimte te bieden aan nieuwe technieken zoals roll on-roll off. De Coen-, Vlot- en Mercuriushaven is geen doorvoer of verbindingpunt, maar een goed functionerend havengebied. Diep en breed water, zeer intensief gebruikt, geschikt om ook in de toekomst de grootste schepen die door de nieuwe sluis komen te ontvangen. Het gebied wordt getypeerd door de aanwezigheid van industriële bedrijvigheid.

Delen van de Minervahaven bieden nog steeds ruimte aan hout- en bouwgerelateerde bedrijven. Dit deel van de haven is net als de voormalige NDSM-werf aan het transformeren naar een meer stedelijk gebied. Er wordt intensiever gebouwd (compact tegen elkaar aan en in meerdere lagen), het aantal arbeidsplaatsen neemt toe en er is ruimte voor horeca en evenementen. Aan de randen wordt woningbouw ontwikkeld.

De Alfadriehoek is onderdeel van het kantoren- en werkgebied Sloterdijk. Dit werkgebied is in de jaren 90 ontstaan omdat de grondprijzen in de binnenstad van Amsterdam relatief hoog waren. Voor de nieuwe bedrijvigheid is een eigen stedenbouwkundige structuur opgezet, los van enige historische context. De Alfadriehoek ligt in het gebied dat is ingepolderd met de aanleg van

het Noordzeekanaal. De nabijgelegen oude IJdijk is volledig verdwenen. De driehoek is momenteel in gebruik bij groothandel in technische installaties en kantoorspullen, een beveiligingsbedrijf en logistieke dienstverlening (lichte industrie, handel en kantoorhoudende bedrijven).

## RUIMTELIJKE KWALITEIT

De ruimtelijke beleving van de gebieden ten noorden en ten zuiden van het IJ verschillen sterk. Waarin ze overeen komen is de nabijheid en invloed van 'de stad'. Aan de noordzijde is met de transformatie van de NDSM-werf de verstedelijking langs het IJ ingezet. Aan de zuidzijde is langs de Haparandaweg en de Danzigerkade de verstedelijking met woningbouw, kantoorbebouwing en een theater de transformatie ingezet. Het gebied Houthaven-Mercuriushaven-Coen en Vlothaven biedt met haar doorgaande routes langs het gebied en variëteit aan bestemmingen in het gebied de meeste aanknopingspunten tussen stad en water.

De Coen-, Vlot- en Mercuriushaven is geen doorvoer of verbindingpunt, maar een goed functionerend havengebied. Diep en breed water, zeer intensief gebruikt, geschikt om ook in de toekomst de grootste schepen die door de nieuwe sluis komen te ontvangen. Het gebied wordt getypeerd door de aanwezigheid van industriële bedrijvigheid.

### CORNELIS DOUWESTERREIN

De reparatie en onderhoudsdokken van Shipdock dragen sterk bij aan de nautische sfeer van de noordelijke oevers hoewel merendeel van de bedrijven droog zijn (kantoren, bouwmaterialen, logistiek). Het gebied wordt via een helder stratenpatroon via de S118 richting de ringweg A10 ontsloten.

### NDSM

De NDSM-werf met haar gebouwen, kranen en sloopschellingen laat nog veel van het verleden van de ooit zo imposante scheepsbouw langs de noordoevers van het IJ zien. Dit gebied, samen met het westelijk gelegen Keerkringpark zijn de enige plekken aan de noordzijde van het water waar bezoekers direct aan de waterkant kunnen komen. De overige kades zijn geprivatiseerd.



scheepsreparatie Shipdock



openbare kade bij NDSM-werf









### COEN- EN VLOTHAVEN

Dit is het meest grootschalige en industriële gebied binnen de ring A10. Beeldbepalende spelers hier zijn bedrijven als Cargill / Igma, ICL en Eggerding. Nieuwkomer is de schroot. ICL is een wereldspeler in fertilizers, overslag en productie, ook Eggerding en Cargill laten goederen van overzee hier naar toe komen om te bewerken en weer verder te vervoeren. De cilinders van IGMA (bulkterminal van landbouwproducten, steenkool, mineralen) vormen een landmark voor dit deel van de haven. Naast de ruimte voor overslag uit zeeschepen zijn er steigers voor de binnenvaart (op wacht en in rust). De Coen- en Vlothaven is ontsloten via een uitgebreid wegen- en spoornetwerk. Er is tijdelijk een kade ingericht om binnenvaartschepen en riviercruise te ontvangen, voor dat laatste is nog geen vergunning.



IGMA en Cargill

### MINERVAHAVEN/HEMPOINT

Praktisch alle oevers in dit gebied zijn openbaar toegankelijk. Hiermee wordt de nautische sfeer van het gebied onderdeel van het vestigingsklimaat. Het aangrenzende water wordt nog steeds voor havenactiviteiten gebruikt zoals ligplaatsen voor de binnenvaart en opslag in duwbakken.

In het zuidwestelijke deel, Hempoint, zijn grootschalige bouw gerelateerde bedrijven en cacao-opslag te vinden. Hierbij wordt voor de overslag gebruik gemaakt van een kade.



Lunchen in de Minervahaven

### ALFADRIEHOEK

Dit gebied huisvest hoofdzakelijk droge gemengde bedrijvigheid. Naast enkele kantoorcomplexen is er onderwijs en MKB gehuisvest. De bebouwing stamt uit eind jaren 90 tot heden en is daarmee net als de inrichting van de openbare ruimte relatief jong en ordelijk. Op een vrij kavel langs de Contactweg worden festivals georganiseerd. Het gebied is indirect bereikbaar en ligt ietwat verscholen.



kantoren en MKB in een verzorgde omgeving









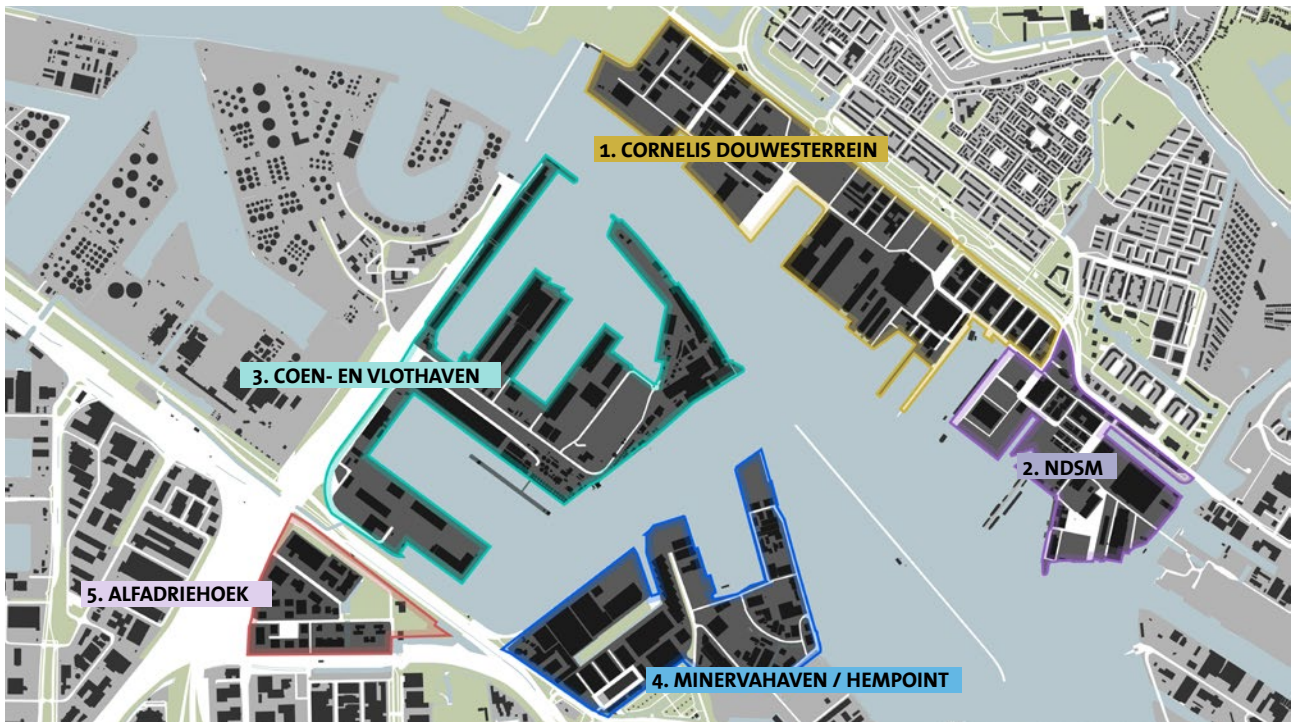


# BEELDBEPALENDE ACTIVITEITEN

## ACTIVITEITEN

Het havengebied binnen de ring is zeer divers. De activiteiten in de Coen- en Vlothaven sluiten met natte logistiek en industrie aan op die in het overige Westelijk Havengebied. Het Cornelis Douwesterrein biedt ruimte aan zowel havengebonden als niet-havengebonden bedrijvigheid in handel, industrie en logistiek. In de subdeelgebieden Minervahaven/Hempoint en NDSM-terrein zijn creatieve industrie, evenementen en bouwbedrijven te vinden. De Alfadriehoek huisvest droge activiteiten, waarvan een groot deel kantoorhoudend.

## KORTE KARAKTERISTIEK PER SUBDEELGEBIED



### 1. C. DOUWESTERR.

- Maritiem onderhoud
- Logistiek
- Handel
- Industrie



### 2. NDSM

- Creatieve industrie
- Evenementen



### 3. COEN- EN VLOTHAVEN

- (Food) industrie
- Natte logistiek
- Cruise



### 4. MINERVAHAVEN / HEMPOINT

- Creatieve industrie
- Bouwbedrijven



### 5. ALFADRIEHOEK

- MKB
- Kantoor

## OMVANG

### GEBIEDSOPPERVLAKTE

389 Ha inclusief havenbekkens

260 Ha grondgebied

121 Ha kadegebonden terrein



Bron: IBIS en ACAD

## POSITIONERING

### LIGGING EN BEREIKBAARHEID

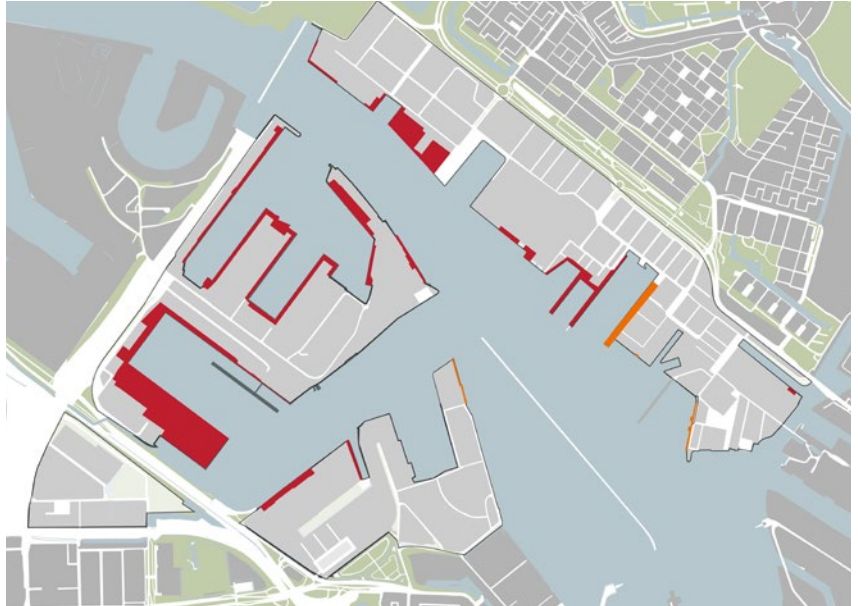
- Zuidzijde van kanaal twee havenbekkens, noordzijde enkele bedrijven met kade of bekken direct aan kanaal
- Zuidzijde van kanaal maximaal 2,5 Km van snelweg A10, noordzijde maximaal 3,5 km
- Coen- en Vlothaven ontsloten via goederenspoor



## RELATIE MET HET WATER

### KADES

- Openbare kadeflengte: 0,9 km
- Niet openbare kadeflengte: 8 km



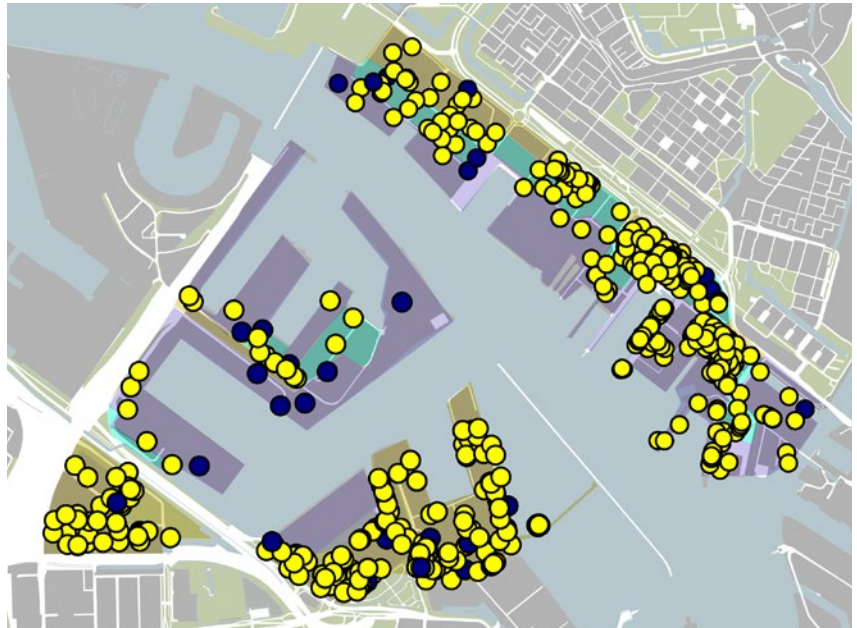
Bron: Havenbedrijf Amsterdam



---

## HAVENGEBONDENHEID PER KAVEL

De kadegebonden terreinen bestaan uit de kavels die direct aan de kade liggen. De havengebonden terreinen zijn de kavels die daar direct achter liggen. Het overige terrein is het bedrijventerrein dat daar weer achter ligt. De bedrijven hier hebben in het algemeen een minder directe relatie met de haven dan de bedrijven op de havengebonden terreinen.

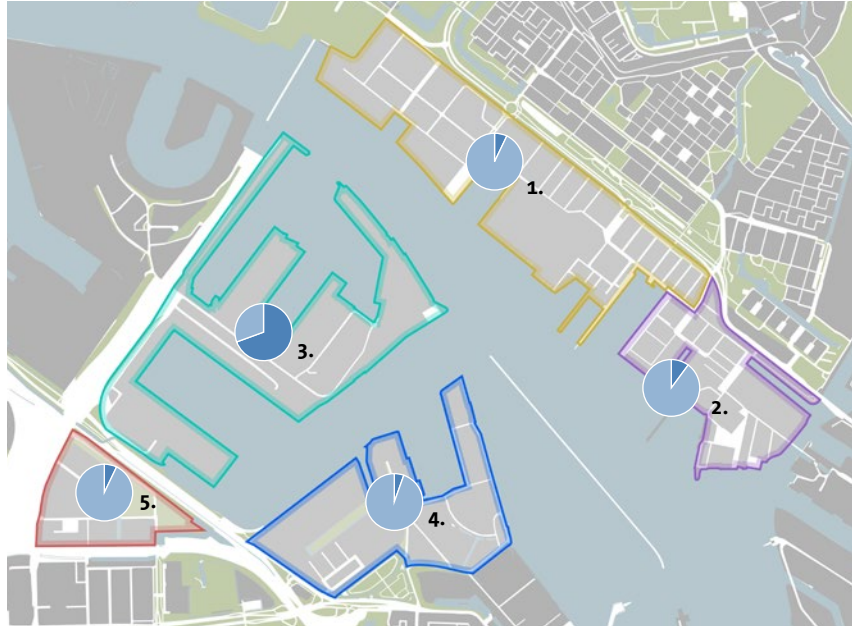


- Havengebonden bedrijf
- Niet-havengebonden bedrijf
- Kade- en havengebonden terrein
- Havengebonden terrein
- Overig terrein

Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## HAVENGEBONDENHEID ARBEIDSPLAATSEN PER SUBDEELGEBIED

In de subdeelgebieden 2 en 3 zijn respectievelijk 60 en 70 procent van de banen havengebonden. In subdeelgebied 4 is dit een kwart. Van subdeelgebied 1 is de verdeling haven/niet-havengebonden niet bekend.



### 1. CORNELIS DOUWESTERREIN

- Wel havengebonden  
105 (absoluut) / 7% (relatief)
- Niet havengebonden  
1374 (absoluut) / 93% (relatief)

### 2. NDSM

- Wel havengebonden  
524 (absoluut) / 10% (relatief)
- Niet havengebonden  
4660 (absoluut) / 90% (relatief)

### 3. COEN- VLOTHAVEN

- Wel havengebonden  
593 (absoluut) / 69% (relatief)
- Niet havengebonden  
261 (absoluut) / 31% (relatief)

### 4. MINERVAHAVEN / HEMPOINT

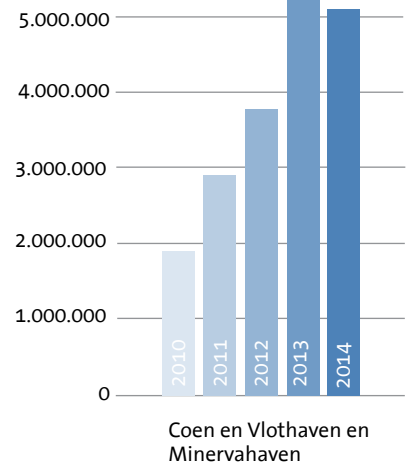
- Wel havengebonden  
168 (absoluut) / 5% (relatief)
- Niet havengebonden  
2925 (absoluut) / 95% (relatief)

### 5. ALFADRIEHOEK

- Wel havengebonden  
589 (absoluut) / 17% (relatief)
- Niet havengebonden  
2890 (absoluut) / 83% (relatief)

Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

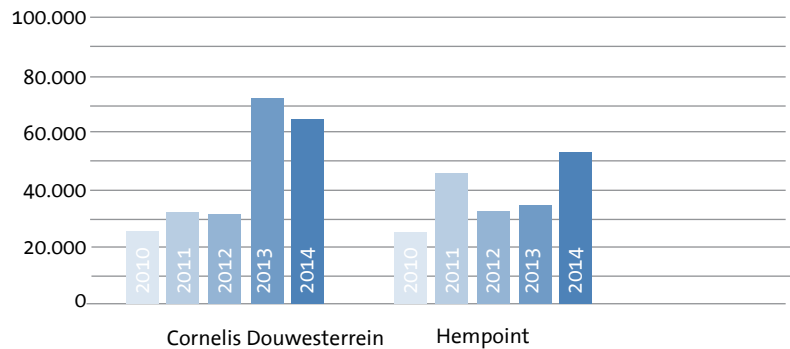
## OVERSLAG BOORD-BOORD



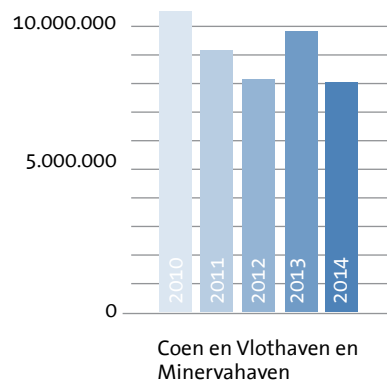
## OVERSLAG ZEESCHEEPVAART

In de deelgebieden Coen- en Vlothaven, Hemhavens en Westhaven vindt overslag per scheepvaart plaats. De overslag is de laatste jaren stabiel, met een afnemende trend in de Coen- en Vlothaven.

tonnage



tonnage

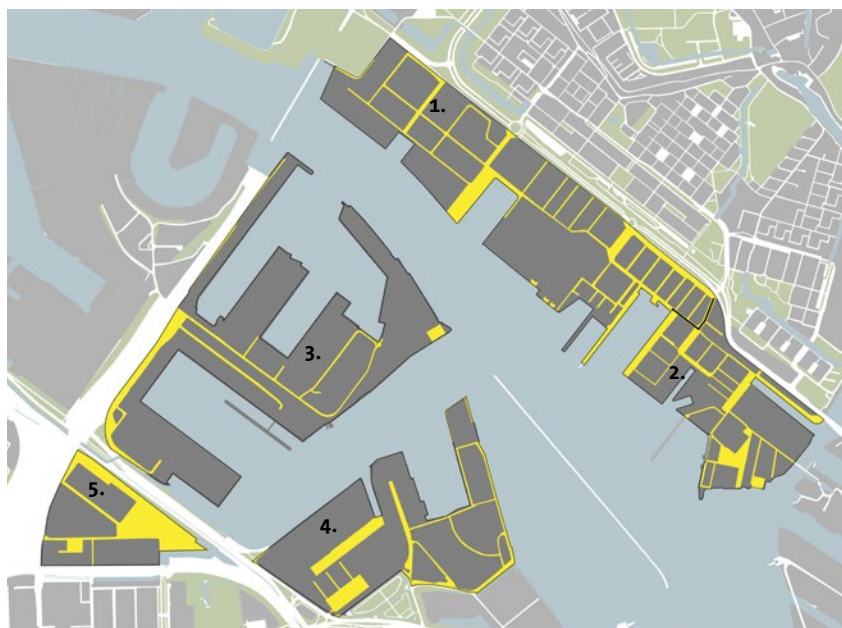


Bron: Havenbedrijf Amsterdam



## OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de ruimte die voor iedereen toegankelijk is: straten, stoepen, openbare kades, etc. De bedrijfskavels en het niet-vrij-toegankelijke groen, vormen de niet-openbare ruimte. Met name de gebieden in de Coen- en Vlothaven en de bedrijfskavels van het Cornelis Douwesterrein langs het kanaal hebben weinig openbare ruimte.



Bron: IBIS, bewerking Urhahn en Decisio

## TOTAAL DEELGEBIED

Bruto oppervl. 260 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 45 ha / 17%

■ Niet openbaar 215 ha / 83%

## PER SUBDEELGEBIED

### 1. CORNELIS DOUWESTERREIN

Bruto oppervl. 76 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 13 ha / 36%

■ Niet openbaar 63 ha / 64%

### 2. NDSM

Bruto oppervl. 36 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 8 ha / 22%

■ Niet openbaar 28 ha / 78%

### 3. COEN- VLOTHAVEN

Bruto oppervl. 75 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 9 ha / 12%

■ Niet openbaar 66 ha / 88%

### 4. MINERVAHAVEN / HEMPOINT

Bruto oppervl. 51 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 8 ha / 16%

■ Niet openbaar 42,7 ha / 84%

### 5. ALFADRIEHOEK

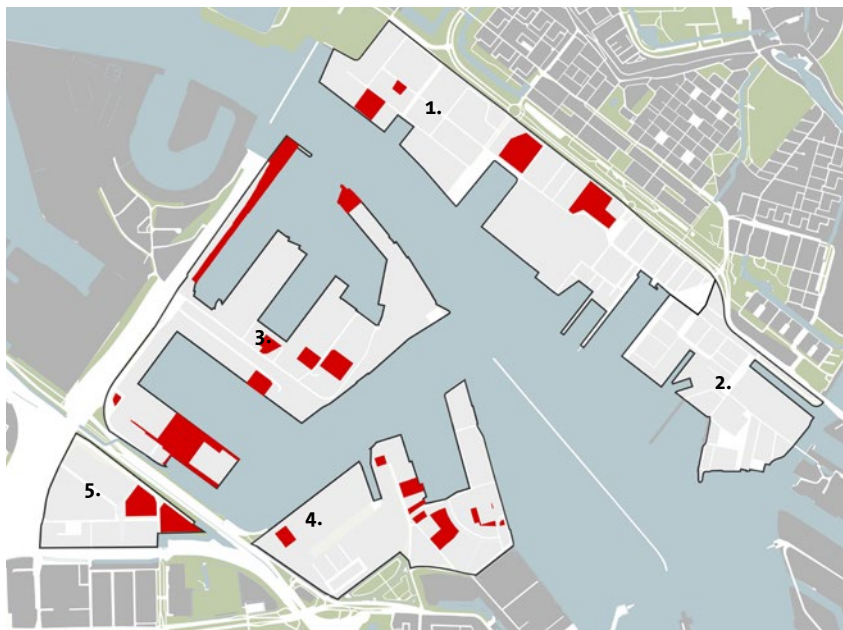
Bruto oppervl. 23 ha (excl. bekkens)

■ Openbaar 8 ha / 35%

■ Niet openbaar 14,8 ha / 65%

## TOTAAL DEELGEBIED

■ Uitgeefbaar 23,9ha / 9,2% van het totale gebied



## PER SUBDEELGEBIED

### 1. CORNELIS DOUWSTERREIN

■ Uitgeefbaar 4,6 ha / 1,8% van het totale gebied. 7,3 % van het deelgebied Cornelis Douwesterrein

### 2. NDSM

■ NB

### 3. COEN- VLOTHAVEN

■ Uitgeefbaar 11,3 ha / 4,3% van het totale gebied. 7,3 % van het deelgebied Coen- Vlothaven

### 4. MINERVAHAVEN / HEMPOINT

■ Uitgeefbaar 3,2 ha / 1,2% van het totale gebied. 7,5 % van het deelgebied Minervahaven / Hempoint

### 5. ALFADRIEHOEK

■ Uitgeefbaar 4,3 ha / 1,7% van het totale gebied. 29,1% van het deelgebied Alfadriehoek

Bron: Havenbedrijf Amsterdam

# GEBOUWEN

## DOMINANT BEBOUWINGSTYPE

De gebieden binnen de ring hebben een eigen ontstaansgeschiedenis en daarmee ook een ander gebruik en andere bebouwingstypologie. In het Cornelis Douwesterrein zijn er twee dominante typen aan te merken: kantoren en loodsen. In de Coen- en Vlothaven zijn de industriële cillo's dominant. In de Minervahaven wordt het compacte kantoorstype dominant. En in de Alfadriehoek staan vooral kantoorachtige gebouwen.



## LOPENDE PROJECTEN EN HARDE PLANNEN

### HERSTRUCTURERING MERCURIUSHAVEN

Dit havenbekken krijgt een kwaliteitsimpuls, nu de stad heeft aangegeven de bestaande bedrijven tot 2040 te laten blijven. Met name gericht op verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, waardoor toegankelijkheid en bruikbaarheid kavels ook beter wordt. Tevens bouwrijp maken van enkele kavels en uitbreiden van de ruimte voor tijdelijke op- en overslag. Versterken van het spoortransport door verbeteren spoorinfrastructuur.

## BEHEER EN EIGENDOM

### BEHEER EN EXPLOITATIE

Het Havenbedrijf Amsterdam en de gemeente Amsterdam geven gronden uit in erfpacht

---

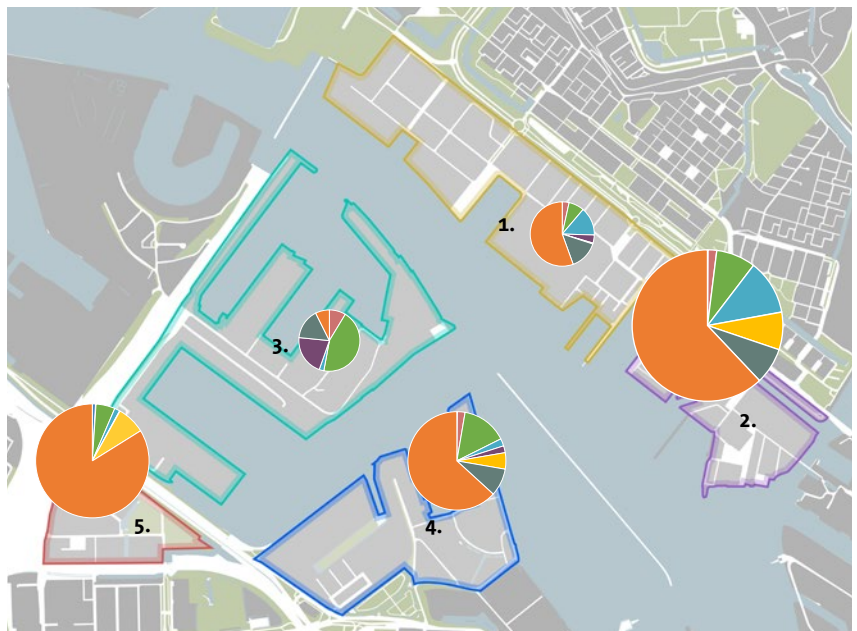


# ECONOMISCH GEBRUIK

## ECONOMISCHE CLUSTERS

Een aantal subdeelgebieden hier kent een relatief groot aandeel werkgelegenheid in de categorie Overig. Op het Cornelis Douwesterrein heeft dit onder meer te maken met een vestiging van een taxibedrijf met bijna 600 banen en enkele bedrijven in de zakelijke dienstverlening. In dit deelgebied zijn daarnaast relatief veel banen in de clusters Bouw en Reparatie en Maakindustrie. In deelgebied NDSM wordt de relatief grote categorie Overig veroorzaakt door een aantal bedrijven met veel werknemers in de Detailhandel en Zakelijke Dienstverlening, er zijn daarnaast relatief veel bedrijven actief in het cluster Leisure. In deelgebied Minervahaven/Hempoint zijn advies- en uitzendbureaus actief die vallen onder de zakelijke dienstverleners, om die reden is de categorie Overig goed vertegenwoordigd in dit subdeelgebied. Deelgebied Alfadriehoek is een droog terrein met kantoren, daar zijn relatief veel bedrijven in de zakelijke dienstverlening, om die reden heeft de categorie Overig in dit deelgebied het grootste aandeel. Het subdeelgebied Coen- en Vlothaven kent relatief veel banen in de clusters Transport/Logistiek en Agribulk/Recycling, natte activiteiten die kenmerkend zijn voor dit havengebonden gebied.

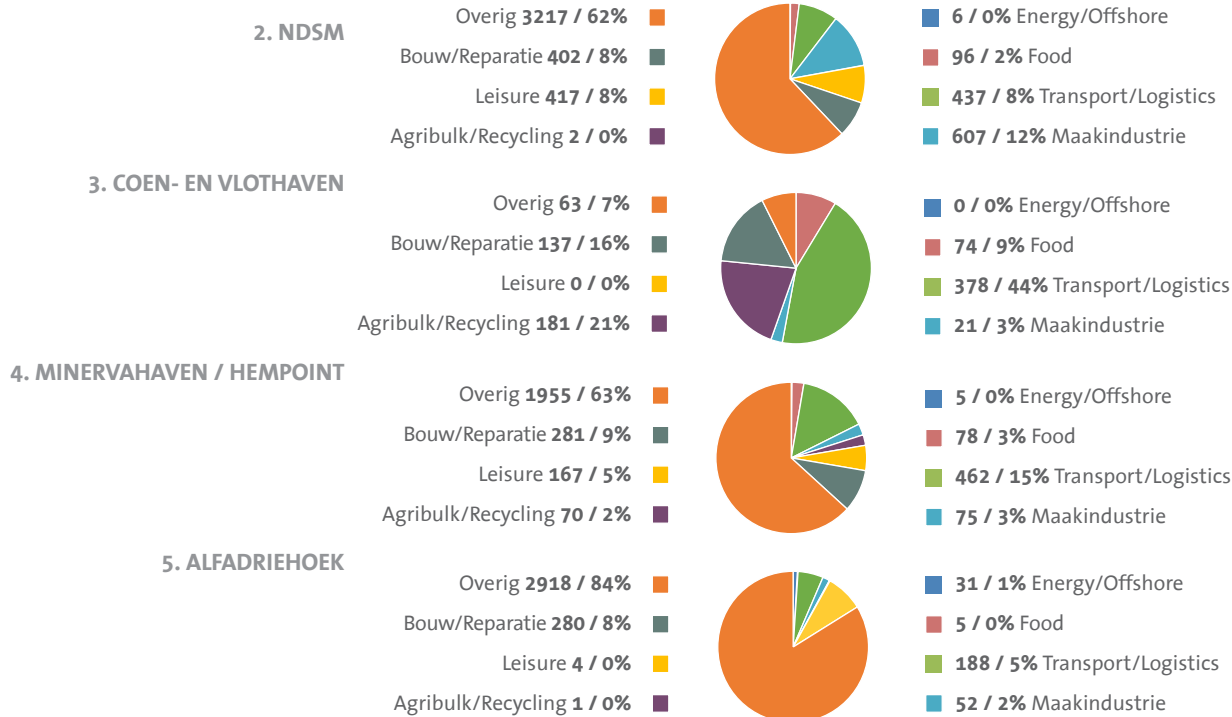
## WERKNEMERS PER ECONOMISCH CLUSTER PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

### 1. CORNELIS DOUWESTERREIN





## GROEIPERSPECTIEF EN VITALITEIT

Zie voor groeiperspectief en vitaliteit van de Coen- en Vlothaven de passages hierover uit voorgaand hoofdstuk. In het subdeelgebied Alfadriehoek is relatief veel aanbod aan kantoorruimte. Zowel het NDSM-terrein als de Houthavens zijn momenteel aan het transformeren naar gebieden met meer creatieve en andere stedelijke functies en activiteiten. Het Cornelis Douwesterrein kent in de kantoorruimte veel aanbod, dit gebied is evenals NDSM- en Houthavens onderdeel van de Haven-Stadstrategie waarbij de verwachting en inzet is dat op termijn meer hoogstedelijke activiteiten de plaats gaan innemen van zwaardere havengerelateerde functies.

## ACTUELE ONTWIKKELINGEN

### ONTWIKKELINGEN 2014/2015

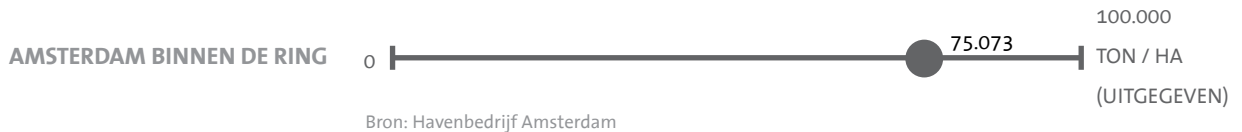
Shipsoft, softwarebedrijf met ca 240 werknemers vertrekt mogelijk naar Sloterdijk 1. Er bestaan verder concrete initiatieven voor het plaatsen van 6 windmolens op het CD-terrein. Is een van de duurzaamheidsspeerpunten van Amsterdam. De provincie beoordeelt deze ingediende plannen momenteel.

Calvin Klein heeft zich gevestigd in de Minervahaven. Verder is het Cotterelsterrein op Vlothavenpier aangekocht, waardoor de gemeente/havenbedrijf haar grondpositie heeft versterkt. Met investeringen in kade en loodslen wordt dit kavel weer verhuurd aan Igma. Overslag zal daardoor weer sterk groeien.

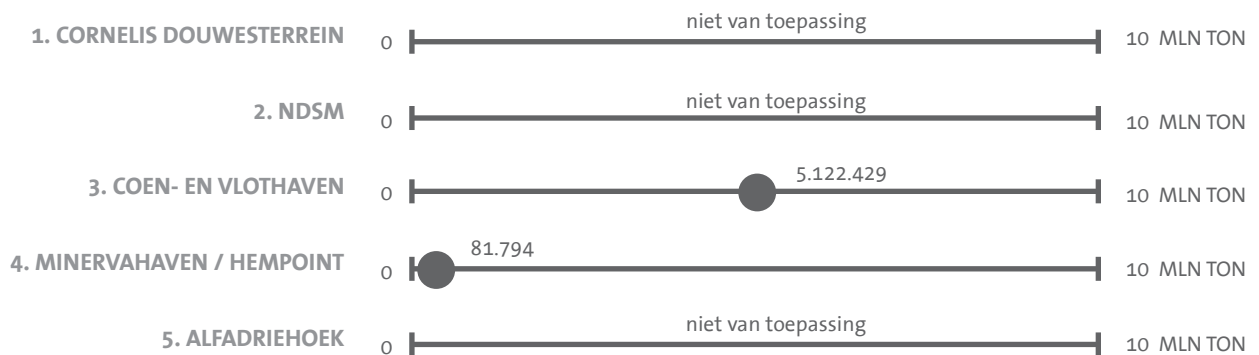
# INDICATOREN AMSTERDAM BINNEN DE RING

## OVERSLAG (ZEESCHEEPVAART) GERELATEERD AAN OPPERVLAKTE KADEGEBONDEN TERREIN

### OVERSLAG PER HECTARE KADEGEBONDEN TERREIN



### OVERSLAG BOORD-BOORD



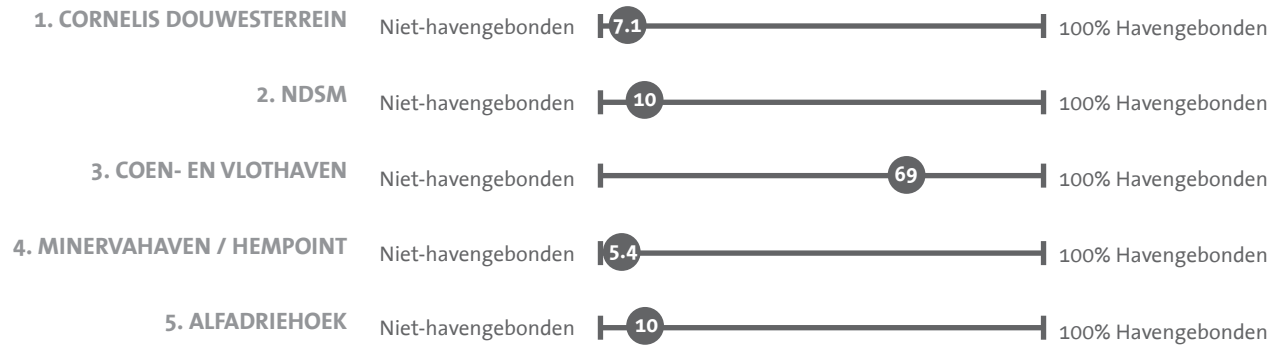
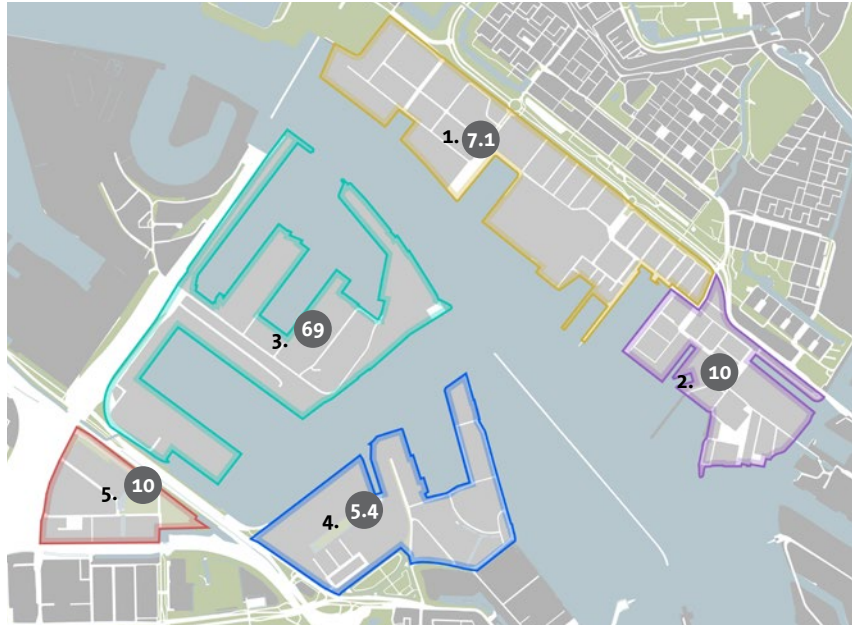
### SCHEEPSBEZOeken (ZEESCHEPEN)

#### AANTAL SCHEEPSBEZOeken

Data niet beschikbaar.

# HAVENGEBONDENHEID

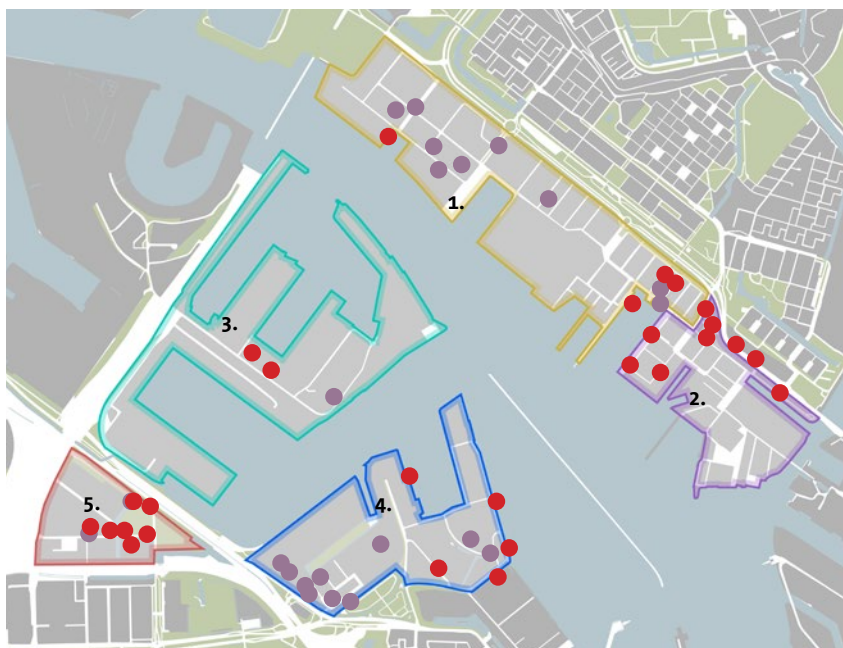
## AANDEEL HAVENGEBONDEN WERKNEMERS PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio



## AANBOD / LEEGSTAND GEBOUWEN



- Aanbod bedrijfsruimte
- Aanbod kantoorruimte

### TOTAAL DEELGEBIED

#### AANBOD BEDRIJFSRUIMTE

198.134 m<sup>2</sup> (7%)

#### AANBOD KANTOORRUIMTE

49.239 m<sup>2</sup> (10%)

### PER SUBDEELGEBIED

#### AANBOD BEDRIJFSRUIMTE

##### 1. CORNELIS DOUWESTERREIN

##### EN 2. NDSM

21.688 m<sup>2</sup> (8%)

##### 3. COEN- EN VLOTHAVEN

##### EN 4. MINERVAHAVEN / HEMPOINT

25.178 m<sup>2</sup> (39%)

##### 5. ALFADRIEHOEK

3.443 m<sup>2</sup> (9%)

#### AANBOD KANTOORRUIMTE

##### 1. CORNELIS DOUWESTERREIN

##### EN 2. NDSM

15.513 m<sup>2</sup> (28%)

##### 3. COEN- EN VLOTHAVEN

##### EN 4. MINERVAHAVEN / HEMPOINT

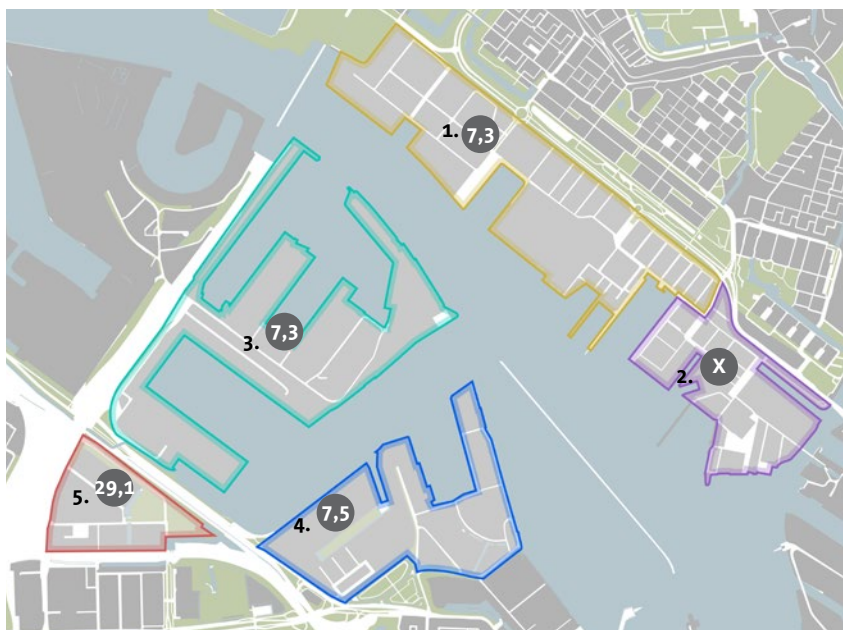
2.692 m<sup>2</sup> (8%)

##### 5. ALFADRIEHOEK

14.882 m<sup>2</sup> (29%)

Bron: Funda in Business (oktober 2015), Kadaster (Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG))

# UITGEEFBAAR TERREIN



## UITGEEFBAAR TERREIN PER SUBDEELGEBIED

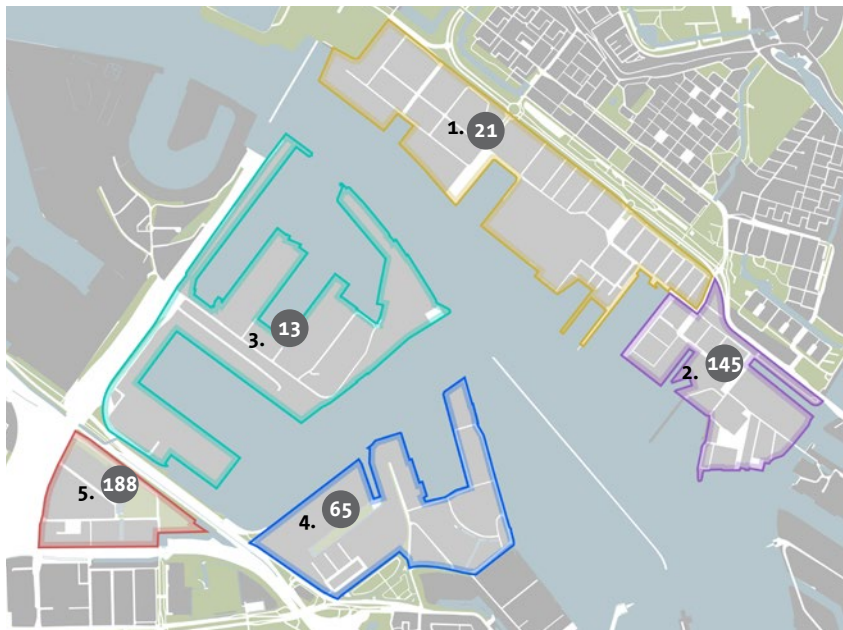


Bron: Monitor werkgelegenheid & bedrijventerreinen 2014

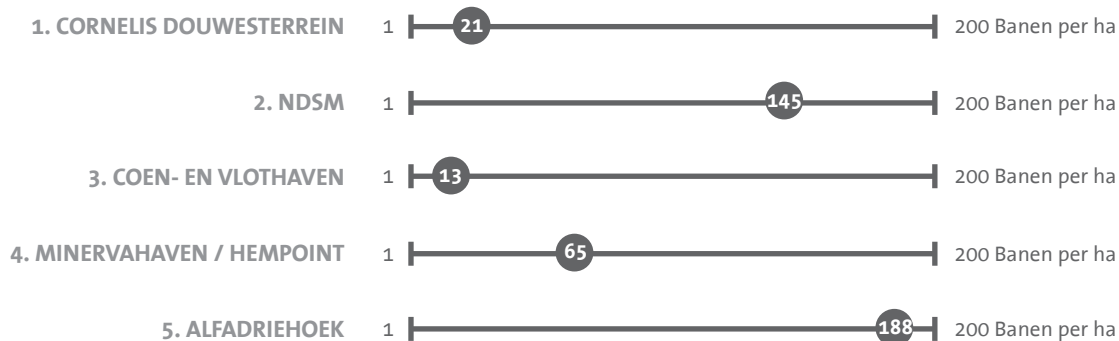
# BANEN PER HECTARE

## TOTAAL DEELGEBIED

Totaal aantal banen deelgebied Amsterdam binnen de ring: 14.089  
(per 1 januari 2014)



## PER SUBDEELGEBIED



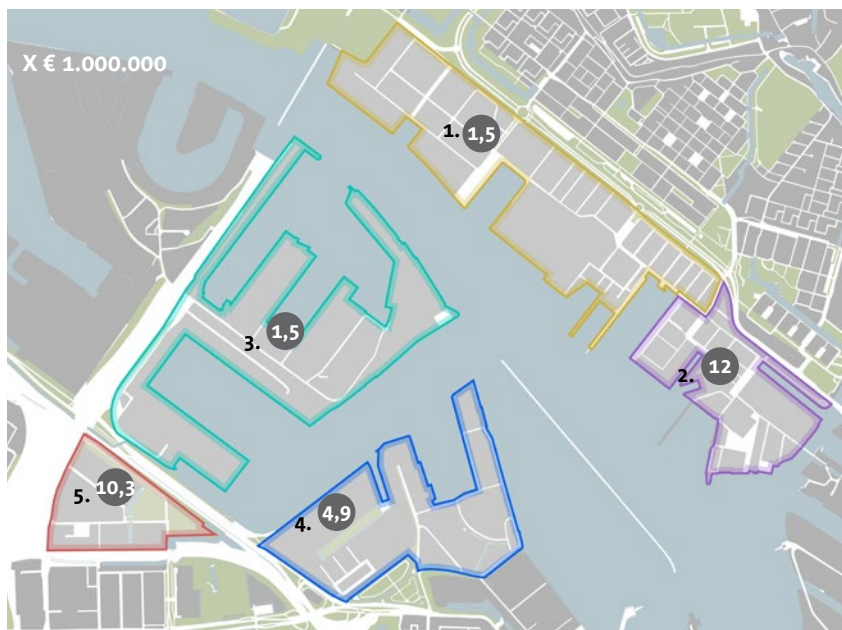
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, bewerking Decisio

## TOEGEVOEGDE WAARDE PER HECTARE

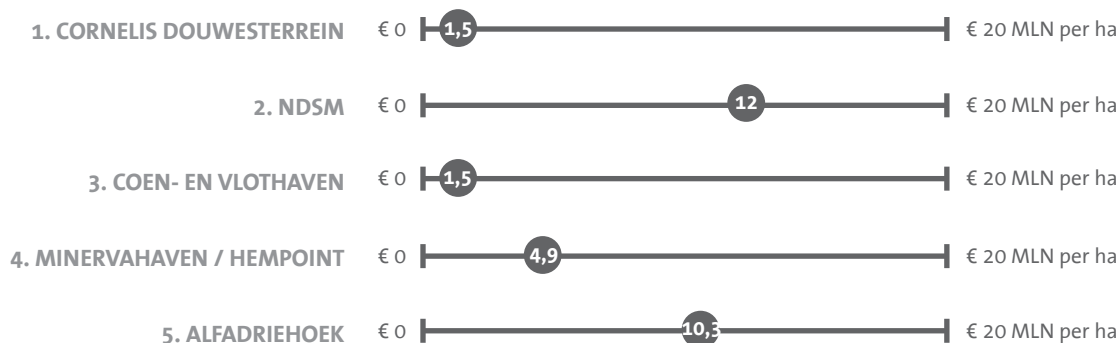
### TOTAAL DEELGEBIED

Totale toegevoegde waarde Amsterdam binnen de ring:

€ 1.053 miljoen per jaar (peildatum 1 januari 2014)



### PER SUBDEELGEBIED



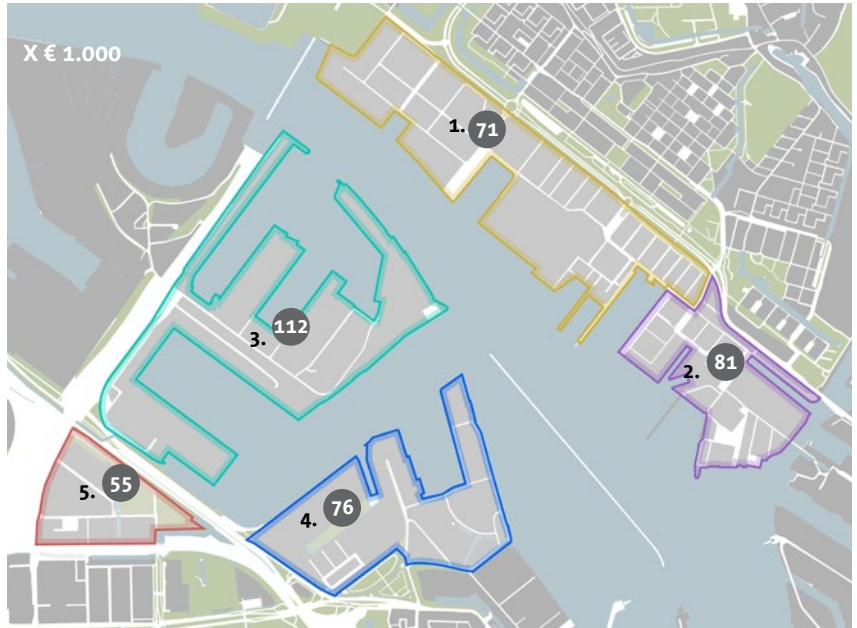
Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio



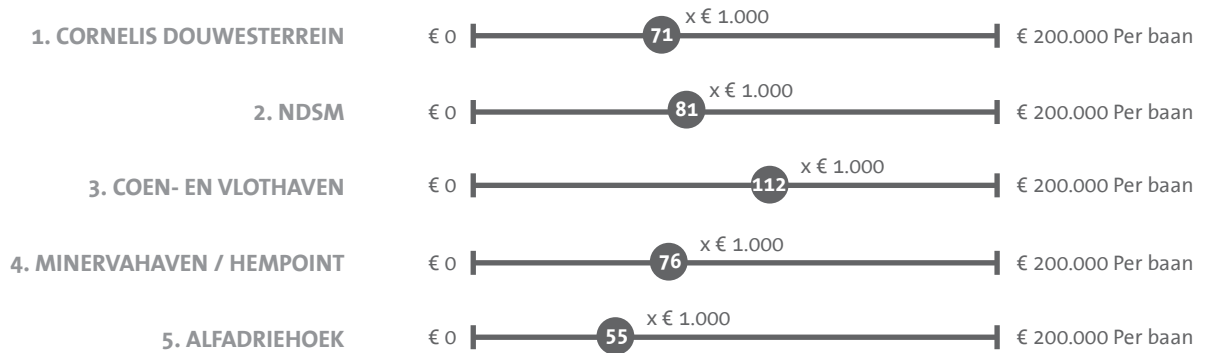
# TOEGEVOEGDE WAARDE PER BAAN

## TOTAAL DEELGEBIED

Toegevoegde waarde per baan: gemiddeld € 74.730,-



## PER SUBDEELGEBIED



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en CBS (prijspeil 2014), bewerking Decisio

## GELUID

### CORNELIS DOUWESTERREIN

Op de kaart is de ligging van de geluidszone aangegeven. De geluidszone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de (geluids)zonegrens. Buiten de zonegrens mag de door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd gezamenlijk veroorzaakte geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Op een aantal locaties is de actuele vergunde geluidsbelasting nagenoeg gelijk aan de maximaal toelaatbare grenswaarde (o.a. bij Mebin aan de Toetsenbordweg en Damen Shipyards/vh Shipdock aan de Tt. Vasumweg). Het zuidoostelijk naastgelegen NDSM-terrein (achter het kraanspoorgebouw) wordt getransformeerd naar een woon-/werkgebied. Voor de nog vrije kavels zijn realistische toekomstbronnen gemodelleerd. Dit alles in aanmerking genomen is deze geluidszone nagenoeg vol. De consequentie hiervan is dat toekomstige ontwikkeling bij bestaande bedrijven of op lege kavels beperkt is.



Bron: OmgevingsDienst Noordzeekanaalgebied

---

## LUCHTKWALITEIT

De Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 geeft aan welke normen voor luchtkwaliteit in de buitenlucht van toepassing zijn in Nederland en waar deze normen getoetst dienen te worden.

Uit de gegevens verkregen uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat voor alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring geen grenswaarden worden overschreden voor NO<sub>2</sub>. Wel is sprake van een dreigende grenswaardeoverschrijding voor NO<sub>2</sub> in de nabijheid van de Houthavens. De overschrijdingen voor NO<sub>2</sub> betreffen stedelijke knelpunten door verkeersbewegingen en worden niet veroorzaakt door bedrijven.

Uit de Monitoringstool NSL voor 2015 blijkt dat voor alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring geen grenswaarden worden overschreden voor PM<sub>10</sub>. Er is ook geen sprake van knelpunten voor PM<sub>10</sub> in deze gebieden.

In de NSL Monitor staan de toetspunten voor luchtkwaliteit opgenomen. Als er meer gevoelige functies (zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven) nabij het havengebied komen, komen er mogelijk ook meer toetspunten. Dat kan nadelige gevolgen hebben voor intensivering in het havengebied. Er is op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring onmogelijk is in relatie tot luchtkwaliteit.

## GEUR

Voor geur is geen kaartmateriaal beschikbaar; er is ook geen cumulatieve geurcontour. Door de maatregelen die vanaf 2007 zijn getroffen bij de olieterminals (zoals het aansluiten van K1 beladingen op de dampverwerkingsinstallaties), de geurplant bij Cargill en het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland en Zaanstad is de verwachting dat er sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau voor geur voor nu en in de toekomst. Daarnaast is er een eNose-netwerk ingesteld dat veranderingen in de luchtsamenstelling signaleert en gekoppeld is aan klachten. Hiermee wordt mogelijke overlast gemonitord en kunnen bronnen worden opgespoord.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat uitbreiding of vestiging van bedrijven in alle gebieden in Amsterdam binnen en buiten de ring onmogelijk is in relatie tot geur.

---

## EXTERNE VEILIGHEID

### WETTELIJKE KADERS

#### Cornelis Douwes

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het wettelijke ambitieniveau voor externe veiligheid is door de wetgever een minimum veiligheidsniveau gedefinieerd:

- Voor het plaatsgebonden risico (PR) moet aan een grenswaarde en een richtwaarde worden getoetst. Binnen de PR  $10^{-6}$ -contour mogen geen kwetsbare objecten (o.a. woningen en grote kantoren) worden gerealiseerd. Beperkt kwetsbare objecten (zoals kleinere kantoren en bedrijven) mogen wel binnen de PR  $10^{-6}$ -contour worden gerealiseerd, mits het bevoegd gezag hiervoor een goede motivatie opstelt.
- Voor het groepsrisico (GR) bestaat een verantwoordingsplicht (met toetsing aan de oriëntatiewaarde) en de verplichting advies te vragen aan de regionale brandweer.

#### Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam

In het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Amsterdam heeft de gemeente ingezet op clustering van risicobedrijven in het havengebied Westpoort, omdat Amsterdam van mening is dat bedrijven die (potentieel) grote risico's met zich meebrengen thuishoren in een omgeving waar weinig mensen aanwezig zijn. Nieuwe risicobedrijven (die vallen onder het BEVI/BRZO) worden bij voorkeur geconcentreerd op het bedrijventerrein in Westpoort. Vestiging vindt daar plaats volgens de regels als vastgelegd in de gebiedsvisie Externe Veiligheid Westpoort.

#### Huidige situatie Cornelis Douwes

Op het Cornelis Douwes-terrein bevinden zich momenteel twee risicobedrijven. In onderstaande afbeelding is de ligging en het type van de huidige risicobedrijven aangegeven, inclusief de terreingrens (zwarte lijnen) en de PR  $10^{-6}$ -contouren (rode cirkels).

Indien deze risicobedrijven willen uitbreiden, mag de plaatsgebonden risicocontour PR  $10^{-6}$  niet groter worden. Als dat wel het geval is, dan zal dit als specifiek besispunt aan het bestuur of verantwoordelijk bestuurder worden voorgelegd.

Vestiging van nieuwe risicobedrijven (BEVI/BRZO) op het Cornelis Douwes-terrein is in principe niet mogelijk en wordt alleen onder voorwaarde van nut en noodzaak toegestaan. Bij een dergelijke afweging wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen, de mogelijkheden voor rampbestrijding, de zelfredzaamheid en het ruimtebeslag. De afweging voor de vergunning van een risicobedrijf op deze terreinen wordt als specifiek besispunt aan het bestuur of verantwoordelijk bestuurder voorgelegd.



Voor de uitbreiding of vestiging van bedrijven die niet onder het BEVI/BRZO vallen, gelden op het Cornelis Douwes-terrein geen beperkingen vanuit externe veiligheid.

### NDSM

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het wettelijke ambitieniveau voor externe veiligheid is door de wetgever een minimum veiligheidsniveau gedefinieerd:

- Voor het plaatsgebonden risico (PR) moet aan een grenswaarde en een richtwaarde worden getoetst. Binnen de PR  $10^{-6}$ -contour mogen geen kwetsbare objecten (o.a. woningen en grote kantoren) worden gerealiseerd. Beperkt kwetsbare objecten (zoals kleinere kantoren en bedrijven) mogen wel binnen de PR  $10^{-6}$ -contour worden gerealiseerd, mits het bevoegd gezag hiervoor een goede motivatie opstelt.
- Voor het groepsrisico (GR) bestaat een verantwoordingsplicht (met toetsing aan de oriëntatiewaarde) en de verplichting advies te vragen aan de regionale brandweer.

### Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam

In het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Amsterdam heeft de gemeente ingezet op clustering van risicobedrijven in het havengebied Westpoort, omdat Amsterdam van mening is dat bedrijven die (potentieel) grote risico's met zich meebrengen thuishoren in een omgeving waar weinig mensen aanwezig zijn. Nieuwe risicobedrijven (die vallen onder het BEVI/BRZO) worden bij voorkeur geconcentreerd op het bedrijventerrein in Westpoort. Vestiging vindt daar plaats volgens de regels als vastgelegd in de gebiedsvisie Externe Veiligheid Westpoort.



- PR  $10^{-6}$  contour objecten
- PR  $10^{-6}$  terreingrens

Bron: OmgevingsDienst Noordzeekanaalgebied

### **Huidige situatie NDSM**

Op het NDSM-terrein bevinden zich momenteel geen risicobedrijven. Vestiging van nieuwe risicobedrijven (BEVI/BRZO) op dit terrein is in principe niet mogelijk en wordt alleen onder voorwaarde van nut en noodzaak toegestaan. Bij een dergelijke afweging wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen, de mogelijkheden voor rampbestrijding, de zelfredzaamheid en het ruimtebeslag. De afweging voor de vergunning van een risicobedrijf op deze terreinen wordt als specifiek besispunt aan het bestuur of verantwoordelijk bestuurder voorgelegd.

Voor de uitbreiding of vestiging van bedrijven die niet onder het BEVI/BRZO vallen, gelden op het NDSM-terrein geen beperkingen vanuit externe veiligheid.

### **GROEPSRISICO**

Met betrekking tot de hoogte van het groepsrisico geldt dat Amsterdam, daar waar redelijkerwijs mogelijk, wil voldoen aan de oriëntatiewaarde. De afweging voor een (toename van) overschrijding van de oriëntatie-waarde van bestaande risicobedrijven op het Cornelis Douwes-terrein wordt als specifiek besispunt aan het bestuur ter besluitvorming voorgelegd.

Voor de vestiging van andere bedrijven geldt geen verantwoording van het groepsrisico en dus geen beperking vanuit externe veiligheid.

---

### **MILIEUCATEGORIE**

Op basis van SBI-codes zijn bedrijven ingedeeld naar milieucategorie. Er kan een afwijking zitten tussen deze afgeleide milieucategorie en de daadwerkelijk verleende vergunning voor de activiteiten die een bedrijf uitvoert. Deze kunnen zwaarder of lichter zijn dan op basis van de SBI-code is af te leiden. De figuur geeft daarmee indicatief aan in hoeverre er sprake is van omgevings- of milieubelastende activiteiten.

Een milieucategorie geeft aan in welke mate bedrijven overlast geven door (een combinatie van) geur, geluid, stof en gevaar op een schaal van 1 tot 6. In Amsterdamse bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen wordt gebruik gemaakt van een inwaartse of uitwaartse zonerings, waarbij bedrijven in een hogere milieucategorie op grotere afstand tot de woningen komen te liggen dan de bedrijven met een lagere milieucategorie. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is opgenomen dat in gemengde Amsterdamse gebieden, waaronder NDSM, voor functies met een beperkte milieuhinder (milieucategorieën 1, 2 en 3.1) geen minimale afstanden tot woningen gelden. Zij zijn overal – ook in woongebieden – toegestaan onder de voorwaarden dat:

- De betreffende functie op grond van de milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2.

- De activiteiten niet 's nachts plaatsvinden.
- De activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden.
- De betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidsgevoelige functie.
- Daarbij geldt dat functies die veel vrachtverkeer aantrekken alleen in een gemengd gebied mogen komen als ze direct aan de hoofdontsluiting worden gesitueerd.

Uiteraard is maatwerk altijd mogelijk.

#### **CORNELIS DOUWESTERREIN EN NDSM**

Op het grootste deel van het plangebied, waar voornamelijk het 'natte' deel is gelegen, zijn bedrijven tot en met categorie 5 toegestaan. In het overige deel van het gebied zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.2 toegestaan.

#### **COEN- EN VLOTHAVEN EN HOUTHAVEN**

In deelgebied Coen- en Vlothaven en Houthaven is het bestemmingsplan voor de Petroleumhaven van kracht. Hier geldt voor het grootste deel van het terrein, het 'natte' deel, een maximale milieucategorie van 5. In het overige deel zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 4 toegestaan.

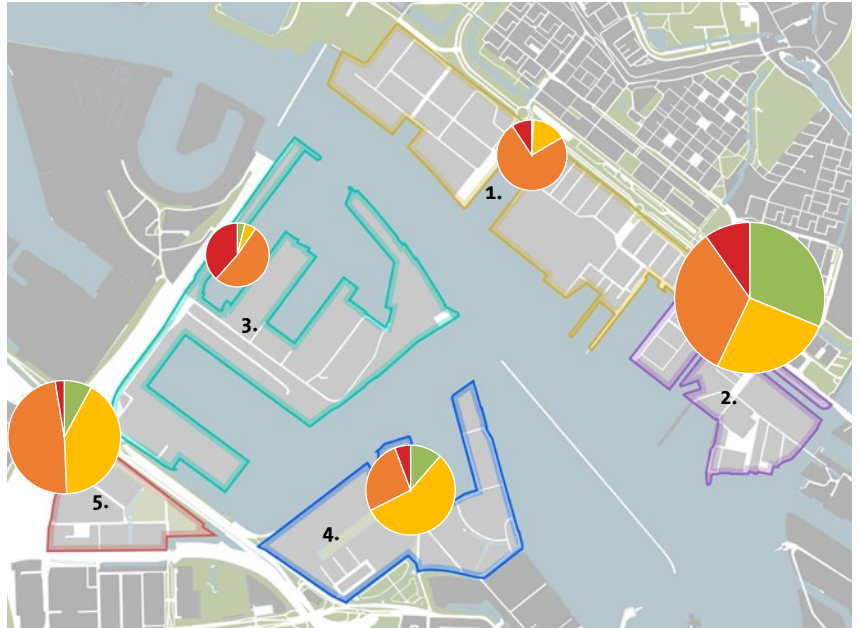
#### **HEMPOINT**

In deelgebied Hempoint is het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva' van kracht. Daar is een zonelijn opgenomen tot aan de aan de toekomstige woningbouw die grenst aan het bestemmingsplangrensgebied. Daarin zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan. In de regels wordt een uitzondering gemaakt voor vier reeds bestaande categorie 3.1 bedrijven.

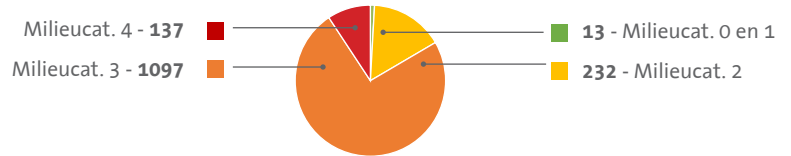
---

## **WERKGELEGENHEID NAAR MILIEUCATEGORIE PER SUBDEELGEBIED**

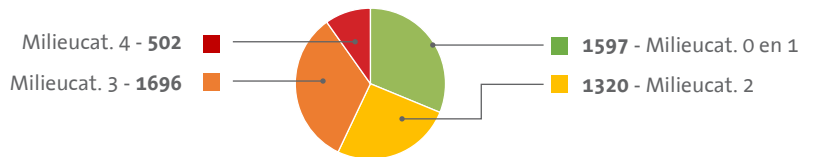
In de figuur is de bedrijvigheid naar milieucategorie weergegeven. Er is gekozen voor werkzame personen als indicator om daarmee een beeld te geven van de omvang van de bedrijvigheid.



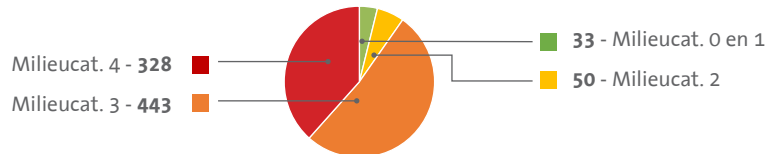
**1. CORNELIS DOUWSTERREIN**



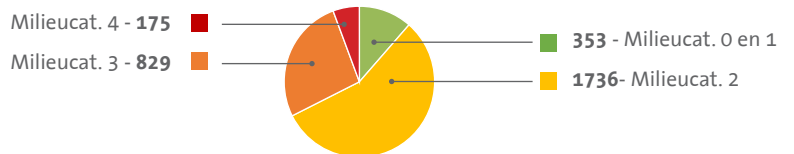
**2. NDSM**



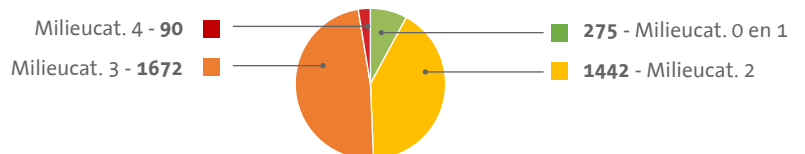
**3. COEN- EN VLOTHAVEN**



**4. MINERVAHAVEN / HEMPOINT**



**5. ALFADRIEHOEK**



Bron: LISA/projectbureau NZKG, peildatum 1 januari 2014, en VNG (2014), Staat bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, bewerking Decisio



