

stec
groep



Strategie werklocaties Regio Alkmaar

Concept strategie en leidende
principes

Stec Groep aan regio Alkmaar

Jasper Beekmans & Callum Lewis
13 januari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Strategie werklocaties	4
2.1	Evenwichtige verhouding vraag en aanbod	4
2.2	Vervangingsvraag vanuit transformatie	7
2.3	Additionele vraag	7
2.4	Kwaliteit bestaande voorraad bedrijventerreinen	8
2.5	Bereikbaarheid	9
2.6	Buitenlandse werknemers	9
2.7	Energietransitie en duurzaamheid	10
2.8	Circulaire economie	11
2.9	Accommoderen van vraag	11
2.10	Kantoren	11
2.11	Monitoring en bovenregionale afstemming NHN	12
3	Leidende principes	13
3.1	Evenwichtige verhouding vraag en aanbod	13
3.2	Vervangingsvraag vanuit transformatie	13
3.3	Additionele vraag (vanuit de MRA en elders)	13
3.4	Kwaliteit bestaande voorraad bedrijventerreinen	14
3.5	Bereikbaarheid	14
3.6	Buitenlandse werknemers	15
3.7	Energietransitie en duurzaamheid	15
3.8	Circulaire economie	15
3.9	Accommoderen van vraag	15
3.10	Kantoren	16
3.11	Monitoring en bovenregionale afstemming NHN	16
	Bijlage 1: Vraag en aanbod	17
	Vraag 17	
	Aanbod	18
	Actuele confrontatie vraag en aanbod	21
	Bijlage 2: Uitgangssituatie op werklocaties	23
	Algemeen	23
	Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen	26
	Regio heeft kwantitatief voldoende kantooruimte	28
	Overloop bedrijven vanuit MRA	28
	Energietransitie	28
	Circulaire economie	29
	Buitenlandse werknemers	29
	Bijlage 3: Vraagcomponenten behoefteaming	31
	Bijlage 4: Vraagprofielen per doelgroep	32

1 Inleiding

Urgentie afspraken is hoog

De dynamiek op de markt voor bedrijventerreinen in de regio Alkmaar is groot. Verschillende omstandigheden zorgen ervoor dat bedrijven volop willen investeren in uitbreiding om de groei van hun productie te kunnen waarborgen. Maar niet alleen vanuit bedrijven is de druk op de ruimte groot. Ook woningbouw, de energietransitie, infrastructuur, et cetera hebben ruimteclaims. Bedrijvigheid is een belangrijke bouwsteen voor evenwichtige groei van de regio, die de komende jaren ook een ambitieuze woningbouwopgave kent. Het plannen van eventuele nieuwe locaties voor bedrijvigheid is niet van vandaag op morgen gedaan. Goede regionale afspraken kunnen planvorming alleen maar versnellen. Daarom zijn de afspraken die op basis van deze strategie worden gemaakt cruciaal.

De provincie heeft de regio Alkmaar gevraagd nieuwe afspraken te maken

De provincie Noord-Holland heeft in januari 2021 de behoefte van bedrijventerreinen vastgesteld. Naar aanleiding daarvan heeft de provincie aan de regio's gevraagd nadere afspraken te maken. De omgevingsverordening van de provincie vraagt om afspraken over *“ontwikkeling, transformatie en herstructurering van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente”*. Naast eventuele nieuwe ontwikkelingen liggen er voor bedrijventerreinen ook opgaven op het gebied van energie en klimaat (denk aan vergroening, waterberging en energietransitie). Transformatie van bedrijventerreinen is in de regio Alkmaar een belangrijk thema. Geplande woningbouw op bedrijventerreinen zorgt voor vervangingsvraag; zo beïnvloedt de vraag naar woningen mogelijk ook de vraag naar bedrijventerreinen in regio Alkmaar. De bedrijfsruimtemarkt is, ondanks corona, volop in beweging. De druk op de nog beschikbare kavels op uitgeefbare bedrijventerreinen is erg groot. De regio Alkmaar wil daarop in kunnen spelen. Maar zonder onnodig grote risico's te lopen als de markt weer afkoelt. Voor de gehele regio geldt dat we flexibel willen inspelen op de toekomstige vraag door adaptief te programmeren. Dat wil zeggen dat we vanuit de strategie snel op of af kunnen schalen als de bedrijventerreinenmarkt zich anders ontwikkelt dan verwacht. Die afspraken moeten bijdragen aan een economisch vitale regio Alkmaar met de juiste hoeveelheid en kwaliteit bedrijventerreinen.

De afspraken die de regio maakt gelden voor de hele regio Alkmaar. Binnen die regio zijn er natuurlijk verschillen tussen de gemeenten waar het de bedrijventerreinen betreft. Voor Alkmaar en Dijk en Waard is het faciliteren van de kwantitatieve behoefte een belangrijk accent in de afspraken. Voor de BUCH-gemeenten is uitbreiding van het bestaande areaal nauwelijks aan de orde, maar ligt het accent allereerst op het zo goed en duurzaam mogelijk gebruiken van wat er al aan bedrijventerrein is en waar nodig een verbetering van de duurzaamheid of het ruimtegebruik. Voor de gemeenten zullen de accenten dus verschillen, maar de afspraken in het convenant gaan over zowel kwantiteit als kwaliteit en het ene aspect is daarin niet belangrijker dan het andere.

Van strategie naar leidende principes en afspraken

De bestaande afspraken dateren uit 2016 en zijn daarom aan herziening toe. We zijn gestart met enkele verdiepende analyses van de economie in de regio Alkmaar in het algemeen en de bedrijventerreinenmarkt in het bijzonder. De uitkomsten van de analyses vormen samen de voeding voor de strategie werklocaties. Op basis van die analyses, de ambtelijke gesprekken met economische zaken en andere relevante beleidsvelden en een consultatie van ondernemers in de regio Alkmaar stellen we een aantal leidende principes op. Die vormen de basis voor de nieuw te maken afspraken in het convenant.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u in de strategie de belangrijkste uitgangspunten om te komen tot de leidende principes in hoofdstuk drie. In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie over onder andere vraag en aanbod en andere analyses van de bedrijventerreinenmarkt en economie van de regio.

2 Strategie werklocaties

BELANG VAN EEN STRATEGIE VOOR WERKLOCATIES

De bedrijventerreinen in regio Alkmaar huisvesten circa 30% van de werkgelegenheid in de regio en vertegenwoordigen circa € 2,4 miljard jaarlijkse toegevoegde waarde, oftewel circa 41% van de totale toegevoegde waarde van Noord-Holland Noord. Deze werklocaties zijn daarmee van groot (sociaal)economisch belang voor de regio Alkmaar en Noord-Holland Noord als geheel. De belangrijkste sectoren van de regio zijn energie, agrifood, industrie, groothandel en (zakelijke) diensten. Niet alleen de werkgelegenheid in deze sectoren, maar ook toeleverende diensten en bedrijven van deze sectoren zijn belangrijk voor de regionale economie. Op de markt voor bedrijventerreinen wordt op dit moment veel krapte ervaren. Regionale afspraken zijn belangrijk omdat ze de ontwikkeling van eventuele nieuwe bedrijventerreinen kunnen versnellen.

Door samen afspraken te maken over bedrijventerreinen voor de komende jaren werken we aan toekomstbestendige bedrijventerreinen, zowel nieuw als bestaand, voor de regio. Balans in vraag en aanbod, toekomstbestendige nieuwe terreinen en bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties die op orde zijn dragen bij aan gerelateerde regionale uitdagingen zoals de energietransitie, een meer circulaire economie, de opkomst van gemengde (woon-werk) gebieden en (boven)regionale mobiliteit. De gemeenten in de regio ervaren veel druk op de bedrijventerreinenmarkt. Dit geldt zowel voor de BUCH-gemeenten waar voornamelijk lokale bedrijventerreinen volledig uitgegeven zijn, als voor Alkmaar en de Dijk en Waard, waar uitgifbare hectares snel opdrogen door verkoop en opties/reserveringen. En waar bovendien veel bestaande bedrijventerreinen voor een grootschalige transformatie staan. Hieronder leest u per thema de strategie voor de komende jaren. De strategie vertalen we vervolgens door naar leidende principes voor de werklocaties in regio Alkmaar. De leidende principes leest u in hoofdstuk 3.

2.1 Evenwichtige verhouding vraag en aanbod

Kwantitatief

Het is van groot belang vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in balans te houden in de regio Alkmaar. Er wordt op dit moment een grote krapte ervaren op de markt voor bedrijventerreinen. Gemeenten willen hun bedrijven graag de ruimte bieden om te kunnen groeien. Anderzijds willen gemeenten ervoor zorgen dat er geen overaanbod van bedrijventerreinen ontstaat. Dit kan als effect hebben dat de uitgifbare kavels minder snel worden verkocht waardoor het langer duurt om terreinen in de geplande vorm volledig uit te geven. Ook kan dit leiden tot leegstand en verloedering op bestaande bedrijventerreinen. Anderzijds moeten we voorkomen dat er te veel krapte heerst op de bedrijventerreinenmarkt in segmenten die we willen kunnen bedienen. Dit kan als effect hebben dat bedrijven met een uitbreidingswens noodgedwongen op hun eigen kavel moeten uitbreiden of een locatie met uitgifbaar aanbod vinden buiten de regio.

Op het moment is er tot 2030 licht overaanbod (in het lage WLO scenario) tot een forst tekort (in het hoge WLO scenario) aan bedrijventerrein in de regio Alkmaar wanneer we uitbreidingsvraag en vervangingsvraag (zie bijlage 3 voor meer uitleg over vraagcomponenten) afzetten tegen het harde (plan)aanbod, zie ook tabel hieronder. Dit harde aanbod is in de praktijk lager, onder andere door uitgiftes in 2021 (zie ook box 'dynamiek 2021' hieronder) en voorgenomen herbestemming van bedrijventerreinen.

Daarnaast zijn niet alle hectares meer vrij uitgeefbaar door opties/reserveringen ¹. Naast bovenstaande vraagcomponenten verwachten we dat er de komende jaren ook additionele vraag (zie ook bijlage 3) zal landen op bedrijventerreinen in de regio. Dit samen zorgt voor grote druk op nog uitgeefbare kavels.

Tabel 1: Kwantitatieve confrontatie regio Alkmaar

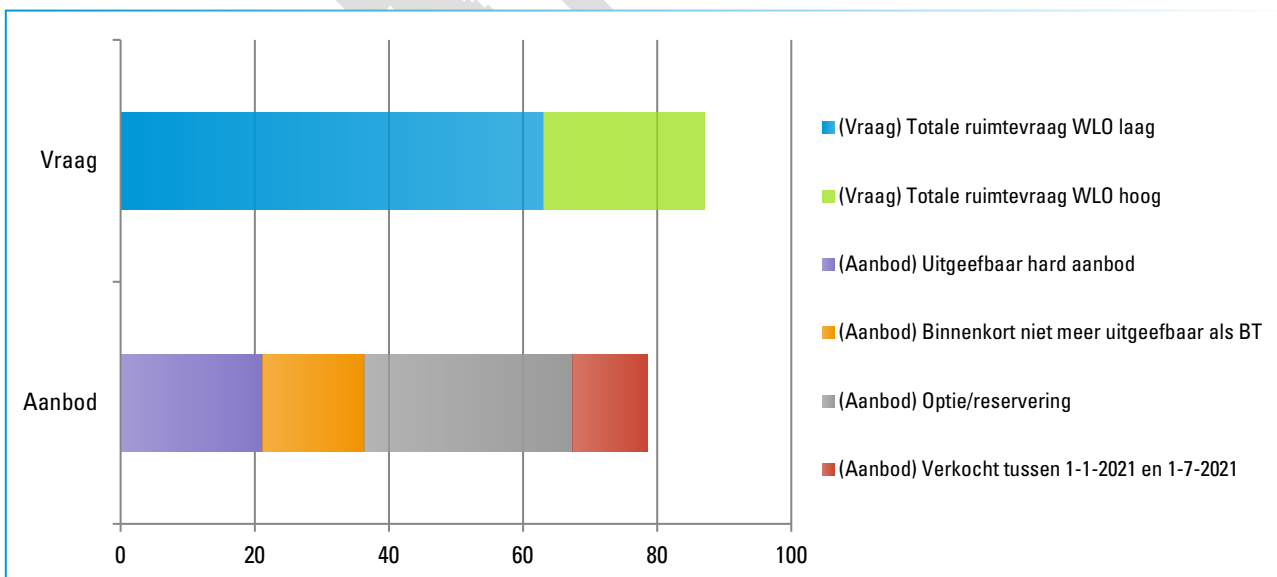
Component raming	WLO Laag (in hectare)	WLO Hoog (in hectare)
Uitbreidingsvraag 2021 tot 2030	30	54
Uitbreidingsvraag 2030 tot 2040	-21	37
Vervangingsvraag	33	33
Hard (plan)aanbod*	67	67
Behoefte 2021 tot 2030	-4	20
Behoefte 2021 tot 2040	-25	59

Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021. Peildatum: 1-7-2021. *Circa 31 hectare van het harde aanbod in de regio is onder optie/reservering, circa 15 hectare van het harde aanbod wordt binnenkort uit de markt gehaald als bedrijventerrein (Broekhorn en Westpoort/De Scheg).

DYNAMIEK BEDRIJVENTERREINENMARKT IN 2021

De peildatum voor vraag en aanbod in deze strategie is 1-7-2021. In 2021 is er uiteraard ook dynamiek op de bedrijventerreinmarkt in regio Alkmaar, ook in de periode na 1 juli. Op verschillende terreinen in de regio zijn gronden verkocht of onder optie/gereserveerd in 2021. De uitgifte van 1-1-2021 tot 1-7-2021 overstijgt de gehele uitgifte in 2020. Ook is de uitgifte na 1 juli 2021 erg hoog. Er is dus sprake van grote vraag naar kavels op bedrijventerreinen in de regio. Al met al zien we dat de situatie van vraag en aanbod krappere is geworden dan waar in de behoefteprognose in 2019/2020 vanuit werd gegaan. Tegelijk zien we grote hoeveelheden opties en reserveringen waardoor gronden niet meer vrij uitgeefbaar zijn, maar feitelijk nog niet onomkeerbaar uitgegeven.

Figuur 1: Confrontatie vraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) en aanbod (tot en met 2030)



Peildatum: 1-7-2021. NB: Naast het harde aanbod is er nog 32 hectare op de Boekelermeer Alkmaar, 2 hectare op de Boekelermeer Heiloo en 19 hectare op de Vaandel niet-direct uitgeefbaar aanbod.

¹ De bedrijven die deze opties hebben maken (deels) onderdeel uit van de geraamde uitbreidingsvraag. Ook kunnen opties uiteraard niet doorgaan. We trekken deze opties daarom nog niet af van het aanbod, maar ze dragen wel bij aan de druk die er op de bedrijventerreinmarkt ervaren wordt.

Bovenstaand vraag- en aanbodcomponenten in acht nemend verwachten we tot 2030 een licht overaanbod tot een fors tekort aan bedrijventerreinen in de regio Alkmaar. In het scenario waarin de vraag tot en met 2030 op of rond WLO hoog uitkomt, alle opties/reserveringen doorgang vinden en ook de verwachte vervangingsvraag zich de komende tien jaar manifesteert is er een aanvullende behoefte van circa 20 hectare. Als hiervoor nieuwe locaties ontwikkeld moeten worden, stemmen de gemeenten dat onderling af. Uitgangspunt is dat het aanbod ruimtelijk goed aansluit op de vraag waarvoor het bedoeld is, zodat plannen elkaar niet in de weg gaan zitten. Natuurlijk geldt voor de ontwikkeling en locatiekeuze van nieuw bedrijventerrein dat er altijd een goede onderbouwing nodig is, zowel vanuit de economische behoefte (Ladder voor duurzame verstedelijking) als vanuit aspecten als ontsluiting, energie, bereikbaarheid, milieunormen en landschappelijke inpassing. Ontwikkelingen die regio-overstijgend zijn met ons omliggende regio's worden op NHN-niveau afgestemd. Dat gebeurt sowieso tijdens de planvorming. Daarnaast kan worden gedacht aan een periodiek ambtelijk overleg op NHN-niveau om de dynamiek in de markt en eventuele nieuwe ontwikkelingen te bespreken.

Kwalitatief

Ook kwalitatief werken we aan een goede aansluiting van vraag en aanbod. De markt voor bedrijfsruimte is volop in beweging, en onze bedrijventerreinen passen zich daarom aan. Een belangrijke beweging die we zien is een toenemende tweekoppigheid (zie ook bijlage 1). Dat betekent dat we enerzijds een schaalvergroting zien. Niet alleen in logistiek en transport, maar ook bij productiebedrijven. Anderzijds zien we veel vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte (verzamelgebouwen, garageboxen). Schaalvergroting leidt tot gemiddeld grotere bedrijven. Als bedrijven door toenemende ruimtevraag gaan uitbreiden of verhuizen moeten ze een ingrijpende investeringsbeslissing maken, dit kan als gevolg hebben dat het bedrijf een schaa sprong maakt. Grootschalige bedrijven stellen ook andere eisen aan hun omgeving. Denk aan een toename van (zwaar) verkeer. Dergelijke grote ruimtevragers en transformatie moeten niet leiden tot toenemende druk op de ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven. 'Doorschuiven' van een groter bedrijf kan ook ruimte opleveren op een lokaal bedrijventerrein voor kleinere bedrijven die willen doorgroeien. Dit kan met name in de BUCH-gemeenten een oplossing zijn voor kleine bedrijventerreinen die niet meer kunnen groeien. Kwalitatief biedt de regio Alkmaar in de toekomst voldoende ruimte aan alle soorten bedrijven en zetten de gemeentes zich in om het juiste bedrijf op de juiste plek te faciliteren. We moeten bijvoorbeeld zorgen voor voldoende kleine tot middelgrote kavels voor uitbreiding van lokale MKB bedrijven. Maakbedrijvigheid hoort bij de regio. Daarom willen we ook grote (industriële) bedrijven die een kavel met een hogere milieucategorie zoeken een plek kunnen bieden. Uiteraard op daarvoor geschikte plekken. Eventuele ontwikkeling van terreinen voor grootschalige (boven)regionale vraag stemmen we (boven)regionaal af, zodat mogelijk andere regio's in NHN vraag kunnen faciliteren als die niet in de regio Alkmaar past.

KWALITATIEVE RUIMTEVRAAG: GROFWEG TWEE TYPEN LOCATIES

We maken hier een kwalitatief onderscheid naar twee typen ruimtevrage naar soorten werklocaties die zich het best laten karakteriseren door de schaalgrootte van de terreinen. Van klein tot middelgrote terreinen (met een hoofdzakelijk lokaal markt bereik) en grootschalige terreinen (met een hoofdzakelijk bovenregionaal markt bereik). Terreinen met een lokaal markt bereik kenmerken zich door overwegend kavels tot 5.000 m² met enkele kavels tot circa 2 hectare. Milieucategorieën zijn overwegend tot 3.1/3.2. Op terreinen met een (boven)regionaal markt bereik zien we overwegend kavels vanaf circa 2 hectare, met uitschieters naar circa 5 hectare (en incidenteel zelfs groter). Hier is ook ruimte voor HMC-bedrijvigheid (> 4.1). Let op: deze twee typen ruimtevrage en soorten werklocaties zijn niet 'met een schaar te knippen'. Vrijwel geen elk bestaand terrein voldoet aan deze indeling, niet alle bedrijven passen met hun ruimtevrage in een hokje en nieuwe terreinen hoeven ook niet volledig aan de definities te voldoen. Het helpt echter wel in de structurering van de ruimtevrage en het mogelijk creëren van nieuw aanbod dat zoveel als mogelijk aansluit bij de kwalitatieve vrage.

Resumé

Concreet betekent dit:

- Een groot deel van de uitbreidingsvraag tot 2030 is naar kavels op grootschalige bedrijventerreinen (zie definitie hierboven). Deze vraag komt voornamelijk voort uit de sectoren groothandel & logistiek en industrie (zie ook vraag onder bijlage 1). We schatten in dat dit zo'n 75% van de uitbreidingsvraag betreft; circa 23 tot 41 hectare.
- Een kleiner deel van de uitbreidingsvraag tot 2030 is naar kavels op klein tot middelgrote terreinen. Deze vraag komt voornamelijk voort uit de lokale MKB-bedrijven in de sectoren bouw, handel en reparatie en diensten. We schatten in dat dit zo'n 25% van de uitbreidingsvraag betreft; circa 8 tot 14 hectare.
- Daarnaast is de vervangingsvraag vanuit transformatieprojecten bestaat uit beide soorten kwalitatieve vraag. In de transformatiegebieden zijn zowel kleinschalige bedrijven (kavels tot circa 5.000 m² met uitschieters tot circa een hectare) met een lagere milieucategorie (tot 3.2) als grootschalige bedrijven in hogere milieucategorieën gevestigd. In totaal wordt er 30-35 hectare vervangingsvraag verwacht tot 2040, de precieze fasering van deze ruimtevraag is niet bekend.
- Tegenover bovenstaande vraagcomponenten staat een uitgeefbaar aanbod van circa 67 hectare per 1-7-2021. In dit aanbod is ruimte voor kleinschalige en grootschalige bedrijven in verschillende milieucategorieën. Van dit aanbod is nog maar een deel direct uitgeefbaar.

2.2 Vervangingsvraag vanuit transformatie

Vervangingsvraag vanuit transformatie ontstaat wanneer een bedrijf moet verhuizen als gevolg van een transformatie (bijvoorbeeld naar wonen) van de locatie waar het bedrijf gevestigd is. Het Alkmaars Kanaal en het Stationsgebied in Alkmaar en het Stationsgebied van Dijk en Waard transformeren naar gemengde woon-werklocaties. Daarnaast zijn er kleinere transformaties van werklocaties zoals De Frans, De Mossel en De Wuyver naar woonfuncties in Heerhugowaard. Dit betekent veel voor de bedrijvigheid en kantoren die nu in deze gebieden aanwezig zijn. Deze bedrijvigheid is cruciaal voor de regio. Met name de stadsverzorgende bedrijven (denk aan kleine bouwbedrijven, loodgieters, verhuisbedrijven, et cetera) zijn nodig voor een goed functionerende stad. Omdat het maatwerk is per bedrijf, is het lastig om concreet te maken hoeveel ruimtevraag exact wanneer gaat optreden. De regio maakt zich sterk voor voldoende alternatieve vestigingslocaties voor bedrijven die niet terug kunnen of willen keren in de nieuwe gemengde gebieden die we ontwikkelen in de regio. Hiervoor moeten niet alleen kwantitatief voldoende hectares beschikbaar zijn, maar ook kwalitatief de juiste werkmilieus. Deels gebeurt dat in het Alkmaars Kanaal en het Stationsgebied zelf, waar gemengde woon-werkmilieus ontstaan. Deels moet dat op nieuw te ontwikkelen terreinen en de bestaande uitgeefbare hectares in de regio.

2.3 Additionele vraag

In een separaat onderzoek is gekeken naar de kansrijkheid van overloopvraag vanuit de MRA naar NHN. We vatten de belangrijkste conclusies hier samen.

Het aanbod aan bedrijventerreinen in de MRA droogt op. In de 'Actualisatie light' van de behoefteraming voor de MRA uit 2019 wordt gesproken over overloop vanuit Amsterdam naar andere regio's binnen de MRA. Inmiddels is ook in de regio's rond Amsterdam de markt krap. Het is daarom niet ondenkbaar dat bedrijven geen geschikte uitbreidingsruimte meer kunnen vinden of moeten verhuizen als gevolg van een transformatie en de blik verleggen naar regio's buiten de MRA. Historische verhuisbewegingen laten zien dat er nauwelijks verhuizingen van de MRA naar Noord-Holland Noord hebben plaatsgevonden. Maar dit is geen garantie dat dit in de toekomst ook niet plaatsvindt. En de afgelopen jaren was er nog wel wat aanbod in de MRA. Dit droogt nu echter steeds verder op. Er is dus mogelijk reden om te verwachten dat er een trendbreuk zal plaatsvinden.

De regio Noord-Holland Noord speelt hier al op in, onder andere omdat overloop werkgelegenheid kan brengen naar de regio. Met andere regio's (binnen NHN, maar ook met Zaanstad, Hoorn en Purmerend) vindt overleg plaats waarin bovenregionale verhuisdynamiek besproken wordt.

Voor de regio Alkmaar gelden de volgende conclusies rondom de overloop van bedrijven vanuit de MRA:

- Boekelermeer is wellicht interessant voor het opvangen van bedrijven vanuit de MRA. Het terrein is relatief dichtbij de grenzen van de MRA en biedt voldoende (planologische) ruimte voor bijvoorbeeld grotere industriële bedrijven, eventueel met een watergebonden karakter.
- Het terrein is echter al sterk van belang voor het accommoderen van de 'eigen' lokale en regionale vraag naar bedrijventerreinen.

Naast additionele vraag vanuit de MRA kan er additionele vraag ontstaan vanuit bedrijven in de rest van Nederland, of zelfs vanuit het buitenland. De praktijk wijst echter uit dat dit een erg beperkt aandeel is in de totale dynamiek op werklocaties in regio Alkmaar (bron: Stec Groep Database Locatiebeslissingen Nederland, 2021). We zien ook wat verhuisdynamiek van bedrijven die van Westfriesland en Kop van Noord-Holland richting regio Alkmaar verhuizen. Dit aandeel is ook beperkt in de totale dynamiek.

2.4 Kwaliteit bestaande voorraad bedrijventerreinen

Naast het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen is het ook belangrijk om ons in te zetten voor kwaliteitsbehoud op de bestaande bedrijventerreinen in de regio. Circa 30% van de werkgelegenheid in de regio Alkmaar vindt immers op een bestaand bedrijventerrein plaats. Door de kwaliteit van deze werklocaties hoog te houden zorgen we ervoor dat bedrijventerreinen prettige, veilige, gezonde en productieve plekken zijn om te werken en ondernemen. Daarmee blijven onze bedrijventerreinen toekomstbestendig. Vooral in de BUCH-gemeenten, waar weinig ruimte is voor uitbreiding, is veel aandacht voor het verhogen van ruimtelijke kwaliteit, het optimaal benutten van de ruimte en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. We zetten ons ook in voor een kwalitatieve match tussen vraag en aanbod door samen met bedrijven het principe 'juiste bedrijf op de juiste plek' zoveel mogelijk toe te passen (zie ook 3.1 en 3.8). Zo stimuleren we doorstroom en dynamiek tussen bedrijventerreinen. Onze bedrijventerreinen kenmerken zich door een relatief hoog aandeel diensten, maar huisvesten daarnaast vrijwel alle andere sectoren in relatief gelijke mate. Deze diversiteit is een belangrijke kracht voor het toekomstbestendig houden van de bedrijventerreinen en koesteren we daarom.

Bijna de helft van de bedrijventerreinenvoorraad is van hoge kwaliteit (fase 1 levenscyclus). Ruim de helft scoort gemiddeld (fase 2). Het aandeel terreinen in fase 3 (dus aan het einde van de levenscyclus) is minimaal². Een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt heeft zowel terreinen van hoge kwaliteit als van gemiddelde kwaliteit nodig. De uitgangssituatie in regio Alkmaar is dus goed. Wel moet er op terreinen van gemiddelde kwaliteit (die vaak wat ouder zijn) meer gebeuren om de kwaliteit op peil te houden. Overigens zijn er verschillende terreinen in levensfase 2 (o.a. Oudorp, Viaanse Molen en Overstad) waarvoor plannen zijn om te transformeren naar gemengd woon-werkgebied. Dat zal uiteraard een belangrijke impuls geven aan deze gebieden. In regio Alkmaar is de opgave op bedrijventerreinen vooral fysiek-ruimtelijk. De panden op bedrijventerreinen zijn relatief oud. Oudere panden zijn vaak ook van mindere kwaliteit, kosten meer energie om te verwarmen en hebben vaker dakconstructies die geen zonnepanelen kunnen dragen. Organisatorische zaken zoals aanwezigheid van samenwerkingsverbanden (in de vorm van parkmanagement en/of ondernemersverenigingen) op bedrijventerreinen gaan juist goed. In regio Alkmaar heeft circa driekwart van de bedrijventerreinen een actieve ondernemersvereniging. Een actieve ondernemersvereniging maakt een terrein toekomstbestendiger doordat ondernemers (vaak in samenwerking met gemeenten en provincie) gezamenlijk kunnen inkopen, verloederde openbare ruimtes kunnen aanpakken of onderling energie en/of reststromen uit kunnen wisselen.

We zetten in regio Alkmaar in op het efficiënt gebruiken van onze bedrijventerreinen. Onze bedrijventerreinen zijn plekken die veel (economische én sociale) toegevoegde waarde creëren en moeten dus zorgvuldig benut worden. Uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied moet zorgvuldig gebeuren. We stimuleren daarom bedrijven om hun bedrijfskavels zo intensief mogelijk te gebruiken, binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Ook wegen we altijd inbreiding af voordat we overgaan op

² Zoals blijkt uit het onderzoek 'Toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen Noord-Holland Noord' (Stec Groep, 2020).

uitbreiding of het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen in het groen. Daarnaast reserveren we de ruimte op nieuwe bedrijventerreinen voor bedrijven vanaf milieucategorie 3.1. Hiermee zorgen we dat bedrijven die op een bedrijventerrein thuishoren niet onnodig hoeven te concurreren met bedrijven die elders ook een geschikte locatie kunnen vinden. We stimuleren hiermee het ontstaan van gemengde woon-werkgebieden met lichte bedrijvigheid maar bijvoorbeeld ook de invulling van leegstaande winkels.

2.5 Bereikbaarheid

Goede bereikbaarheid voor zowel personen als goederen is voor bedrijventerreinen van vitaal belang. De eisen die aan bereikbaarheid worden gesteld verschillen natuurlijk van bedrijf tot bedrijf. Op sectorniveau zijn er wel algemeen geldende eisen te formuleren. Deze zijn opgenomen in bijlage 4. In deze bijlage zijn per doelgroep of sector (dezelfde sectoren als in de behoefteraming zijn gehanteerd) de belangrijkste locatie-eisen opgesomd. In deze afspraken maken we onderscheid naar twee typen bedrijventerreinen. Terreinen met een (boven)regionaal marktbereik voorzien vooral in de vraag vanuit de sectoren industrie en logistiek & groothandel. Terreinen met een lokaal marktbereik voorzien vooral in de vraag vanuit sectoren bouw, handel & reparatie en diensten.

Tabel 2: Belangrijkste locatiefactoren terreinen met (boven)regionaal marktbereik (voornamelijk industrie, logistiek & groothandel)

Locatiefactoren	Toelichting locatiefactoren
Bereikbaarheid weg	Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan een snelweg.
Bereikbaarheid multimodaal	Nabijheid is een pré voor huidige of toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen is multimodale bereikbaarheid een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid met het OV is een pré, geen doorslaggevend criterium. Wel van toenemend belang voor het aantrekken van werknemers.
Omvang kavel, milieucategorie en bouwhoogtes	Grotere kavels vanaf 1-2 hectare met uitschieters van 3-5 hectare. Milieucategorie oplopend t/m 4.2 (of in uitzonderlijke gevallen 5). Een bouwhoogte van 15-20 meter is gemiddeld genomen courant voor de meeste bedrijven, maar dit kan oplopen tot >25 meter voor (zeer) grootschalige distributie/opslag of bepaalde vormen van industrie.
Arbeidsmarktomvang	Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt wordt steeds groter.

Tabel 3: Belangrijkste locatiefactoren terreinen met lokaal marktbereik (voornamelijk bouw, handel & reparatie en diensten)

Locatiefactoren	Toelichting locatiefactoren
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid met het OV is een pré, geen doorslaggevend criterium. Wel van toenemend belang voor het aantrekken van werknemers.
Omvang kavel, milieucategorie en bouwhoogtes	Kleinere kavels tot 5.000 m ² met uitschieters van 1-2 hectare. Milieucategorie veelal t/m 3.2. Bouwhoogtes tot circa 12-15 meter zijn courant voor dit type terreinen.
Arbeidsmarktomvang	Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.

2.6 Buitenlandse werknemers

Buitenlandse werknemers zijn in Noord-Holland Noord voornamelijk actief in de sectoren (agri)food, logistiek & groothandel en (voedingsmiddelen)industrie. In Alkmaar en Dijk en Waard is de glastuinbouw de belangrijkste werkgever voor buitenlandse werknemers. Maar een deel werkt ook op bedrijventerreinen

en ook in die mate dat een steeds groter deel van de bedrijven in regio Alkmaar afhankelijk is van buitenlandse werknemers voor haar bedrijfsprocessen.

Gemeenten en bedrijfsleven in de regio Alkmaar voelen zich samen verantwoordelijk voor goede huisvesting van buitenlandse werknemers. De regio zet zich daarom gezamenlijk in voor het goed regelen van de huisvesting van buitenlandse werknemers op korte en langere termijn. In samenwerking wordt er in de regio actief gezocht naar geschikte locaties voor goede huisvesting van buitenlandse werknemers.

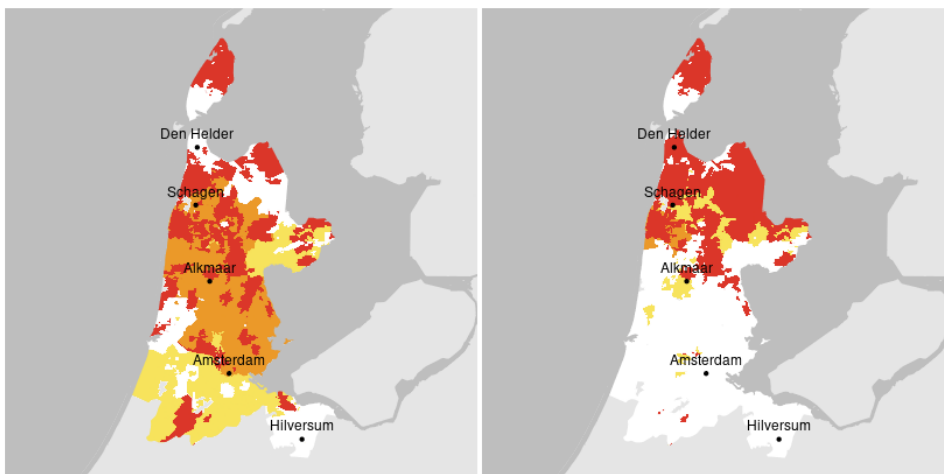
2.7 Energietransitie en duurzaamheid

Tijdens het opstellen van deze strategie werd duidelijk dat de komende vier jaar in grote delen van Noord-Holland Noord geen nieuwe grootverbruikers van elektriciteit (zoals bedrijven) aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. Het elektriciteitsnetwerk van Liander heeft op veel plekken zijn maximale capaciteit bereikt (zie onderstaande kaarten van de website van Liander). Dit komt grotendeels door een forse toenemende elektrificatie van voorheen dunbevolkte gebieden. Dit heeft grote gevolgen voor werklocaties die nog in ontwikkeling zijn. Op deze plekken kunnen geen nieuwe bedrijven aangesloten worden op het elektriciteitsnet. Ook kunnen bedrijven met bijvoorbeeld zonnepanelen de opgewekte stroom niet meer terugleveren.

Figuur 2: Actuele netcapaciteit voor afnemen en terugleveren van elektriciteit in Noord-Holland

Beschikbare capaciteit afnemen

Beschikbare capaciteit terugleveren



De laatste update van deze kaarten was op 11 november 2021. De volgende update vindt plaats op 25 november 2021. Deze knelpunten betreffen alleen grootverbruikaansluitingen. Dit zijn zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère. Lees op [deze pagina](#) wat de kleuren betekenen.

Bron: Liander, 2021.

Om doelstellingen op het gebied van duurzame energie te behalen is voldoende netcapaciteit nodig. Samen met bedrijven, de provincie en Liander werken we in de regio aan tijdige uitbreiding (in combinatie met lokale oplossingen, zoals smart grids en opslag van energie) van het net om problemen het hoofd te bieden. Dit kan leiden tot (additionele) ruimtevrage op bedrijventerreinen. Hierbij zoeken we slimme combinaties met andere ontwikkelingen die aangesloten moeten worden op het net, zoals woningbouw. Desalniettemin leggen we de lat hoog wat ambities betreft op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie op nieuwe werklocaties.

In de Regionale Energie Strategie (RES) voor Noord-Holland Noord spreken we de ambitie uit om in 2030 0,62 TWh per jaar duurzaam op te kunnen wekken in de regio Alkmaar. Hiervan is al circa 0,10 TWh gerealiseerd in 2021. Twintig jaar later - in 2050 - wil de regio Alkmaar dat alle bedrijventerreinen energieneutraal zijn. Het is dus van groot belang dat er in de regio hard wordt gewerkt aan de energietransitie de komende jaren. Bedrijventerreinen zijn plekken waar zowel veel energieverbruik bespaard kan worden als waar veel hernieuwbare energie opgewekt kan worden. Dit wordt in de RES

onderstreept. Veel van de zoekgebieden voor het opwekken van hernieuwbare energie (vaak zonnepanelen) vallen op of rondom de bedrijventerreinen in regio Alkmaar.

In de regio zetten we ons in voor het maximaal opwekken van hernieuwbare energie op werklocaties. Hiervoor zetten we bij nieuwe bedrijventerreinen in op meervoudig ruimtegebruik. Dat wil zeggen dat we hernieuwbare energie opwekken op en/of rondom bedrijfspanden op bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen op bedrijfsdaken. Op deze manier dragen we bij aan de energietransitie zonder een extra ruimteclaim te leggen op de schaarse ruimte op bedrijventerreinen in de regio en de open ruimte. Zonnepanelen op daken zijn niet de enige mogelijke manier van meervoudig ruimtegebruik. Ook parkeren (eventueel in combinatie met zonnepanelen) en groene daken zijn vormen van meervoudig ruimtegebruik. Je benut dan dakoppervlak voor functies die anders op het maaiveld een plek moeten krijgen. Ook in de openbare ruimte en op private kavels zijn meer groen en blauw (voor waterberging) gewenst. Dit draagt bij aan duurzamere werklocaties die bovendien een prettigere werkplek zijn.

2.8 Circulaire economie

De huidige manier waarop met grondstoffen wordt omgegaan leidt tot grote problemen. Nederland (en Noord-Holland) heeft zich daarom als doel gesteld in 2050 een volledig circulaire economie te zijn. In 2030 wordt de balans opgemaakt en moet de Noord-Hollandse economie halverwege deze doelstelling zijn.

In de regio Alkmaar is het aandeel bedrijven dat zijn bedrijfsprocessen circulair inricht nog beperkt. Dit aandeel zullen we fors moeten verhogen om de circulaire ambities waar te maken. Bedrijventerreinen zijn door hun afstand tot kwetsbare functies bij uitstek geschikte plekken om (soms hindergevende) circulaire bedrijfsprocessen te faciliteren. Voldoende (milieu)ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen is daarom een cruciale stap op weg naar een circulaire economie. Die ruimte hoeft niet noodzakelijkerwijs gevonden te worden op nieuwe bedrijventerreinen, maar ook door beter gebruik te maken van bestaande bedrijventerreinen voor bedrijven die de (milieu)ruimte ook echt nodig hebben. Individuele bedrijven ondersteunen we met advies en goede voorbeelden ter inspiratie voor het toepassen van circulaire productiemethoden.

2.9 Accommoderen van vraag

Lokale bedrijven zijn belangrijk voor de regionale economie en moeten voldoende ruimte hebben om succesvol te kunnen ondernemen. We zorgen dat er voldoende geschikt aanbod is in de regio om aan de vraag van lokale ondernemers te voldoen. Hierbij houden we rekening met verschillende typen ruimtevragers, waarbij vooral de omvang van kavels en milieucategorie van belang is. Voor vraag vanuit lokaal MKB bieden we terreinen aan met overwegend kleinere kavels en een maximale milieucategorie van 3.2. Voor vraag vanuit (boven)regionale bedrijven bieden we terreinen aan met overwegend grotere kavels en een maximale milieucategorie van 4.2 (of incidenteel hoger). Voor (boven)regionale bedrijventerreinen is een excellente ontsluiting via de weg een grotere prioriteit dan bij lokale bedrijventerreinen. Zie voor uitgebreide locatiefactoren per type terrein de tabellen onder 2.5. Zie voor uitgebreide locatiefactoren per sector bijlage 4. Deze ruimtelijke kenmerken verankeren we in de bestemmingsplannen van nieuwe bedrijventerreinen. Op deze manier stimuleren we bedrijven om op de - voor hun - optimale vestigingslocatie te vestigen. Ook bieden we ruimte aan bedrijven van buiten de regio die passen bij het (ruimtelijke) doelgroep van onze terreinen. We vinden het daarbij belangrijk dat deze bedrijven toegevoegde waarde hebben voor de regionale economie, verkeer, energie, landschappelijke inpassing en het aantal arbeidsplaatsen. Bedrijven moeten eerst en vooral passen in het economische DNA van onze regio of bijdragen aan al aanwezige clusters (zoals energie, distributie & groothandel en andere industrie). Door op deze wijze aanbod aan te sluiten op de wensen van de beoogde doelgroep voorkomen we een kwalitatieve mismatch in de regio.

2.10 Kantoren

Ook voor kantoren werken we aan evenwicht. Kwantitatief is er nauwelijks vraag naar extra kantoren. Kwalitatief kan er wel sprake zijn van gerichte toevoegingen van nieuwe kantoren op goede locaties. In het

stationsgebied van Alkmaar is volgens het Onderzoek Vestigingslocaties Alkmaar (Stec Groep, 2019) in een gunstig scenario nog behoefte aan toevoeging van maximaal circa 10.000 m² kantoren. Mogelijk is er meer marktruimte als er ook kantoren uit de markt worden genomen. Enerzijds doet de markt dit door kantoren te transformeren naar woningen. Anderzijds kunnen gemeenten voorkomen dat nog nieuwe kantoren worden ontwikkeld door plancapaciteit weg te nemen als die plancapaciteit op locaties ligt waar kantoren niet (meer) voor de hand liggen.

Landelijk zien we op veel plekken een afname in de vraag naar kantoren. De invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt is nog niet uitgekristalliseerd, maar over het algemeen verwachten we een afname van de vraag naar kantoren buiten de echte hotspots. Monofunctionele en snelweglocaties zijn daarbij steeds minder in trek omdat gebruikers graag op centrale, multifunctionele, en liefst OV-ontsloten locaties vestigen. Ook zijn kantoren op bedrijventerreinen in toenemende mate incourant in de huidige markt. Verouderde kantoren op bedrijventerreinen zijn door de locatie vaak ongeschikt voor transformatie naar wonen. Een alternatief voor leegstaande kantoren op bedrijventerreinen kan transformatie naar bedrijfsruimte zijn. Om vraag en aanbod in balans te brengen staan we geen uitbreiding of nieuwbouw van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen toe. En kiezen we onze stationslocaties en geschikte gemengde gebieden als de plekken waar eventuele nieuwe kantoren van 750 m² of meer toegevoegd kunnen worden, op voorwaarde dat er geen overaanbod ontstaat.

2.11 Monitoring en bovenregionale afstemming NHN

Door op terugkerende basis de stand van zaken op werklocaties in regio Alkmaar te peilen zien we op welke van bovenstaande thema's we resultaten boeken en op welke thema's we een tandje bij moeten zetten. Ook kan monitoring een aanleiding vormen om bij te sturen op bovenstaande thema's. Bijvoorbeeld als de additionele vraag vanuit de MRA veel groter blijkt te zijn dan verwacht, in dat geval kunnen zachte plannen voor werklocaties misschien wel versneld in ontwikkeling worden gebracht. Periodiek monitoren en bijsturen is voor alle thema's belangrijk, maar vooral voor de balans tussen vraag en aanbod. We herijken vraag en aanbod jaarlijks met behulp van de bestaande monitoring door het Ontwikkelingsbedrijf. Daarnaast breiden we onze monitoring van uitgifte uit (aan wie worden kavels uitgegeven, vanuit welke sector komen deze bedrijven en welke milieucategorie hebben ze nodig), leegstand/aanbod en andere dynamiek op werklocaties (zoals welke soorten functies op bedrijventerreinen landen). Dit geeft ons de inzichten die we nodig hebben om bij te sturen op de thema's in deze strategie mocht dat nodig zijn. Periodiek ambtelijk overleg om de marktdynamiek te bespreken en eventuele nieuwe ontwikkelingen met elkaar af te stemmen (bijvoorbeeld rondom additionele ruimtevragers van buiten NHN) helpt bij een goede regionale economische ontwikkeling.

3 Leidende principes

3.1 Evenwichtige verhouding vraag en aanbod

Balans in vraag en aanbod is cruciaal voor een goed werkende bedrijventerreinenmarkt. Om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen programmeren we nieuwe ontwikkelingen op een adaptieve wijze. Op peildatum 1-7-2021 is in de regio circa 67 hectare hard uitgeefbaar aanbod. Deze 67 hectare zijn echter niet allemaal meer vrij uitgeefbaar, vanwege (deels ook betaalde) opties en reserveringen, plannen voor woningbouw en uitgiftes die in 2021 hebben plaatsgevonden. Het is daarom zaak om nieuwe ruimte te vinden voor de verwachte uitbreidings- en vervangingsvraag in de regio. Er is op dit moment veel druk op de nog uitgeefbare kavels.

Voor vraag en aanbod hanteert de regio de volgende leidende principes:

- *We houden er rekening mee dat we de uitbreidingsvraag volgens het hoge WLO scenario en de verwachte vervangingsvraag voor 2030 moeten invullen.*
- *Dit betekent dat we nu stappen moeten zetten om nieuw aanbod te creëren of niet-direct uitgeefbare hectares toch uitgeefbaar te maken.*
- *We zetten in op (een) locatie(s) waar we circa 20 hectare uitgeefbaar aanbod kunnen creëren. Met daarbij de mogelijkheid om het aanbod te verhogen bij additionele vraag en/of vervangingsvraag op korte termijn. Het accent ligt daarbij op kavels vanaf circa 1-2 hectare. We reserveren de ruimte op nieuwe bedrijventerreinen in principe voor bedrijven vanaf milieucategorie 3.1.*
- *Als we ook additionele vraag (vanuit de MRA, maar ook van elders) willen faciliteren zijn daarvoor aanvullende hectares nodig. Door met uitwerkingsplichten of wijzigingsbevoegdheden te werken, kunnen we flexibel zijn in de schaal en omvang voor additionele vraag.*

3.2 Vervangingsvraag vanuit transformatie

Grootschalige transformatie van bedrijventerreinen naar wonen en lichtere economische functies in het Alkmaars Kanaal en het Stationsgebied van Dijk en Waard zorgen voor vervangingsvraag naar bedrijventerreinen. De bedrijven die vertrekken als gevolg van transformatie zullen grotendeels vervangende ruimte zoeken op een ander bedrijventerrein in de regio. We verwachten dat er tot 2040 - bovenop de uitbreidingsvraag - maximaal 33 hectare vervangingsvraag zal ontstaan vanuit de nu bekende transformatieprojecten in de regio. De precieze fasering van de transformaties, en daarmee van de vervangingsvraag, is echter nog niet bekend. Deze zullen we als regio in beeld brengen zodat we op tijd de vervangingsvraag op een geschikte locatie kunnen faciliteren.

Voor het faciliteren van vervangingsvraag vanuit transformatie hanteert de regio de volgende leidende principe:

- *In totaal verwachten we maximaal 30-35 hectare vervangingsvraag vanuit transformatie van bedrijventerreinen aan het Alkmaars Kanaal en in het Stationsgebied van Dijk en Waard. Bij transformatie is de fasering nooit helemaal bekend. Het is bijvoorbeeld in sterke mate afhankelijk van individuele locatiebeslissingen van eigenaren. Als er geen alternatief aanbod is, is het moeilijk voor bedrijven om te verhuizen. Als transformatie concreet wordt, worden te transformeren hectares gecompenseerd met bestaande of nieuw uit te geven hectares.*

3.3 Additionele vraag (vanuit de MRA en elders)

Naast autonome uitbreidingsvraag kan ruimtevraag van buiten de regio naar de regio Alkmaar komen. De ruimtedruk in Amsterdam en de MRA als geheel is onder andere door transformatie van bedrijventerreinen naar woongebieden ontzettend groot. De eerste ruimtevragen vanuit de MRA beginnen binnen te komen in de regio Alkmaar. Op dit moment zijn er echter nog geen dergelijke transacties vanuit de MRA naar de regio Alkmaar afgerond. Maar als een bedrijf besluit te verhuizen, kan het wel om een relatief groot aantal

hectares ineens gaan. De regio staat ervoor open om maatwerk te kunnen leveren als dit zich voordoet. Ook opvangen binnen de bestaande voorraad (eventueel op locaties waar bedrijven vertrekken) wordt daarbij niet vergeten.

Voor accommoderen van additionele vraag als gevolg van overloop uit de MRA hanteert de regio het volgende leidende principe:

- *Niet alle bedrijvigheid past bij de regio en binnen bestaande bestemmingsplannen. Als regio zijn we kritisch op welke bedrijvigheid we kunnen en willen huisvesten. Werkgelegenheid is een belangrijk randvoorwaarde, maar we kijken verder dan het aantal arbeidsplaatsen per hectare. Of een bedrijf past bij de aanwezige economische clusters/speerpunten van de regio, de afgeleide werkgelegenheid en versterking van ketens zijn randvoorwaarden die we meewegen bij het besluit of we een bedrijf dat van buiten de regio komt, willen huisvesten.*
- *We zetten ons in om samen met andere regio's in NHN bedrijven zoveel mogelijk in NHN te kunnen laten landen op locaties die passend zijn. Zie ook thema monitoring en bovenregionale afstemming NHN hieronder.*
- *We houden rekening met de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor uitbreidingsvraag en vervangingsvraag maar doen dit door flexibiliteit in te bouwen in bestemmingsplannen (via wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten).*

3.4 Kwaliteit bestaande voorraad bedrijventerreinen

Bestaande bedrijventerreinen zijn de motor van de economie en vertegenwoordigen veel vastgoedwaarde en banen in de regio Alkmaar. Zuinig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom belangrijk. Zeker in de BUCH-gemeenten, waar ruimte voor uitbreiding niet evident is. Verduurzaming en andere investeringen vergroten de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. We zien op bedrijventerreinen een toename aan functies die niet per se op bedrijventerreinen gevestigd hoeven zijn (zoals sportscholen, garageboxen en andere lichte bedrijfsfuncties). Ook zijn op verschillende bedrijventerreinen in de regio kantoren gevestigd. Dergelijke verkleuring kan (afhankelijk van het type terrein) zwaardere bedrijfsfuncties in de weg gaan zitten, waardoor de oorspronkelijke functie van het bedrijventerrein en daarmee de kwaliteit van het terrein onder druk kan komen staan. In de transformatiegebieden van het Alkmaars Kanaal en het Stationsgebied (of andere gemengde woon-werkgebieden) kunnen dit wel passende functies zijn, maar moet daarnaast ruimte zijn voor bedrijvigheid (zoals consumenten- en zakelijke diensten en kleinschalige maakbedrijven). Om de kwaliteit van de bestaande voorraad bedrijventerreinen op peil te houden hanteren we de volgende leidende principes:

- *Ruimte op bedrijventerreinen is waardevol en moet efficiënt gebruikt worden. Op plekken met onnodig lage ruimtelijke intensiteit streven we naar intensivering. We wegen altijd inbreiding in de bestaande voorraad af voordat we overgaan op uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, conform de werkwijze van de Ladder voor duurzame verstedelijking.*
- *Voor dienstverlenende bedrijven, kleinschalige bedrijven in lagere milieucategorieën, bedrijfsverzamelgebouwen en consumentendiensten zetten we in op vestiging elders binnen bestaand stedelijk gebied, waaronder de gemengde woon-werkgebieden in het Alkmaars Kanaal en het Stationsgebied van Alkmaar en het Stationsgebied van Dijk en Waard.*

3.5 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een cruciale locatievereiste voor bedrijven. Zowel voor goederen als voor personeel moeten bedrijven zo optimaal mogelijk bereikbaar zijn. Voor eventueel nieuw te ontwikkelen locaties maken we daarom afspraken over de eisen die we stellen met betrekking tot bereikbaarheid.

- *Bereikbaarheid is een belangrijk ordenend principe voor bedrijventerreinen. Eventuele nieuwe bedrijventerreinen met (boven)regionaal markt bereik liggen bij voorkeur direct aan de snelweg of aan N-wegen. Voor terreinen met lokaal markt bereik zijn locaties aan N-wegen of in directe nabijheid van N-wegen geschikt.*

3.6 Buitenlandse werknemers

Bedrijven op bedrijventerreinen maken gebruik van buitenlandse werknemers en zij zijn daarmee een belangrijke schakel voor de regionale economie. Gemeenten en bedrijfsleven voelen zich samen verantwoordelijk voor goede huisvesting. Huisvesting van buitenlandse werknemers hoort niet thuis op bedrijventerreinen. We hanteren het volgende leidende principe voor wat betreft buitenlandse werknemers:

- *De regiogemeenten zetten zich, samen met het regionale bedrijfsleven, in voor goede huisvesting van buitenlandse werknemers. We gaan samen met de provincie Noord-Holland actief op zoek naar geschikte locaties voor huisvesting. Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid. Over het algemeen zijn het geen geschikte woonomgevingen en dus geen geschikte omgeving voor huisvesting buitenlandse werknemers.*
- *Bedrijven die zich nieuw in de regio vestigen en gebruik maken van buitenlandse werknemers moeten inzichtelijk maken hoe de huisvesting voor deze werknemers is geregeld.*

3.7 Energietransitie en duurzaamheid

Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in verduurzaming en energietransitie. De bal ligt vooral bij ondernemers en eigenaren van vastgoed. Als gemeenten hebben we een aanjagende rol, maar waar nodig heeft de gemeente, samen met de Omgevingsdienst een handhavende rol. Bijvoorbeeld bij het toepassen van de Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing. Dit stimuleert duurzaamheidsinvesteringen in de bestaande voorraad én zorgt voor toekomstbestendige nieuwe terreinen. De beperkte netcapaciteit is op veel plaatsen een bottleneck. Lokaal gebruik en opslag van energie (bijvoorbeeld via smart grids en vorming van energiecoöperaties) heeft daarom de aandacht van de gemeenten. De volgende leidende principes hanteren we op het gebied van energietransitie en verduurzaming.

- *Bedrijventerreinen wekken maximaal duurzame energie op. Hiervoor gebruiken we zo veel mogelijk ruimte dubbel, bijvoorbeeld voor zon op daken. Meervoudig ruimtegebruik kan ook door groene daken, of zelfs door parkeren op daken (eventueel in combinatie met zonnepanelen).*
- *Bij nieuwe gronduitgiftes (waarbij gemeenten grond verkopen) nemen we privaatrechtelijke eisen op over het verplicht geschikt maken van daken geschikt voor zonnepanelen in lijn met het herziene Besluit bouwwerken leefomgeving (wordt 1-1-2022 van kracht).*
- *Bedrijventerreinen (zowel openbare als private ruimte) zijn zo groen en blauw mogelijk. Dit helpt tegen hittestress en wateroverlast maar zorgt ook voor prettigere werkplekken voor werknemers.*

3.8 Circulaire economie

Regio Alkmaar beschikt over een aantal bedrijven die circulaire principes toepassen in hun bedrijfsvoering. We zien op dit moment nog geen circulaire activiteiten die additionele ruimte vragen (denk aan hele specifieke ontwikkelingen zoals bouw hubs, grondstoffenclusters of grote recyclers). Dit kan uiteraard veranderen, en dan is het belangrijk om daar adaptief op in te kunnen spelen.

- *We programmeren alleen extra ruimte voor circulaire vraag als hier concrete aanleiding voor is. Het grootste deel van de ruimtevraag vanuit circulaire economie landt op kavels van bestaande bedrijven die hun bedrijfsprocessen aanpassen.*
- *De ontwikkeling van de haven op de Boekelermeer kan goed passen bij circulaire bedrijfsactiviteiten die gebruik maken van aan- en/of afvoer over water. Watergebonden kavels worden ook echt voor watergebonden bedrijvigheid gebruikt.*

3.9 Accommoderen van vraag

Lokale bedrijven die een binding hebben met de regio zijn de ruggengraat van het economische DNA in de regio Alkmaar. De druk op de ruimte voor bedrijvigheid is echter ontzettend groot in de regio. Om een goed economisch vestigingsklimaat te borgen in de regio maken we een aantal afspraken voor het faciliteren van verschillende doelgroepen op werklocaties. We vinden het daarnaast belangrijk om bedrijven die we niet in de regio Alkmaar kunnen faciliteren, te behouden voor Noord-Holland Noord. Hiervoor maken we de volgende afspraken:

- *Grootschalige bedrijven (kavels vanaf circa 2 hectare) huisvesten we als deze bedrijven al in de regio Alkmaar gevestigd zijn. Bij nieuwe vestigers wegen we tenminste de toegevoegde waarde voor regionale economie, buitenlandse werknemers, verkeer, energie, landschappelijke inpassing en het aantal arbeidsplaatsen mee.*
- *We stemmen de fasering en kwalitatieve aspecten van eventuele nieuwe zachte plannen goed af, zodat geen kwalitatieve mismatch ontstaat tussen vraag en aanbod. Dit doen we ook voor het niet-direct uitgeefbare aanbod in de regio. In bestemmingsplanbepalingen komen deze kwalitatieve aspecten uiteraard ook terug.*
- *Ook binnen Noord-Holland Noord hebben we goed overleg over hoe we gezamenlijk bedrijven kunnen huisvesten. Bijvoorbeeld als ze niet in de ene regio, maar wel in een andere gehuisvest kunnen worden. Het Ontwikkelingsbedrijf NHN speelt hierin een belangrijke rol.*

3.10 Kantoren

De provinciale behoefteprognose laat zien dat er in de regio nu en in de toekomst kwantitatief voldoende kantormeters zijn op de kantoorlocaties. Buiten de formele kantoorlocaties worden ook kantoren aangeboden, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen en op informele locaties. De regio Alkmaar kent acht formele kantoorlocaties. De leegstand op deze locaties is vrij stabiel, in totaal gaat het om circa 9% van de totale voorraad kantoren. We constateren dat het aanbod van mindere kwaliteit is dan wordt gevraagd vanuit de markt. Een belangrijk deel van de leegstand is weinig courant. Transformaties hebben in het verleden ook al plaatsgevonden. Als regio hanteren we de volgende leidende principes voor kantoren:

- *Kwalitatief kan behoefte zijn aan nieuwe kantoren. We voorkomen dat kwantitatief overaanbod ontstaat en bestaande kantoren sneller verouderen. Wonen of bedrijfsruimte kunnen alternatieve functies zijn voor te transformeren kantoren. Dit is mede afhankelijk van de locatie van uit de markt te nemen kantoren.*
- *De meest logische locaties voor kantoorontwikkelingen zijn in onze stationsgebieden - Alkmaar en Dijk en Waard - en (andere) geschikte gemengde gebieden. Deze gebieden sluiten het best aan bij de toekomstige eisen en wensen van kantoorgebruikers (bereikbaarheid, functiemix, et cetera) en kantoren kunnen bijdragen aan de gewenste levendige, commerciële plinten in gemengde gebieden.*

3.11 Monitoring en bovenregionale afstemming NHN

Met het periodiek vaststellen van vraag en aanbod zijn we er nog niet. Als regio willen we adaptief in kunnen spelen op vraag. De provinciale behoefteprognose laat ook zien dat dit nodig is. Om eventuele vraag van buiten de regio en vervangingsvraag op te kunnen vangen moeten we kunnen beschikken over een 'flexibele schil' aan hectares. Als regio hanteren we de volgende leidende principe voor monitoring en bovenregionale afstemming:

- *De programmering is adaptief. We monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. We doen dit het liefst real-time, maar tenminste twee keer per jaar worden de situatie met betrekking tot vraag en aanbod bestuurlijk besproken. Dan wordt ook besloten of het nodig is om bij te sturen in het aanbod.*
- *Afstemming over nieuwe ontwikkelingen gebeurt sowieso tijdens planvorming. Daarnaast kan worden gedacht aan een periodiek ambtelijk overleg op NHN-niveau om de dynamiek in de markt en eventuele nieuwe ontwikkelingen te bespreken.*

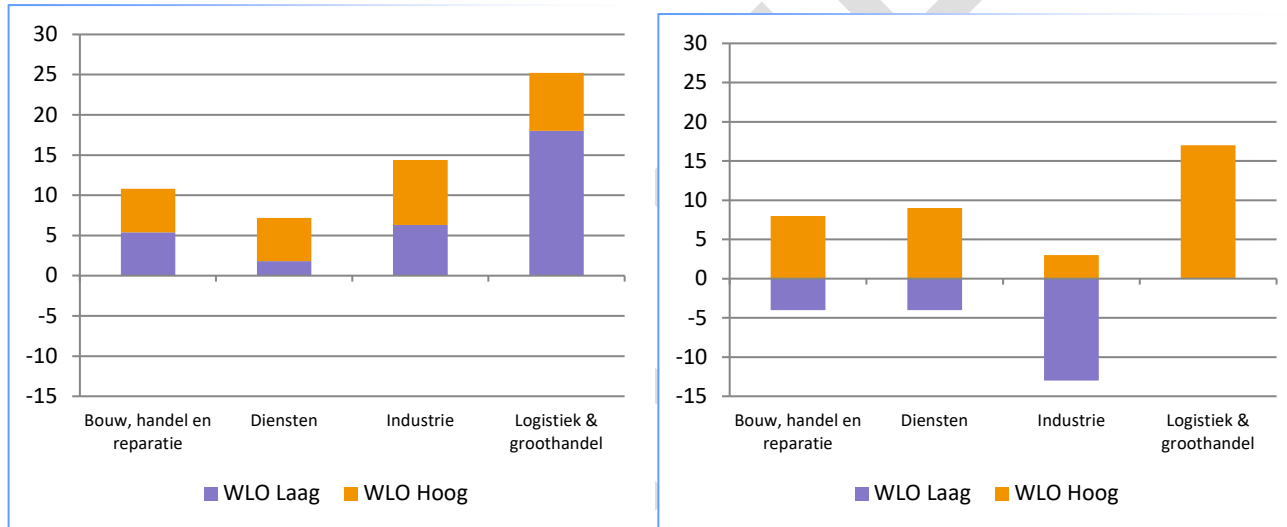
Bijlage 1: Vraag en aanbod

Vraag

Prognose bedrijventerreinen: circa 30 tot 58 hectare uitbreidingsvraag tot 2030

Begin 2021 is de bedrijventerreinenprognose voor Noord-Holland Noord vastgesteld. Voor de regio Alkmaar wordt in de behoefteraming werklocaties circa 33 tot 62 hectare uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de periode 2020 tot 2030 geprognostiseerd. Als we vanaf 2021 rekenen dan komen we tot circa 30 tot 58 hectare uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de periode 2021 tot 2030. Voor de periode 2030 tot 2040 wordt er -21 tot 37 hectare geprognosticeerd.

Figuur 3: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen per sector (2021 tot 2030, links en 2030 tot 2040, rechts)



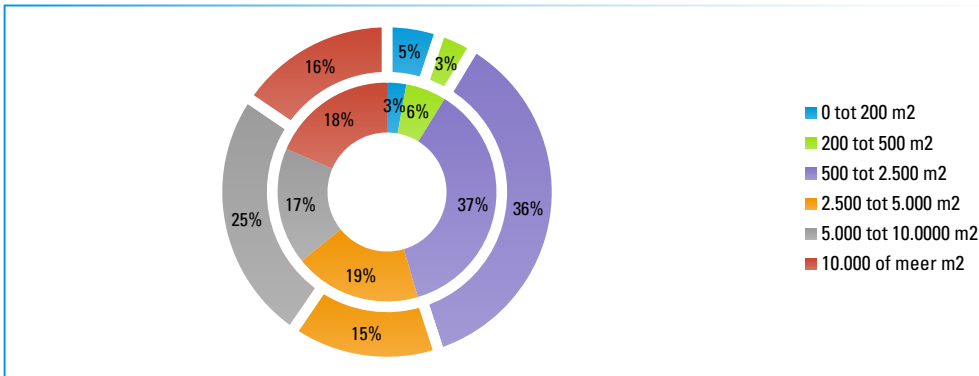
Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021.

Bovenop de uitbreidingsvraag wordt er in de regio 33 hectare netto vervangingsvraag naar bedrijventerreinen voorzien tot 2040. Vervangingsvraag treedt op wanneer bedrijven vertrekken van een plek dat na het vertrek niet meer bestemd blijft voor bedrijvigheid. Bijvoorbeeld als een bestaand bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningen.

Ruimtevrage kwalitatief: toenemende tweekoppigheid op bedrijfsruimtemarkt

Door de regionale nieuwbouwcijfers van bedrijfsgebouwen van de afgelopen vijf jaar te vergelijken met de totale voorraad kunnen we ontwikkelingen in omvang van gebouwde panden waarnemen. We zien dat het aandeel erg kleine (0 tot 200 m²) en het aandeel grote (5.000 m² of groter) panden de laatste jaren groeit op de bedrijfsruimtemarkt. De groep tussen 200 en 5.000 m² krimpt juist. Er is dus een toenemende tweekoppigheid op de bedrijfsruimtemarkt waarbij er toenemende vraag is naar grote en kleine panden (waaronder kleine panden in bedrijfsverzamelgebouwen) en afnemende vraag naar de middelgrote categorieën.

Figuur 4: Totale voorraad bedrijfsruimte (binnen) t.o.v. nieuwbouw afgelopen vijf jaar (buiten)



Bron: BAG, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2021.



INSCHATTING: 50%-75% VAN UITBREIDINGSVRAAG IS GROOTSCHALIG (VANAF 1 Á 1,5 HECTARE)

We zien in bovenstaande regionale nieuwbouwcijfers van de afgelopen vijf jaar dat circa 40% van de nieuw gebouwde bedrijfsgebouwen een omvang heeft van 5.000 m² of groter. Als we met een marktconforme pand-kavelverhouding voor bedrijventerreinen rekenen dan zal het overgrote deel van deze ontwikkelingen op een kavel van 1 á 1,5 hectare of meer hebben plaatsgevonden. Deze panden worden vaak gebouwd voor lokale industriële en logistieke bedrijven. We verwachten richting de toekomst dat de schaalvergroting in de industrie en logistiek toe zal nemen. We doen daarom de aanname dat 50% tot 75% van de uitbreidingsvraag in regio Alkmaar in het grootschalige segment zal landen. Dit houdt in dat circa 15 hectare (50% WLO Laag) tot 44 hectare (75% WLO Hoog) van de uitbreidingsvraag in het grootschalige segment zal landen.

Additionele vraag vanuit unieke vestigers of ontwikkelingen en overloop vanuit MRA

Naast de geraamde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag doen we in de behoefteprognose uitspraken over additionele vraag. Dit is vraag naar bedrijventerreinen die niet voortkomt uit autonome groei van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. Additionele vraag is moeilijker kwantitatief te ramen dan uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. In onderstaande tabel zijn twee soorten additionele vraag uitgelicht die relevant zijn voor regio Alkmaar.

Tabel 4: Additionele vraag regio Alkmaar

Type additionele vraag	Additionele vraag in Regio Alkmaar
 Unieke vestigers/ontwikkelingen	Het opstel terrein van Prorail en de uitbreiding van Alton op de Vaandel in Heerhugowaard zijn voorbeelden van ruimtevraag die niet in de raming van de uitbreidingsvraag is meegenomen.
 Potentiële overflow MRA	Met name Alkmaar is, vanwege ligging aan de A9 en (toekomstige) beschikbaarheid van kavels voor grootschalige bedrijven in hogere milieucategorieën, in potentie interessant voor vestigers die zich buiten de MRA oriënteren.

Aanbod

Actueel aanbod in de regio: circa 74,2 hectare hard (plan)aanbod

Er is in de regio Alkmaar per 1-1-2021 circa 74,2 hectare aan hard aanbod terstond beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen en bouwrijp zijn. Daarnaast is er nog zo’n 53,1 hectare aan niet (direct) uitgeefbare gronden in de regio. Dit zijn plannen die voor bedrijven bestemd zijn maar niet (direct) beschikbaar zijn voor uitgifte. Zie tabellen hieronder voor overzichten van het aanbod per 1-1-2021.

Tabel 5: Hard direct uitgifbaar (plan)aanbod in regio Alkmaar per 1-1-2021

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte	Netto uitgifbaar
Alkmaar	Boekelermeer	225,0 hectare	29,0 hectare
Heerhugowaard	Broekhorn (De Scheg)*	4,2 hectare	4,2 hectare
Heerhugowaard	De Vaandel	68,1 hectare	10,6 hectare
Heerhugowaard	Westpoort*	14,0 hectare	11,0 hectare
Heiloo	Boekelermeer Heiloo	14,0 hectare	3,4 hectare
Langedijk	Breekland	32,3 hectare	16,0 hectare
Totaal			74,2 hectare

Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021 & Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021. *Gronden zijn binnenkort niet meer beschikbaar als bedrijventerrein. Op De Scheg wordt rekening gehouden met 325 woningen op Westpoort wordt rekening gehouden met 450 woningen en circa 1.000 m² commercieel programma (waarvan 500 m² maatschappelijk/zorg).

Tabel 6: Overzicht hard niet-direct uitgifbaar aanbod in regio Alkmaar per 1-1-2021

Gemeente	Terrein	Hard niet-direct uitgifbaar aanbod	Toelichting
Alkmaar	Boekelermeer	32,0	Grond nog niet bouwrijp maar al wel grotendeels onder optie/reservering. Er is nog circa 13 hectare vrij uitgifbaar zodra de gronden bouwrijp gemaakt zijn.
Heiloo	Boekelermeer	2,1	Grond nog niet bouwrijp
Heerhugowaard	De Vaandel	19,0	Volgens opgave regio: <i>4 hectare is uitgegeven ten behoeve van een zonneweide en niet als uitgifte vastgelegd in de monitor. De volgende gronden (door een Rijksinpassingsplan, het verschuiven van de glasgrens van Alton en een voorbereidingsbesluit) niet langer beschikbaar voor uitgifte als bedrijventerrein:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 7 hectare voor ProRail opstellocatie • 13 hectare voor glastuinbouw Alton • 8 hectare voor gemengd woon-werk gebied
TOTAAL	-	53,1	-

Peildatum: 1-7-2021.

Alleen het harde (plan)aanbod op 1-1-2021 vertelt echter niet het gehele verhaal. De gemeenten in de regio Alkmaar constateren een grote vraag naar kavels op bedrijventerreinen in de regio. Deze grote vraag vertaalt zich in koopovereenkomsten, opties, reserveringen en leads voor kavels op bedrijventerreinen. We hebben de actuele stand van zaken rondom de grote actuele vraag naar kavels in de regio in onderstaande tabellen uitgewerkt.

Tabel 7: Koopovereenkomsten, opties en reserveringen vanaf 1-1-2021 tot 1-7-2021

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto uitgifbaar ³	Koop ⁴	Restant uitgifbaar ⁵	Optie of reservering ⁶	Restant uitgifbaar ⁷
Alkmaar	Boekelermeer	29,0 hectare	3,9 hectare	25,1 hectare	23,7 hectare	1,4 hectare
Heerhugowaard	Broekhorn (De Scheg)*	4,2 hectare	-	4,2 hectare	-	4,2 hectare
Heerhugowaard	De Vaandel	10,6 hectare	1,4 hectare	9,2 hectare	3,0 hectare	6,2 hectare
Heerhugowaard	Westpoort*	11,0 hectare	-	11,0 hectare	-	11,0 hectare
Heiloo	Boekelermeer (H)	3,4 hectare	0,5 hectare	2,9 hectare	-	2,9 hectare
Langedijk	Breekland	16,0 hectare	1,0 hectare	15,0 hectare	4,3 hectare	10,7 hectare

³ Op 1-1-2021.

⁴ Gronden verkocht aan bedrijven tussen 1-1-2021 en 1-7-2021. Hier vallen ook bedrijven onder die binnen de regio Alkmaar verplaatsen, deze laten waarschijnlijk voor bedrijven bestemde ruimte achter op de huidige locatie.

⁵ Restant uitgifbaar mits alle koopovereenkomsten succesvol worden afgerond.

⁶ Hier vallen ook bedrijven onder die binnen de regio Alkmaar zijn gevestigd, deze kunnen bij uitbreiding/verplaatsing voor bedrijven bestemde ruimte achterlaten op de huidige locatie. Voor bedrijven die nu gevestigd zijn aan het Alkmaars Kanaal ligt dit uiteraard genuanceerder; daar zal op zijn minst sprake zijn van enig verlies van ruimte voor bedrijvigheid. Resteert dat het altijd onzeker is of opties/reserveringen doorgang vinden.

⁷ Restant uitgifbaar mits alle koopovereenkomsten succesvol worden afgerond en alle opties/reserveringen leiden tot succesvolle koopovereenkomsten.

Totaal	74,2 hectare	6,8 hectare	67,4 hectare	31,0 hectare	36,4 hectare
--------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------

Peildatum: 1-7-2021. Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021; Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021 & Opgave gemeenten regio Alkmaar, 2021. *Gronden zijn binnenkort niet meer beschikbaar als bedrijventerrein. Op De Scheg wordt rekening gehouden met 325 woningen op Westpoort wordt rekening gehouden met 450 woningen en circa 1.000 m² commercieel programma.

Tabel 8: Leads op bedrijventerreinen

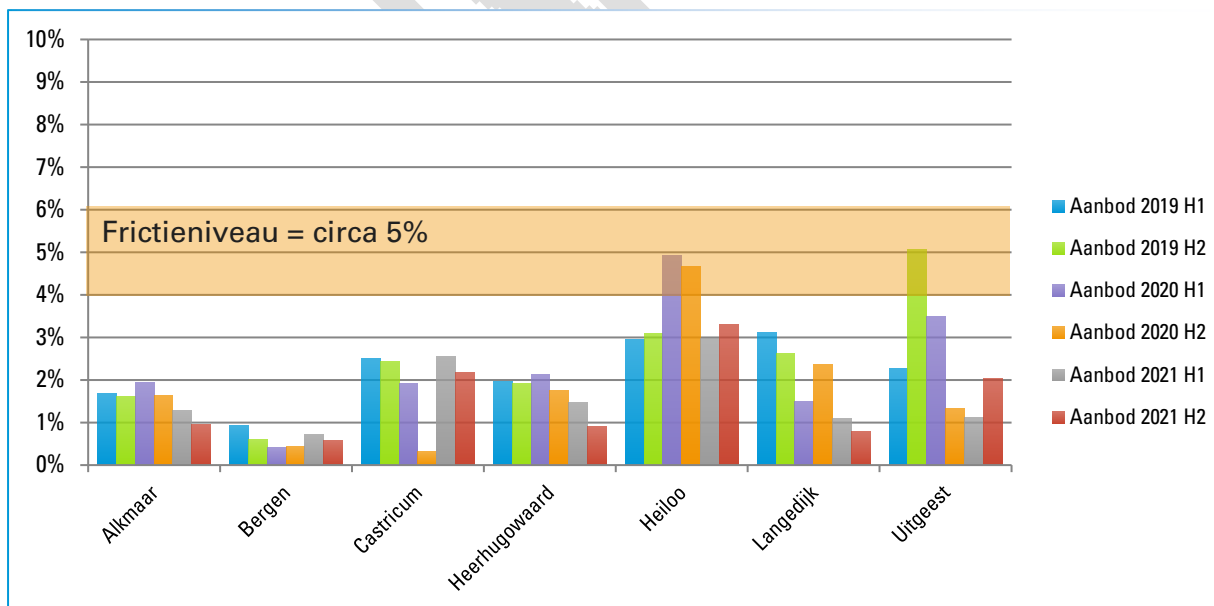
Gemeente	Bedrijventerrein	Netto uitgifbaar	Leads (excl. optie/reservering) ⁸
Alkmaar	Boekelermeer	25,1 hectare	46,5 hectare
Heerhugowaard	Broekhorn (De Scheg)*	4,2 hectare	-
Heerhugowaard	De Vaandel	9,2 hectare	3,7 hectare
Heerhugowaard	Westpoort*	11,0 hectare	-
Heiloo	Boekelermeer (H)	2,9 hectare	-
Langedijk	Breekland	15,0 hectare	6,2 hectare
Totaal		67,4 hectare	56,4 hectare

Peildatum: 1-7-2021. Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021; Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021 & Opgave gemeenten regio Alkmaar, 2021. *Het college heeft een aanvraag versnelling woningbouw ingediend voor De Scheg en Westpoort. Op De Scheg wordt rekening gehouden met 325 woningen op Westpoort wordt rekening gehouden met 450 woningen en circa 1.000 m² commercieel programma (waarvan 500 m² maatschappelijk/zorg).

Aanbod in bestaande voorraad: aanbod langjarig onder frictie, krapte op de markt in 2021

Naast hard (plan)aanbod van nieuwe kavels kan er ook aanbod zijn in de bestaande voorraad. Dit zijn bestaande panden die te koop of te huur worden aangeboden. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in regio Alkmaar bedraagt circa 37.700 m² bvo medio 2021 ten opzichte van een totale voorraad van circa 3.423.200 m² bvo. Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 1,1%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in alle gemeenten (ver) onder een gezond frictieniveau van 5%. Dit is een indicatie dat er krapte is op de bedrijfsruimtemarkt in alle gemeenten en op regioniveau.

Figuur 5: Aanbod op bedrijventerreinen per gemeente per halfjaar



Bron: Aanbodmonitor Stec Groep, 2019 t/m 2021.

⁸ Hier vallen ook bedrijven onder die binnen de regio Alkmaar zijn gevestigd, deze laten bij uitbreiding/verplaatsing waarschijnlijk voor bedrijven bestemde ruimte achter op de huidige locatie. Leads hebben een (veel) lager slagingspercentage dan opties/reserveringen. Daarnaast is de vraag of u alle leads ook wilt faciliteren.

Actuele confrontatie vraag en aanbod

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

Volgens de behoefteraming is er in de regio Alkmaar, puur kwantitatief en afhankelijk van het gekozen WLO scenario, sprake van een licht overaanbod of een fors tekort aan hard (plan)aanbod om in de uitbreidings- en vervangingsvraag naar bedrijventerreinen te voorzien tot 2030 en 2040. In het WLO Laag scenario is er sprake van een overaanbod van circa 2 hectare tot 2030 en circa 23 hectare tot 2040. In het WLO Hoog scenario is er sprake van een tekort van circa 22 hectare tot 2030 en circa 59 hectare tot 2040.

Tabel 9: Kwantitatieve confrontatie regio Alkmaar

Component raming	WLO Laag (in hectare)	WLO Hoog (in hectare)
Uitbreidingsvraag 2021 tot 2030	30	54
Uitbreidingsvraag 2030 tot 2040	-21	37
Vervangingsvraag	33	33
Hard (plan)aanbod*	67	67
Behoefte 2021 tot 2030	-4	20
Behoefte 2021 tot 2040	-25	57

Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021. Peildatum: 1-7-2021. * Circa 31 hectare van het harde aanbod in de regio staat onder optie/reservering, circa 15 hectare van het harde aanbod wordt binnenkort uit de markt gehaald als bedrijventerrein.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod (stand 1-1-2021)

Ook confronteren we vraag en aanbod kwalitatief. Voor de regio Alkmaar concluderen we:

- Het grootste gedeelte van de vraag komt uit de logistiek en groothandel. De vraag vanuit deze doelgroep kan op daarvoor markttechnisch geschikte terreinen gefaciliteerd worden zoals Boekelermeer, Breekland en De Vaandel (Midden).
- Voor de sector industrie is er ruim voldoende geheel markttechnisch geschikt aanbod om de ruimtevraag op te vangen, bijvoorbeeld op Boekelermeer of Breekland.
- Voor de sector en bouw, handel en reparatie is er voldoende markttechnisch geschikt aanbod. Op De Vaandel (Midden) en Breekland is er veel geheel geschikt aanbod voor deze sector.
- Boekelermeer te Alkmaar (en Heiloo, maar in veel minder hectares) biedt voor alle sectoren (geheel) geschikt aanbod.
- Voor de vraag naar diensten is er in de regio voldoende geschikt aanbod. Uitbreidingsvraag vanuit de dienstensector past op papier het best op De Scheg en Westpoort in Heerhugowaard, deze locaties worden echter uit de markt gehaald als bedrijventerrein. Op Boekelermeer (in Alkmaar en Heiloo) kan deze vraag ook geacommodeerd worden.

Tabel 10: Score aanbod bedrijventerreinen in vier categorieën

Categorie	Toelichting
Rood (< 30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Oranje (30% - 59%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Groen (60% - 89%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
Donkergroen (90% - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

Figuur 6: Kwalitatieve confrontatie Regio Alkmaar

			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag tot 2030			
			5 tot 10 ha	2 tot 7 ha	6 tot 14 ha	18 tot 25 ha
			Uitbreidingsvraag tot 2040			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	-4 tot 8 ha	-4 tot 9 ha	-13 tot 3 ha	0 tot 17 ha
Alkmaar	Boekelermeer	29,0				

Heerhugowaard	De Scheg (Broekhorn)	4,2				
Heerhugowaard	De Vaandel	10,6				
Heerhugowaard	Westpoort ⁹	11,0				
Heiloo	Boekelermeer	3,4				
Langedijk	Breekland	16,0				

Peildatum: 1-1-2021.

CONSULTATIE STAKEHOLDERS BEGIN OKTOBER (INTERN) EN NOVEMBER (EXTERN)

Begin oktober hebben we met een brede groep ambtenaren - actief in een beleidsveld gerelateerd aan bedrijventerreinen zoals RO, duurzaamheid en mobiliteit - gesproken over de bestaande voorraad bedrijventerreinen en wenselijke ontwikkelingen van nieuwe bedrijventerreinen in de regio. We hebben onderwerpen besproken zoals spreiding of clustering van nieuwe ontwikkelingen, grote ruimtevragers, intensivering en profilering van bedrijventerreinen. Daarnaast hebben we locaties besproken waar ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wenselijk is of juist niet wenselijk is. De input uit deze sessie is meegenomen in het verdere traject.

Begin november hebben we vertegenwoordigers van ondernemersverenigingen in de regio gesproken over de ontwikkelingen die zij de laatste tijd waarnemen op werklocaties. We hebben onder andere gesproken over de druk op de ruimte in de regio, grootschalige (logistieke) bedrijven, netcapaciteit, kantoren en gemengde ontwikkelingen. Deze input vanuit de markt is meegenomen in het verdere traject.

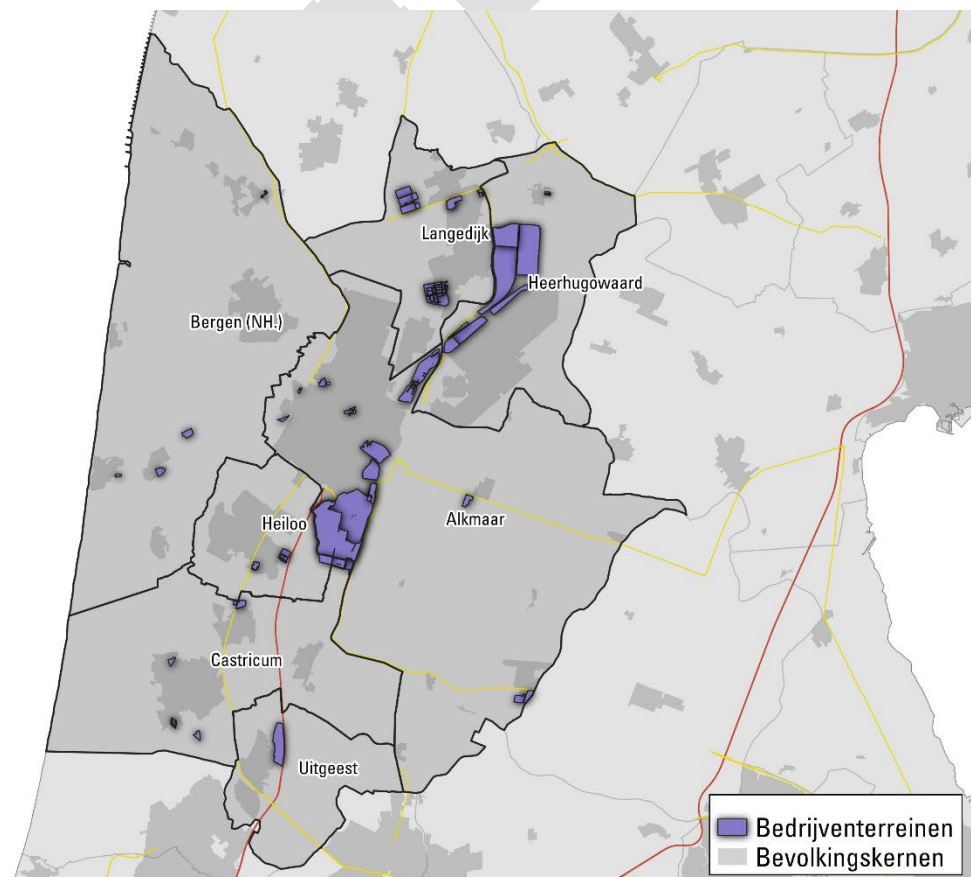
⁹ Momenteel wordt gekeken naar de gewenste invulling van deze locatie, waarbij het niet zeker is dat die volledig uitgifbaar blijft als bedrijventerrein.

Bijlage 2: Uitgangssituatie op werklocaties

Algemeen

De regio Alkmaar kent 41 formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 990 hectare. Alkmaar (14 terreinen, circa 535 hectare netto) en Heerhugowaard (8 terreinen, circa 265 hectare netto) hebben de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in regio Alkmaar. De gemeente Bergen heeft daarentegen de kleinste voorraad in de regio met circa 4 terreinen en een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 13 hectare netto. De bedrijventerreinen zijn verspreid over de regio, elke gemeente heeft minimaal één terrein. Zie figuur hieronder voor de ligging van alle bedrijventerreinen ten opzichte van kernen in regio Alkmaar.

Figuur 7: Bedrijventerreinen per gemeente in Regio Alkmaar



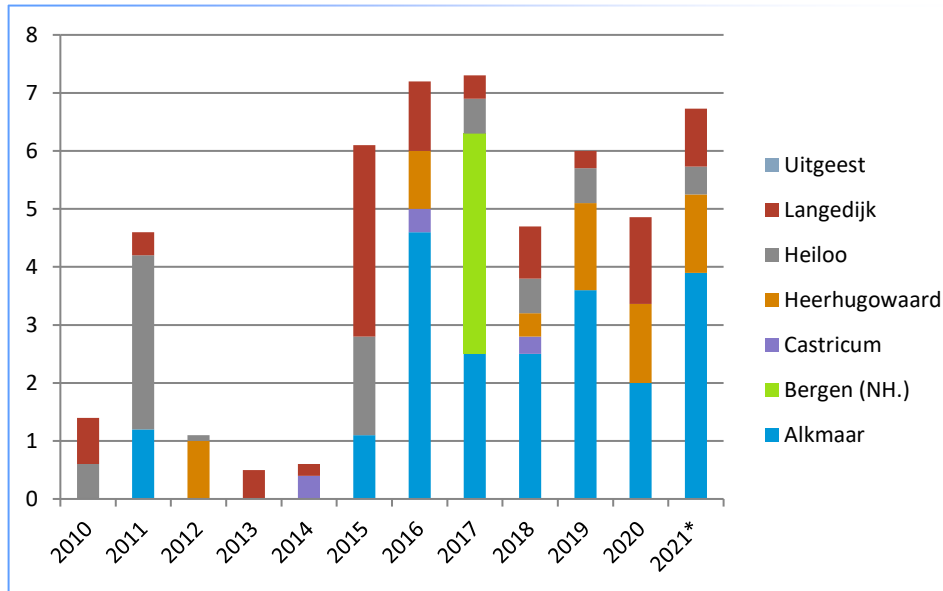
Bron: PDOK, 2021; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2021.

Gemiddeld uitgiftetempo op bedrijventerreinen van circa 4,3 hectare per jaar

De afgelopen tien jaar werd er gemiddeld zo'n 4,3 hectare per jaar uitgegeven op bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. De grootste uitgifte vond plaats in Alkmaar (circa 17,5 hectare) en Langedijk (circa 8,7

hectare). Zie onderstaand figuur voor een overzicht van de uitgifte van bedrijventerreinen per gemeente voor de periode 2011 tot en met 2020.

Figuur 8: Uitgifte op bedrijventerreinen per gemeente (peildatum 1-7-2021)

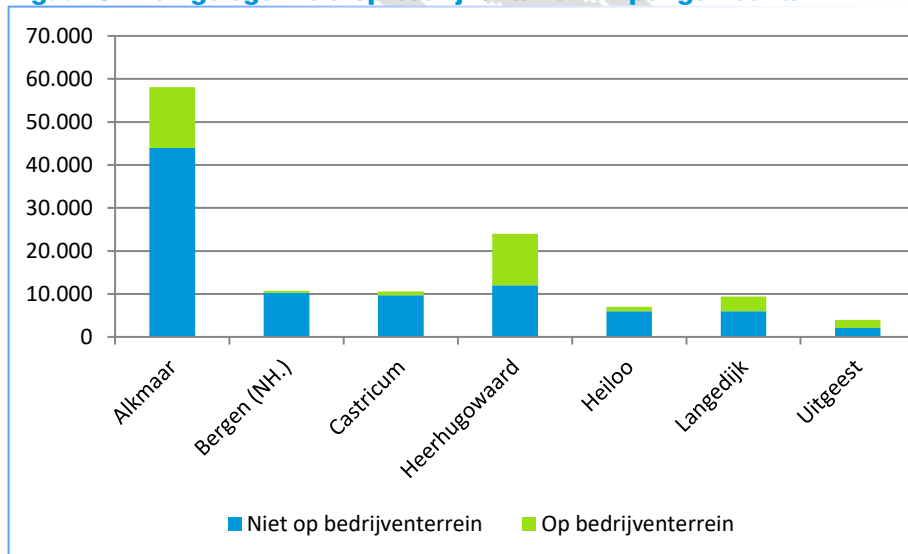


Bron: Monitor Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021 & Opgave gemeenten regio Alkmaar, 2021.

Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de regio met 27% van de werkgelegenheid

In de regio Alkmaar is circa 27% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Er werken meer dan 33.000 mensen op bedrijventerreinen in de regio. Vooral in Alkmaar (circa 14.200 banen) en in Heerhugowaard (circa 12.000 banen) werken veel mensen op bedrijventerreinen. In de overige gemeenten werken tussen circa 400 en 3.500 mensen op bedrijventerreinen. Zie figuur hieronder voor de werkgelegenheid op bedrijventerreinen als aandeel van de totale werkgelegenheid per gemeente.

Figuur 9: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente



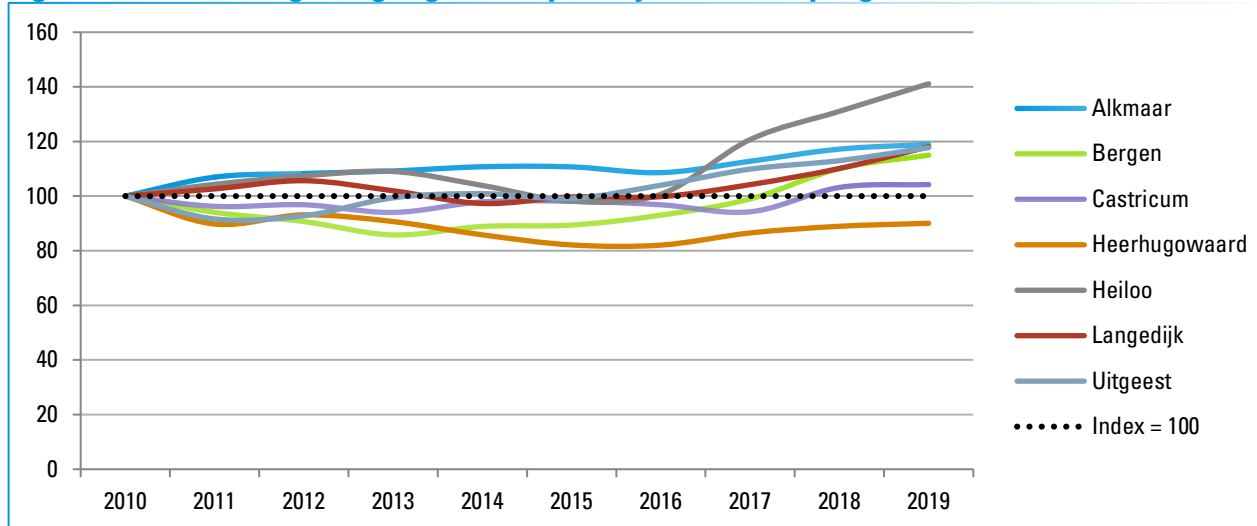
Bron: LISA, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2021.

Werkgelegenheid groeit op bedrijventerreinen in de regio

Op regionaal niveau groeit het aantal werknemers op bedrijventerreinen in regio Alkmaar. De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met zo'n 7% gegroeid. Op gemeenteniveau is in vrijwel elke gemeente de werkgelegenheid op bedrijventerreinen toegenomen. Alleen in Heerhugowaard is

de werkgelegenheid op bedrijventerreinen aanzienlijk gedaald de afgelopen tien jaar, zie ook onderstaand figuur.

Figuur 10: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente (2010=100)

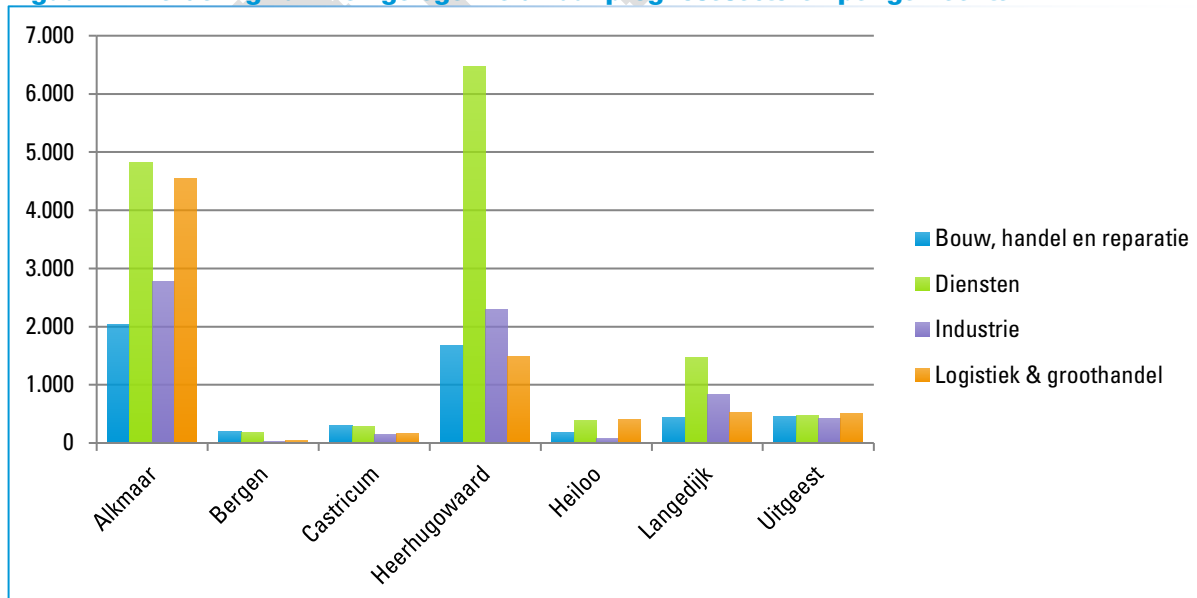


Bron: LISA, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2021.

Alle sector sterk vertegenwoordigd in Alkmaar en Heerhugowaard, aandeel diensten opvallend hoog

We maken een onderscheid tussen vier samengestelde sectoren; bouw, handel en reparatie, diensten, industrie en logistiek & groothandel. In de bedrijventerreinenprognose voor NHN wordt ook gewerkt met deze indeling. Qua werkgelegenheid op bedrijventerreinen zijn de gemeenten Alkmaar en Heerhugowaard verreweg het grootst in de regio. Opvallend is ook dat het aandeel banen in de sector diensten hoog is op bedrijventerreinen in beide gemeenten, dit is een sector die niet ‘traditioneel’ een groot aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen inneemt. Naast een hoog aantal banen in de sector diensten hebben de bedrijventerreinen in de gemeente Alkmaar met een groot aantal banen in de sector logistiek en groothandel het grootste logistieke cluster in de regio.

Figuur 11: Verdeling van werkgelegenheid naar prognosesectoren per gemeente



Bron: Stec Groep, 2021.

Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen

In 2020 zijn de bedrijventerreinen in heel Noord-Holland Noord beoordeeld op hun huidige functioneren en next economy potentie met ons NEER model. Hieronder worden deze twee aspecten verder toegelicht.

Fase op levenscyclus van bedrijventerreinen

Een bedrijventerrein heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Als een locatie veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen en zijn ingrepen of innovaties nodig om het weer nieuw leven in te blazen. Daarmee blijft het bedrijventerrein zijn economische waarde behouden. De scores van iedere individuele bedrijventerrein worden in het NEER-model vertaald naar een positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. Elke fase heeft een eigen betekenis voor de kwaliteit van het terrein:

- Fase 1: Terrein heeft hoge (economische) waarde en er is weinig veroudering zichtbaar op het terrein. Er zijn lichte ingrepen nodig op het terrein om kwaliteit te behouden.
- Fase 2: Terrein heeft (economische) waarde maar er is wel veroudering zichtbaar. Voor terreinen aan het begin van fase 2 zijn lichte revitaliserende ingrepen nodig om kwaliteit te verhogen. Voor terreinen aan het eind van fase zijn zware revitaliserende ingrepen nodig om kwaliteit te verhogen.
- Fase 3: Terrein heeft weinig (economische) waarde en er is veel veroudering zichtbaar. Om een terrein in fase 3 voort te laten bestaan als bedrijventerrein is herprofilering of herontwikkeling nodig. Functiewijziging en transformatie zijn voor sommige terreinen realistisch.

Next economy potentie

We bepalen per terrein in hoeverre ze zijn uitgerust om een transitie naar de 'next economy' te kunnen maken. We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in (hightech) maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om een circulair bedrijventerrein te worden is een bepaalde kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen hergebruiken), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval), de potentie voor het opwekken van zonne-energie op daken, de kans dat het terrein te maken krijgt met hittestress en wateroverlast, et cetera.

De analyse laat zien welke terreinen het meest interessant zijn om stappen te zetten richting Next Economy. Het model geeft per bedrijventerrein aan hoe het terrein scoort op de randvoorwaarden voor een transitie naar de nieuwe economie. Dit wordt vertaald naar drie NE-'potentieniveaus': Basis, Hoog of Excellent. Hoe hoger de potentie, hoe beter het terrein mee kan in de duurzame transitie. De NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een terrein. Ook terreinen die een NE-potentie 'Basis' hebben, zijn zeer wezenlijk als motor van de economie en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle terreinen hoeven circulair te worden, hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering.

In regio Alkmaar zijn 27 NEER scans uitgevoerd. Zie figuur hieronder voor een totaaloverzicht van de analyses op regioniveau. In onderstaand figuur zijn de fasen op de levenscyclus (horizontaal) en de NE-potentie (verticaal) tegen elkaar uitgezet. Een terrein links van de diagonale stippellijn scoort bovengemiddeld op één of beide aspecten. Rechts van de lijn scoort het terrein ondergemiddeld op tenminste één van de twee aspecten.

Figuur 12: Overzicht NEER scores bedrijventerreinen regio Alkmaar

	Fase I	Fase II	Fase III	Fase I	Fase II	Fase III
Excellent	3 bedrijventerreinen 196 ha 30%	0 bedrijventerreinen	0 bedrijventerreinen	<ul style="list-style-type: none"> Boekelermeer Zuiderdel Breekland 		
Hoog	6 bedrijventerreinen 110 ha 17%	6 bedrijventerreinen 261 ha 49%	1 bedrijventerrein 8 ha 1%	<ul style="list-style-type: none"> Bevelanden De Vaandel Boekelermeer Heiloo Uitgeest Noord Ouddorp De Volger I+II 	<ul style="list-style-type: none"> Viaanse Molen Beverkoog Overstad Egmond a.d. Hoef De Frans + Zandhorst I/II/III Neerlandia 	<ul style="list-style-type: none"> Boekel / Kanaaldijk
Basis	0 bedrijventerreinen	7 bedrijventerreinen 69 ha 10%	4 bedrijventerreinen 11 ha 2%		<ul style="list-style-type: none"> Overdie Nieuwlaan Castricummerwerf De Oude Werf Oosterzij De Mossel I+II Laanenderweg 	<ul style="list-style-type: none"> Damweg P. Schotsmanstraat Heemstederweg De Wuyver

Bron: Stec Groep, 2020.

Uitkomsten fase op levenscyclus

- We constateren dat 47% van de netto voorraad in fase I zit. Dit hoge aandeel verteld ons dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen in regio Alkmaar over het algemeen goed is. De economische waarde van deze terreinen is hoog, de terreinen kennen weinig tot geen leegstand en zien er verzorgd uit. Aan thema's zoals duurzaam beheer, een zo hoog mogelijke organisatiegraad en regulier onderhoud - passend bij wensen van ondernemers en gemeente - kan nog gewerkt worden om de kwaliteit van deze terrein verder te verhogen.
- Meer dan de helft van de netto voorraad bevindt zich in fase II, zo'n 51%. Veroudering begint hier zichtbaar te worden. Het is cruciaal om te voorkomen dat de kwaliteit van deze terreinen verder afglijdt. Verhogen van de organisatiegraad, een investeringsgericht businessplan dat private investeringen aanjaagt in verduurzaming, energietransitie en digitalisering, et cetera. Dit soort ingrepen zorgen voor waardebehoud, of liever nog een waardesprong voor bedrijventerreinen die op een scharnierpunt staan. In regio Alkmaar zijn vooral fysieke ingrepen zijn nodig om de terreinen in fase II een kwaliteitsimpuls te geven. De vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen in regio Alkmaar in namelijk relatief oud. Een groot deel van de terreinen in de regio heeft een actieve ondernemersvereniging, namelijk circa 74%. Voor de overige 26% is het opzetten van een actieve ondernemersvereniging een aandachtspunt. Terreinen met een hogere organisatiegraad zijn toekomstbestendiger.
- In de regio Alkmaar zitten vijf terreinen in fase III. Qua oppervlakte tellen deze terreinen echter maar op tot zo'n 3% van de netto voorraad bedrijventerreinen. Voor deze terreinen zijn zwaardere ingrepen nodig om de kwaliteit weer op te krikken, zoals grootschalige herontwikkeling en/of herbesteding. Op een aantal van deze terreinen zijn dergelijke ingrepen al in gang gezet.

Uitkomsten next economy potentie

- We constateren dat drie terrein 'excellente' NE-potentie hebben; Boekelermeer, Zuiderdel en Breekland. Deze terreinen scoren excellent doordat ze een sterk innovatief vermogen hebben vanuit de gevestigde bedrijven, veel banen kennen in sectoren die een hoge circulaire potentie hebben en een hoge organisatiegraad hebben.
- Het gros van het terreinoppervlak (67%) scoort een 'hoge' NE-potentie. Slechts 12% van het oppervlak scoort 'basis'. Terreinen die basis scoren hebben niet automatisch weinig toekomstpotentie of waarde, de vraag naar 'gewone' gemengde bedrijventerreinen zal in de toekomst ook blijven bestaan.

- Ten opzichte van heel NHN scoort de regio Alkmaar sterk boven gemiddeld. Het aandeel excellente terreinen in de regio is groter dan gemiddeld en het aandeel terreinen met een basis potentie is kleiner dan gemiddeld.
- Ten opzichte van onze landelijke benchmark hebben de bedrijventerreinen in NHN en daarbinnen regio Alkmaar een veel hogere NE-potentie. Opvallend is ook het lage aandeel terreinen dat van basispotentie is in NHN.

Regio heeft kwantitatief voldoende kantoorruimte

De regio beschikt over acht formele kantoorlocaties volgens de provinciale monitor werklocaties Noord-Holland. Uit de behoefteprognose komt naar voren dat er in de regio voldoende voorraad kantoorruimte op kantorenlocaties is om in de vraag te voorzien. In het hoge scenario groeit de huidige voorraad in gebruik met circa 9.400 m² tot 2040. In het lage economische scenario is een afname van circa 20.000 m² van de huidige voorraad in gebruik voorzien. De totale leegstand in de regio bedraagt volgens de laatst bekende monitor werklocaties (uit oktober 2020) circa 16.000 m² op een totale voorraad van 188.000 m². Dit leidt tot een leegstandspercentage van circa 9%, boven een 'gezond' percentage frictieleegstand. Deels kan dit verklaard worden door hogere leegstand op werklocaties die gaan transformeren, deze leegstand 'verdwijnt' als de kantoren worden getransformeerd. In de monitor is daarnaast nog een harde planvoorraad van circa 77.000 m² opgenomen. Kwantitatief is die planvoorraad grotendeels niet nodig volgens de behoefteprognose. Maar dit betekent niet dat er kwalitatief geen vraag kan zijn.

Overloop bedrijven vanuit MRA

In een separaat onderzoek is gekeken naar de kansrijkheid van overloopvraag vanuit de MRA naar NHN. Het aanbod aan bedrijventerreinen in de MRA droogt namelijk op. In de 'Actualisatie light' van de behoefteprognose voor de MRA uit 2019 wordt gesproken over overloop vanuit Amsterdam naar andere regio's binnen de MRA en voor een klein deel naar buiten de MRA. Inmiddels is ook in de regio's rond Amsterdam de markt krap. Het is daarom niet ondenkbaar dat bedrijven geen geschikte uitbreidingsruimte meer kunnen vinden en de blik verleggen naar regio's buiten de MRA. Hierbij wordt overloop richting het zuiden en het zuidoosten als realistischer geachte dan overloop naar het noorden van de MRA. Historische verhuisbewegingen laten tot nu toe zien dat er nauwelijks verhuizingen van buiten de regio naar regio Alkmaar (en de rest van NHN) hebben plaatsgevonden. Maar dit is geen garantie dat dit in de toekomst ook niet plaatsvindt. De afgelopen jaren was er namelijk nog wel wat aanbod in de MRA. Dit droogt nu echter steeds verder op. Er is dus mogelijk reden om te verwachten dat er een trendbreuk zal plaatsvinden. De regio speelt hier al op in, onder andere omdat overloop werkgelegenheid kan brengen naar de regio. Met andere regio's (in NHN, maar ook met de gemeenten Zaanstad, Hoorn en Purmerend) vindt overleg plaats waarin bovenregionale verhuisdynamiek besproken wordt.

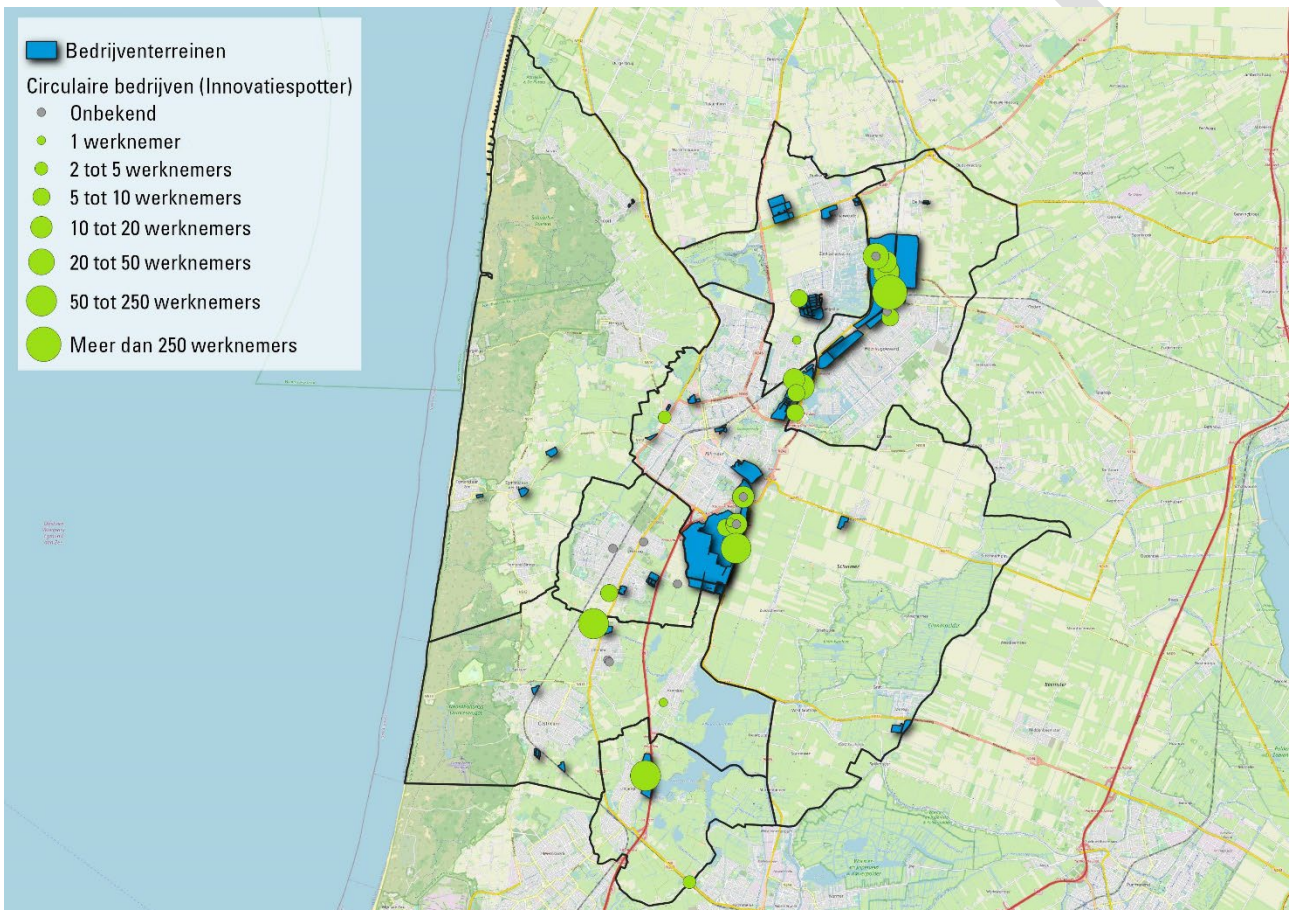
Energietransitie

In de regionale energie strategie voor Noord-Holland Noord wordt de ambitie uitgesproken in 2030 0,62 TWh per jaar duurzaam op te kunnen wekken in regio Alkmaar. Hiervan is al circa 0,10 TWh gerealiseerd in 2021. De zoekgebieden voor opwek van de overige 0,50 TWh liggen onder andere rond langs infrastructuur (zoals het Noordhollandsch Kanaal en de Westfrisiaweg), op en rondom bedrijventerreinen en kassen en nabij woonkernen in de regio. Twintig jaar later – in 2050 – wil de regio Alkmaar energieneutraal zijn. Om deze doelstellingen te behalen wordt er hard gewerkt aan de energietransitie op en rondom bedrijventerreinen. Een belemmerende factor hierbij is de capaciteit van het elektriciteitsnet. Deze moet verruimd worden zodat meer terugleveren van duurzame energie aan het net mogelijk wordt. De vraag is hoe snel de capaciteit verhoogt kan worden. Alternatieve oplossingen zijn lokale elektriciteitsnetten waarmee lokaal elektriciteit uitgewisseld kan worden en opslag van opgewekte elektriciteit voor gebruik op een later moment. De verwachting is dat deze ontwikkelingen een toenemend ruimtegebruik op bedrijventerreinen als gevolg hebben. In de regio zijn al een aantal innovatieve samenwerkingsverbanden rondom duurzame energie (op bedrijventerreinen) actief. Een voorbeeld is het Waerdse Energiecircuit; een energienetwerk dat inwoners en bedrijven in Heerhugowaard de kans biedt gebruik te maken van duurzame industriële restenergie van bedrijven op bedrijventerreinen.

Circulaire economie

In 2050 wil de regio Alkmaar volledig energieneutraal zijn. Transitie naar een meer circulaire economie draagt hier aan bij. Op bedrijventerreinen kun je grote stappen richting een meer circulaire economie zetten. Veel bedrijven op bedrijventerreinen produceren namelijk grote reststromen die circulair benut kunnen worden. Ook is er toenemende behoefte aan opslag van producten/reststoffen die verwerkt en/of hergebruikt moeten worden. Deze behoefte komt voornamelijk voort uit de sectoren bouw, afval, (metaal)recycling, chemie en (agri)food. Denk aan bouwbedrijven die sloopmaterialen hergebruiken, recycling bedrijven die grondstoffenstromen scheiden en (agri)food bedrijven die restproducten verwerken tot een nieuw product. Zie figuur hieronder voor de ruimtelijke spreiding van circulaire bedrijven op bedrijventerreinen in de regio Alkmaar.

Figuur 13: Circulaire bedrijven op bedrijventerreinen in regio Alkmaar



Bron: Innovatiespotter, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2021.

Buitenlandse werknemers

Er zijn in 2019 circa 5.000 buitenlandse werknemers werkzaam in regio Alkmaar. Het aantal buitenlandse werknemers werkzaam in de regio groeit naar verwachting met 4% tot 7% per jaar tot 2030, zie ook figuur hieronder. Voornamelijk in de gemeenten Alkmaar en Heerhugowaard werken veel buitenlandse werknemers. Een aanzienlijk deel hiervan werkt op bedrijventerreinen. Een steeds groter deel van de bedrijven in regio Alkmaar is afhankelijk van buitenlandse werknemers voor haar bedrijfsprocessen. Buitenlandse werknemers zijn in Noord-Holland Noord voornamelijk actief in de sectoren (agri)food, logistiek & groothandel en (voedingsmiddelen)industrie. De gemeenten in de regio Alkmaar werken samen aan het goed regelen van de huisvesting van buitenlandse werknemers op korte en langere termijn.

Figuur 14: Geprognosticeerde ontwikkeling aantal buitenlandse werknemers regio Alkmaar

Tabel 5.2. Scenario's prognose aantal werkende arbeidsmigranten in de regio Alkmaar

	2019	Gemiddeld jaarlijkse groei	2030	Verschil absoluut
WLO - Laag	5.040	4%	7.940	2.900
WLO - Hoog	5.040	7%	10.290	5.250
Corona - Laag	5.040	3%	7.040	2.000
Corona - Hoog	5.040	5%	8.640	3.600

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata. Getallen zijn afgerond; hierdoor kunnen afrondingsverschillen optreden (ook in vergelijking met eerdere publicaties).

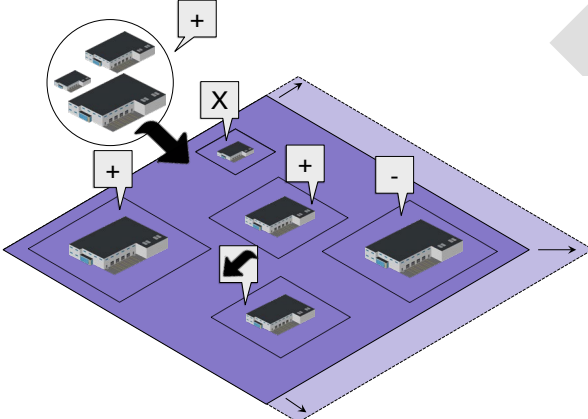
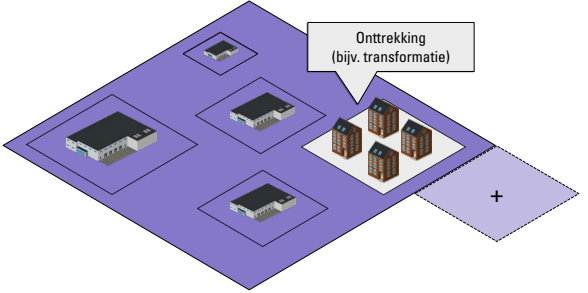
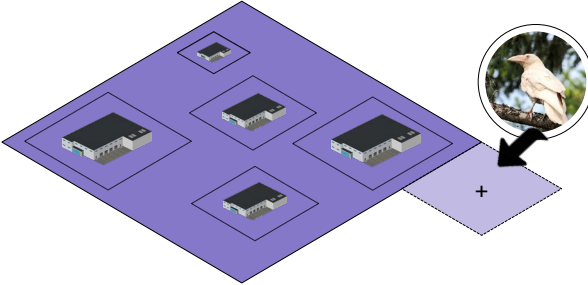
Bron: Decisio, 2021.

CONCEPT

Bijlage 3: Vraagcomponenten behoefteraming

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kwantitatief en kwalitatief in beeld. De additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek.

Tabel 11: Ruimtevraag in drie componenten

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Uitbreidingsvraag</p>		<p>Wat is het? Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid. Zie ook bijlage 1.</p> <p>Recent voorbeeld in Noord-Holland Noord Alle uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Vervangingsvraag</p>		<p>Wat is het? Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten.</p> <p>Recent voorbeeld in Noord-Holland Noord Transformatie van bedrijfsgebouwen veilingterrein naar woonwijk met voorzieningen 'De Nieuwe Veiling' in Noord-Scharwoude.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Additionele vraag</p>		<p>Wat is het? Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard.</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Inschatting op basis van bestaande onderzoeken, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar.</p> <p>Recent voorbeeld in Noord-Holland Noord Nieuwbouw datacenter Microsoft op Agriport A7 in Middenmeer.</p>

Bijlage 4: Vraagprofielen per doelgroep

Bouw, handel en reparatie

Impressie	
Marktgebied en -dynamiek	<ul style="list-style-type: none"> • Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties.
Locatiefactoren	
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV Omvang kavel en milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium. • Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare. • Milieucategorie veelal t/m 3.2.
Arbeidsmarktomvang	Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.
Belang van interactie	Mate van interactie is relatief laag en daarmee minder belangrijk.

Diensten

<p>Impressie</p>	
<p>Marktgebied en -dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening wordt in iedere gemeente teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als PDV/GDV selectiever is in het voordeel van (sub)regionale centra. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. Wel heeft de doelgroep vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling.
<p>Locatiefactoren</p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Voor deze doelgroep geen relevant criterium.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang. Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is een eis voor deze groep bedrijven</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare, PDV af en toe in grotere omvang • Milieucategorie veelal t/m 3.1
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Hoewel de sector gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van interactie is relatief hoog, zowel tussen bedrijven als met omgeving. • Synergievorm tussen bedrijven is veelal rondom kennis, interactie met omgeving zit in het feit dat bedrijven uit deze doelgroep bovengemiddeld vaak behoefte hebben aan een multifunctionele omgeving (stedelijk gebied).

Industrie

<p>Impressie</p>	
<p>Marktgebied en -dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers. • Mits in Nederlands eigendom, in de regel in het geval van familiebezit, vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente. • De industrie is een zeer kapitaalintensieve sector. Er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuigeneigdheid mede daardoor relatief laag. • Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (o.a. strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.
<p>Locatiefactoren</p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een pré voor huidige of toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling, beton/afval en veelal in procesindustrie (bijvoorbeeld diervoeders, chemische bedrijven) een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kavelomvang is zeer divers en sterk afhankelijk van positie in de productieketen (van R&D tot volledige productie). Uitgifte in recente jaren veelal tot 2 hectare. • Milieucategorie oplopend tot 4.2, in uitzonderingen tot 5.
<p>Arbeidsmarktomsang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&D-activiteiten, daarbij in het bijzonder.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van interactie is relatief hoog, met name tussen bedrijven. • Synergievorm tussen bedrijven is afhankelijk van positie in productieketen. Aan het begin van de productieketen (R&D) vindt synergie plaats rondom kennis. In ontwikkel- en opschalingsfase vindt synergie veelal plaats rondom proces (delen van proefopstellingen, faciliteiten, etc.). Bij volledige productie vindt synergie veelal plaats rondom product: door fysieke koppeling kunnen bedrijven gebruik maken van elkaars (bij)producten, en zo bijvoorbeeld circulaire ketens vormen.

Logistiek & groothandel

<p>Impressie</p>	
<p>Marktgebied en -dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak regionaal tot (inter)nationaal, afhankelijk van corebusiness (bijv. e-commerce, B2B en/of logistieke dienstverlening) een regionaal epicentrum van verladingscapaciteit en/of distributie. • Het gros van de verhuisdynamiek betreft strategische relocatie (samenvoeging van meerdere locaties, of uitbreiding met nieuwe vestigingen), veelal ingegeven door omnichanneling en/of risicoreductie. Verplaatsing van één locatie naar een andere komt relatief weinig voor en betreft veelal kleinschalige en lokale vraag, een relatief kleiner deel van de totale locatiedynamiek. • In recente jaren wordt relatief vaak gekozen voor nieuwbouw (in plaats van verhuizing naar ander pand in bestaande voorraad). Bestaande voorraad (aanbod) voldoet vaak niet aan eisen om schaalvergroting en efficiëntieslag te realiseren.
<p>Locatiefactoren</p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Direct ontsluiting op A-weg of een vierbaans N-weg.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een grote pré; er is een groeiend belang van multimodale ontsluitingsmogelijkheden.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grotere kavels (vanaf 1 hectare) domineren de ruimtevraag van deze doelgroep • Milieucategorie oplopend tot 4.2, gros tot 4.1.
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Voor de gehele logistiek geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van grotere waarde wordt.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van interactie is gemiddeld. • Er liggen grote kansen op gebied van circulaire economie voor de logistiek. In een circulaire economie ontstaan meer/grotere retourstromen, worden grondstoffen hergebruikt en is er een noodzaak voor logistiek met een lagere <i>footprint</i>. Logistiek (dienstverleners) en producenten zullen dichter op elkaar kruipen. Immers, goederen moeten voor hergebruik terug naar de oorspronkelijke/nieuwe schakel in de keten. Omdat de producenten en verwerkende bedrijven veel volumestromen gaan realiseren is het voor logistieke bedrijven van belang om in de directe nabijheid gevestigd te zijn. Een trend die we nu bijvoorbeeld al zien bij grote e-commerce distributiecentra. Post- en pakketbedrijven zijn graag in de direct omgeving gevestigd gelet op het volume en <i>cut-off</i>tijden.