

CONVENANT WERKLOCATIES REGIO ALKMAAR

CONSIDERANS

Dit convenant is opgesteld door de regiogemeenten in de Regio Alkmaar in overleg met de provincie Noord-Holland en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord. Doel van het convenant is om vast te leggen hoe wij in de Regio Alkmaar gezamenlijk voorzien in het realiseren en behouden van toekomstbestendige werklocaties en de manier waarop wij hierover afstemmen binnen en buiten de regio.

Dit convenant geldt als de regionale afspraken voor bedrijventerreinen in de Regio Alkmaar. Hiermee voldoet de regio aan de afspraken zoals bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020.

Partijen erkennen dat een goed functionerende regionale bedrijventerreinenmarkt belangrijk is en dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in omvang, de kwaliteiten van toekomstig te ontwikkelen terreinen voor wat betreft locatie en product-marktcombinatie is afgestemd op de bestaande terreinen.

Partijen erkennen de rol van de provincie als regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid (voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen). De provincie stelt hiervoor de provinciale beleidskaders vast in haar structuurvisies en de Omgevingsverordening

Partijen erkennen de rol van gemeenten als initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)- gemeentelijke regionale bedrijventerreinbeleid binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.

Partijen zien de urgentie om verouderde terreinen die geherstructureerd moeten worden gezamenlijk versneld op te pakken. Wachten kan leiden tot een ongewenst proces van verdere ruimtelijke, economische en sociale veroudering. Partijen erkennen dat veroudering leidt tot inefficiënt gebruik van bedrijventerreinen. Door herstructurering versneld op te pakken zorgen we ervoor dat bestaande bedrijventerreinen een zo hoog mogelijke kwaliteit hebben

Partijen richten zich bij de herstructurering primair op de regionale herstructureringsopgave welke (deels) is opgenomen in de prioriteitenlijst in het provinciaal herstructureringsprogramma 2020-2021 [check laatste versie] . Voor opname in de prioriteitenlijst wordt getoetst aan de criteria die de provincie daarvoor stelt. Partijen gebruiken hiervoor ook het onderzoek naar toekomstbestendige bedrijventerreinen uit 2020.

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo, Alkmaar en Dijk en Waard werken samen op het gebied van de bedrijventerreinen in regionaal verband, onder de naam Regio Alkmaar.

Partijen hebben kennis genomen van de behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Holland Noord (Behoefteraming werklocaties Noord Holland-Noord, samenwerken aan toekomstbestendige werklocaties. Vastgesteld januari 2021) , Uitgangspunten van rijksbeleid en provinciaal beleid rond onder andere de Ladder voor Duurzame verstedelijking en erkennen dat het daarom belangrijk is alleen terreinen in de regiogemeenten toe te voegen die aanvullend zijn ten opzichte van de bestaande voorraad en waarvoor de (lokale) behoefte voor de specifieke locatie aantoonbaar is.

Partijen erkennen (boven)regionale samenwerking als middel om te komen tot optimale afstemming over de vraag naar werklocaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties.

Partijen erkennen dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor het nemen van de definitieve beslissing over de werklocatieprogrammering in de Regio Alkmaar. Gemeenten zullen na vaststelling van het regioconvenant voor iedere locatie, in regionaal verband, de geëigende financiële, juridische en planologische trajecten doorlopen.

Bij elk besluit om een planologische wijziging mogelijk te maken moet uiteraard eerst regionaal worden overlegd. Indien de marktregio dat vereist, wordt bovenregionaal afgestemd. Hierna zal voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling ook de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna de Ladder) doorlopen moeten worden. Cruciaal is het dan ook om regionaal tot goede afstemming te komen over welke locaties die als 'zacht aanbod' te boek staan en welke eventuele nieuwe locaties ontwikkeld kunnen worden. Balans in vraag en aanbod binnen de relevante marktregio, zowel kwantitatief als kwalitatief, is cruciaal voor een gezonde werklocatiemarkt.

In het traject om te komen tot deze afspraken zijn marktpartijenkoepelorganisaties betrokken. Gemeenten blijven marktpartijen betrekken consulteren over de visie van de markt op omvang en ontsluiting van de terreinen.

ACHTERGROND

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo, Alkmaar en Dijk en Waard werken samen in regionaal verband, onder de naam Regio Alkmaar.

1.1 Evenwichtige verhouding vraag en aanbod

- *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 uitgifbare hectares toch uitgifbaar te maken. We gaan als regio actief op zoek naar geschikte locaties hiervoor en streven hierbij naar de juiste functie op de juiste plek.*
- *We zetten in op locaties waar we circa 20 hectare uitgifbaar 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, tenzij het bedrijven in een lagere milieucategorie betreft die niet mengbaar zijn in de gemengde woon-werkgebieden.*
- *Als we de additionele vraag (vanuit de MRA, maar ook van elders) faciliteren zijn daarvoor nog meer aanvullende hectares nodig. Door met uitwerkingsplichten of wijzigingsbevoegdheden te werken, kunnen we flexibel zijn in de schaal en omvang voor additionele vraag.*

1.2 Vervangingsvraag vanuit transformatie

- *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.*

1.3 Additionele vraag (vanuit de MRA en elders)

- *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 belangrijke 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 nieuwe locaties voor uitbreidingsvraag en vervangingsvraag maar doen dit door flexibiliteit in te bouwen in bestemmingsplannen (via wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten).*

1.4 Kwaliteit bestaande voorraad bedrijventerreinen

- *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.*
- *Herstructurering is belangrijk om de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen op peil te houden. We maken hiervoor gebruik van regelingen zoals HIRB+ van de provincie.*
- *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.*

1.5 Bereikbaarheid

- *Bereikbaarheid is een belangrijk ordenend principe voor bedrijventerreinen. 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. Verschillende terreinen kunnen verschillende marktregio's (binnen en buiten de regio Alkmaar) bedienen. Nieuwe terreinen maken zo efficiënt mogelijk gebruik van bestaande infrastructuur waarbij voorzien wordt in een locatie die de noordoostelijke marktregio kan bedienen en een locatie die de zuidelijke regionale en bovenregionale marktregio kan bedienen. Hierdoor wordt het stedelijk gebied zo min mogelijk belast met (vracht)verkeer.

- We wegen landschappelijke inpassing zoveel mogelijk mee bij ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Deze sluiten bij voorkeur aan op bestaande bedrijventerreinen.

1.6 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.

1.7 Energietransitie en duurzaamheid

- 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).
- De regio loopt tegen de grenzen van beschikbare netcapaciteit aan. Netcapaciteit wordt steeds belangrijker als locatiecriterium voor eventuele nieuwe locaties. We stimuleren daarom bedrijven om innovatieve oplossingen toe te passen. Ook faciliteren we de netbeheerder zoveel als mogelijk bij de uitbreiding van het netwerk.
- 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.

1.8 Circulaire economie

- 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 past goed bij circulaire bedrijfsactiviteiten die gebruik maken van aan- en/of afvoer over water. Watergebonden kavels worden ook echt voor watergebonden bedrijvigheid gebruikt.

1.9 Accommoderen van vraag

- 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.

1.10 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, alsmede de Bergermeer. 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.

1.11 Monitoring en bovenregionale afstemming NHN

- *De programmering is adaptief. We monitoren uitgiften 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.*
- *We overleggen tijdig over alle relevante aspecten van planvorming. We gebruiken hiervoor een pragmatische regionale werkwijze die in samenwerking met de gemeenten en met het Ontwikkelingsbedrijf en provincie wordt uitgewerkt.*

BIJLAGE A: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord

PM

BIJLAGE B: Strategie Werklocaties Regio Alkmaar

PM