



MEMO

Aan : Gemeenteraad van Langedijk

Van : College

Datum : 16 maart 2021

Onderwerp : Onderzoek Behoefteraming Werklocaties

Geachte (burger)raadsleden,

De provincie Noord-Holland heeft in 2020 een onderzoek laten doen naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Noord-Holland Noord. Dit onderzoek was nodig gelet op de ontwikkeling van werklocaties de afgelopen jaren, de veranderende vraag naar werklocaties en ook door recente ontwikkelingen zoals de corona-crisis. De resultaten van deze behoefteraming zijn op 26 januari 2021 door GS vastgesteld. Dit dient voor de drie regio's in Noord-Holland Noord (en dus ook voor onze regio Alkmaar) als basis voor het actualiseren van de regionale afspraken over de ontwikkeling van werklocaties. Echter in het bestuurlijk overleg is door de regio aangegeven dat onze regio niet volmondig eens is met de uitkomsten van het onderzoek. Dat wordt in de antwoordbrief aangegeven. Voorgesteld wordt om op korte termijn met subsidie van provincie te starten met het vervolgonderzoek voor de regio Alkmaar om te komen tot vernieuwde regionale afspraken.

De behoefteraming

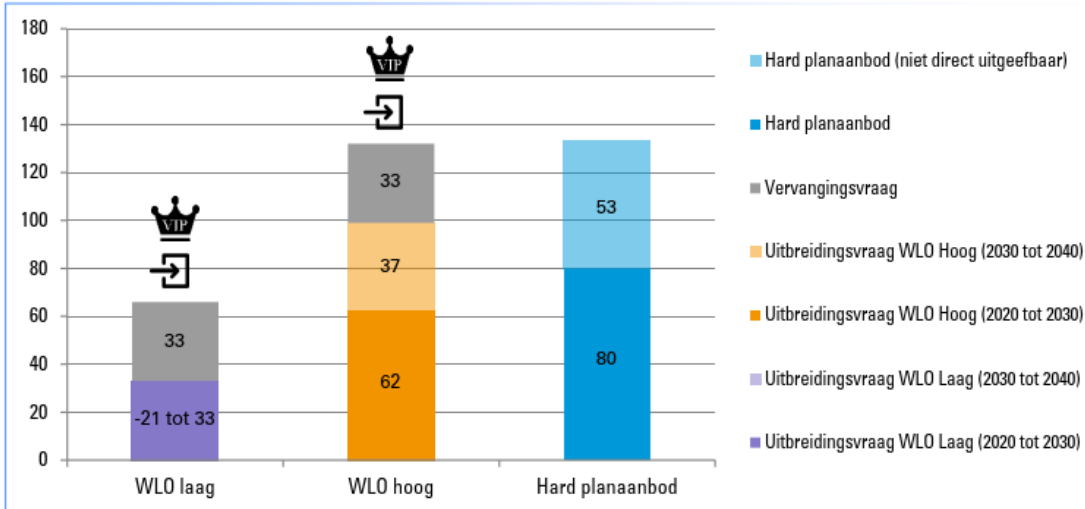
De raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen wordt in het rapport afgezet tegen enerzijds het WLO scenario laag en anderzijds het WLO scenario hoog. Dit vormt in feite de bandbreedte van de te verwachten uitbreidingsvraag.

- 1) De autonome uitbreidingsvraag is de verwachte vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen of kantoorlocaties ten opzichte van nu bij gelijkblijvend beleid. In de Regio Alkmaar wordt tussen 2020 en 2030 de autonome uitbreidingsvraag geraamd tussen de -21 en +62 hectare. Tot 2040 loopt de uitbreidingsvraag bij WLO hoog mogelijk op tot 99 hectare. Hierbij is dan nog geen rekening gehouden met de additionele vraag door de komst van bedrijven van buitenaf en vervangingsvraag door transformatie van terreinen.
- 2) De vervangingsvraag is nu geraamd op ca 33 hectare uitgaande van ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal en het stationsgebied Heerhugowaard. In het Onderzoek Vestigingslocaties Alkmaar van 2019 is reeds geconstateerd dat voor de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal rekening gehouden moet worden met circa 25-30 hectare vervangingsvraag. Een belangrijke voorwaarde die hierbij is aangegeven is dat er voldoende geschikt aanbod is. Aangezien het toekomstig programma van deze ontwikkellocaties nog niet geheel zeker is, zal dit gemonitord moeten worden.
- 3) Bij de additionele vraag gaat het om vestigers van buiten, zoals bijvoorbeeld vanuit de MRA. Maar ook gaat dit over de ruimtevraag die niet in de raming is meegenomen, zoals bedrijven

die zich vanuit de MRA in onze regio vestigen en het geplande opstelsterrein van Prorail en de uitbreiding van het Altongebied op het bedrijventerrein De Vaandel in Heerhugowaard.

In onderstaand figuur is de vraag afgezet ten opzichte van het beschikbare planaanbod. Hieruit blijkt dat er binnen de regio 53 hectare hard planaanbod, sinds de vorige behoefteeraming, niet meer direct uitgifbaar is. Het nu nog direct uitgifbare planaanbod van 80 hectare is voldoende voor de uitbreidings- en vervangingsvraag tot 2030 in het lage scenario. Maar we kunnen hier ook zien dat bij realisatie van het WLO hoog scenario feitelijk 52 ha tekort direct uitgifbaar zal zijn in 2040, waarbij zelfs nog geen rekening is gehouden met potentiële overflow vanuit de MRA en de unieke vestigers.

Figuur 9: Confrontatie uitbreidings-/vervangingsvraag en hard planaanbod Regio Alkmaar¹²



Bron: IBIS, 2020; Ontwikkelingsbedrijf NHN, 2020; Stec Groep, 2020. Peildatum: 1-1-2020.

In het onderzoek is ook gekeken naar de kwaliteit van vraag en aanbod van de werklocaties. Geconstateerd is dat er op dit moment voldoende geschikte terreinen in de regio zijn om de vraag van diverse doelgroepen te faciliteren.

Met betrekking tot de kantorenvorraad is aangegeven dat zowel in het hoge als in het lage scenario de bestaande kantorenvorraad kwantitatief voldoende om te voorzien in de toekomstige uitbreidingsvraag. Binnen de Regio Alkmaar is er sprake van een overaanbod van kantoren van 8.500m² bij het WLO hoog scenario tot 2040 en bij het WLO laag scenario van 38.000m².

Impact van Corona

De impact die Corona gaat hebben op de economische ontwikkeling is nog niet duidelijk. Volgens het onderzoek is er in 2020 een verminderde locatiedynamiek zichtbaar van ongeveer 20% in Nederland. In Noord-Holland Noord wordt deze verminderde locatiedynamiek vooralsnog niet gezien. Dit heeft mogelijk te maken met het type bedrijven op de bedrijventerreinen in onze regio, zoals logistiek en e-commerce. Ook zien we ondernemers in sectoren waar het juist nu goed gaat investeren in efficiency (samenvoegen van vestigingen op een centrale plek). Als de Corona-steunmaatregelen aflopen is het volgens het onderzoek aannemelijk dat ook in Noord-Holland Noord tijdelijk een verminderde locatiedynamiek wordt verwacht.

Met betrekking tot kantoren wordt verwacht dat deze steeds meer transformeren naar een ontmoetingsplek. Dit betekent op korte termijn een snellere afname van het kantoorquotiënt, meer zorgvuldig ruimtegebruik (minder meters nodig), een toename van het aantal serviced offices en co-working spaces en een nog sterkere voorkeur voor knooppuntlocaties waar het prettig werken, verblijven en wonen is. Ook het belang van gezondheid neemt toe. Hierdoor zijn duurzame, slimme kantoorgebouwen in een groene omgeving die uitstekend met het OV-bereikbaar zijn en een aantrekkelijke en gezonde mix van wonen, werken en verblijven bieden de aantrekkelijke locaties.

Vervolg

De gemeenten uit de Regio Alkmaar en de provincie Noord-Holland hebben op 26 september 2016 een regionaal convenant werklocaties ondertekend. Onze actieve regionale samenwerking willen we met vervolgonderzoek naar de huidige stand van zaken (inclusief 2020) en de te maken afspraken in 2021 vervolg geven om op een goede wijze adaptief te kunnen programmeren.

Meerdere bouwstenen voor de economie van Langedijk en Heerhugowaard

Voor Langedijk geldt dat zowel het regionale onderzoek van belang is als ook de verdere verdieping van het onderzoek. Te meer Breekland in Langedijk en de Vaandel in Heerhugowaard op dit moment als enige uitgeefbare terreinen in onze nieuwe gemeente een belangrijk onderdeel uitmaakt van onze regionale voorraad. Wij willen de raad hierover informeren. Op het moment dat de nadere verdieping gereed is en ten behoeve van de regio het convenant wordt herijkt, informeren wij u hierover.