

Rapport



Inventarisatie uitbreidingslocaties bedrijventerreinen regio Alkmaar

Management Summary

13 december 2024

SWECO Nederland B.V.
Stedelijke Planning

Onderwerp

Projectnummer

In opdracht van

Datum

Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt

www.sweco.nl

Handelsregister 30129769

Inventarisatie uitbreidingslocaties bedrijventerreinen regio Alkmaar
(Management Summary)

51015951

Regio Alkmaar

13 december 2024

Guido van der Molen en Ruben Calon

guido.vandermolen@sweco.nl

Management Summary

Aanleiding

In de regio Alkmaar is er een dreigend tekort aan ruimte voor bedrijven, zoals blijkt uit de Strategie Werklocaties. Regio en gemeenten hebben daarom afgesproken stappen te zetten om nieuw aanbod te creëren. Er is nu behoefte aan een transparante verkenning van kansrijke locaties voor uitbreiding van bedrijventerreinen, inclusief kaartbeelden en een multi-criteria analyse. Ook is er behoefte aan een actuele marktupdate van de behoefte aan bedrijventerreinen. Dit rapport biedt conclusies over potentiële zoekgebieden, een analyse van de vraagraming en advies over het vervolgtraject.

Actuele verkenning vraagraming bedrijventerreinen regio Alkmaar

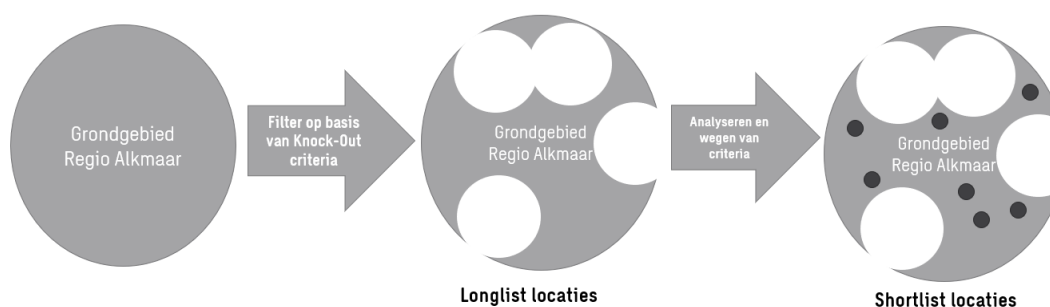
In de regio Alkmaar wordt in het WLO Hoog scenario een uitbreidingsvraag van ongeveer 93 hectare voor bedrijventerreinen voorzien voor de periode van 2023 tot 2040. Tot nu toe is er bijna 41 hectare aan bedrijfskavels uitgegeven. De gemiddelde uitgifte in de afgelopen drie jaar is dubbel zo hoog als wat het hoogste scenario verwachtte. Er is nog circa 55 hectare beschikbaar, waarvan een groot deel in optie of reservering is. Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod volgt dat er een aanvullende behoefte is aan circa 40 hectare voor de periode tot 2040. Vervangingsvraag, als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerrein, maar ook ambities voor de circulaire economie en energietransitie (waaronder oplossingen voor de netcongestie) kunnen leiden tot een toenemende vraag (lees ook hieronder).

Er zijn verschillende factoren die de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in de regio beïnvloeden:

- Ten eerste hebben de WLO-prognoses van het CPB/PBL (2015) een lagere groei van werkgelegenheid voorgesteld dan wat recentelijk is waargenomen; de werkgelegenheid in de regio is de afgelopen vijf jaar met ongeveer 2% per jaar toegenomen. Dit wijst ook op een sterke vraag naar uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen.
- Daarnaast neemt de voorkeur voor locaties op bedrijventerreinen toe. Beleidskeuzes kunnen er toe leiden dat de vraag naar formele bedrijventerreinen relatief afneemt (door bijvoorbeeld meer in te zetten op behoud van economie in stedelijk gebied). Daarbij streeft de regio naar efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen, wat kan resulteren in een afname van het terreinquotient (gemiddeld aantal vierkante meters per werknemer).
- Er is ook een verandering zichtbaar in de vraag naar grootschalige kavels. Grote kavels (> 1 a 1,5 ha) hebben de laatste jaren een gemiddeld kleiner aandeel (circa 45%) dan eerder verwacht (50 tot 75%). Het beperkte aanbod aan grote kavels speelt hierbij overigens ook een rol. De vraag naar ruimte voor de circulaire economie kan op termijn toenemen, wat mogelijk zorgt voor een groei in de vraag naar grote kavels.
- Het beleid voor de circulaire economie is (ook landelijk) nog onvoldoende afgestemd op de ruimtebehoefte, wat kan leiden tot een groeiende vraag naar bedrijventerreinen in de regio Alkmaar.

Methodiek en beoordeling locatieanalyse zoekgebieden bedrijventerreinen

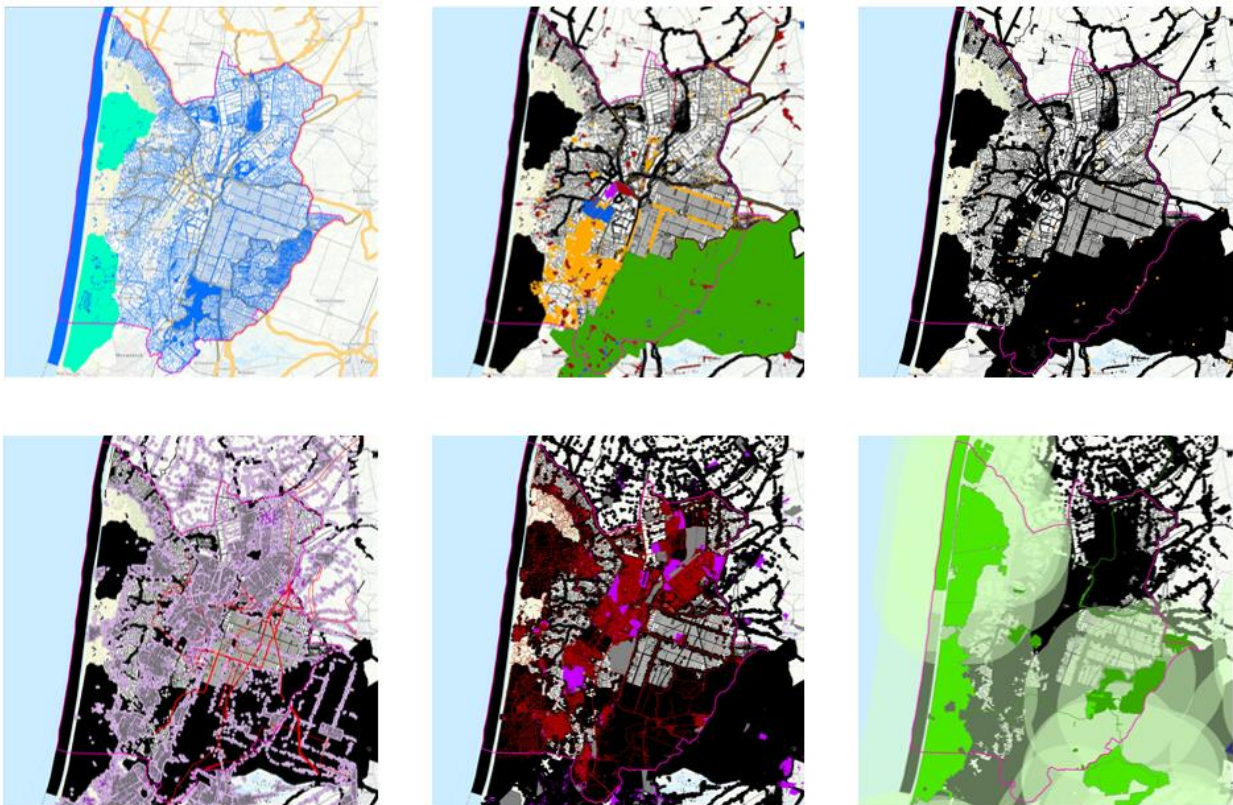
Voor de locatieanalyse hebben we gebruik gemaakt van GIS (Geografisch Informatie Systeem) om de objectiviteit te waarborgen en nieuwe inzichten te bieden. Dit doen we, omdat wetenschappelijk is bewezen dat een persoon bij meer dan zes criteria geen objectief oordeel meer kan vellen. De GIS-analyse waarborgt objectiviteit en biedt nieuwe inzichten. In de GIS-analyse onderzoeken we met een multi-criteria analyse het grondgebied van de regio Alkmaar.



Dit is een analytisch-hiërarchisch proces, er volgt dus een beoordeling van locaties uit. Met behulp van zogenaamde 'knock-out criteria' is allereerst het zoekgebied verkleind. Dit zijn ruimtelijke criteria die, in samenspraak met de projectgroep, zijn aangegeven als absolute no-go's: ontwikkeling van een bedrijventerrein past op deze locaties niet. Enkele belangrijke knock-out criteria zijn:

- Waardevolle Natuurgebieden: Gebieden zoals Natura2000, Natuur Netwerk Nederland en foerageergebieden voor ganzen.
- Water: Beschermde watergebieden, oppervlaktewater en waterwingebieden.
- Landschappelijke Waarden: Dit betreft archeologische monumenten, werelderfgoed, en beschermde stads- en dorpsgezichten.
- Bodem: Voormalige stortplaatsen en gebieden met gevaarlijke buisleidingen binnen een afstand van 5 meter.
- Ruimtelijk: Bestaande bebouwing, werkplaatsen, woningbouwplannen en infrastructuur (wegen en spoorwegen) binnen een buffer van 100 meter.

Met behulp van een zogenaamde overlay-analyse van deze criteria is het zoekgebied in de regio Alkmaar verkleind. De resultaten zijn gevisualiseerd in diverse figuren, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen potentieel geschikte locaties binnen en buiten een straal van 5 kilometer van Natura2000-gebieden.



Figuur: Overzicht overlay analyse per hoofdcriterium (LB – Water; MB – Landschappelijke waarden; RB – Bodem; LO – Infrastructuur en bereikbaarheid; MO – Ruimtelijk; RO – Waardevolle Natuurgebieden)

Het 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL) is een belangrijk criterium bij de beoordeling van zoekgebieden voor nieuwe bedrijventerreinen in Noord-Holland, maar is in deze fase niet als knock-out criterium toegepast. Er zijn 32 BPL-gebieden die bescherming genieten vanwege hun waardevolle en kwetsbare landschappen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn over het algemeen uitgesloten, tenzij ze de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Ontwikkelingen buiten deze beperkingen zijn alleen toegestaan als ze van groot openbaar belang zijn en alternatieven niet beschikbaar zijn, waarbij eventuele schade aan het landschap gecompenseerd moet worden.

Potentiële zoekgebieden aan de zuidkant van de regio Alkmaar liggen veelal binnen Bijzonder Provinciaal Landschap. Ontwikkeling van bedrijventerrein lijkt, op basis van de Provinciale Omgevingsverordening NH 2022, in deze gebieden op voorhand uitgesloten. Omdat geen enkele locatie binnen de regio Alkmaar louter positief scoort en de impact op verkeerscongestie (en behoefte vanuit de markt) idealiter vraagt om een locatie aan de zuidkant van de regio, hebben we deze zoekgebieden in de inventarisatie wel opgenomen en beoordeeld.

Conclusies en resultaten beoordeling zoekgebieden bedrijventerreinen

Op basis van objectieve data en knock-out criteria zijn in de regio Alkmaar **tien potentiële zoekgebieden voor bedrijventerreinen** geselecteerd. Deze gebieden zijn geschikt voor ontwikkeling, hoewel enkele ervan zich binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) bevinden. Er zijn geen knock-out criteria die de ontwikkeling van deze locaties belemmeren.

Deze tien potentiële zoekgebieden voor bedrijventerreinen zijn beoordeeld op basis van 17 criteria binnen vier thema's (ondergrond, bereikbaarheid, netwerken en occupatie) met ruimtelijke, milieutechnische en planologische aspecten. Deze beoordeling onderscheidt geschikte van minder geschikte locaties door elk criterium te waarderen met negatief (-), neutraal (0) of positief (+). Een negatieve beoordeling betekent niet dat ontwikkeling onmogelijk is, maar wel dat de locatie op het eerste gezicht minder geschikt lijkt.

Uit de beoordeling van criteria voor de zoekgebieden voor bedrijventerreinen volgt eens te meer dat de druk op de ruimte in de regio Alkmaar steeds verder toeneemt. Om een fijne regio te blijven om te wonen, werken en verblijven, is ook voldoende ruimte nodig voor groen, landschap en water. Daarnaast speelt de verkeerscongestie, netcongestie en bijbehorende energietransitie, waarvoor locaties nodig zijn om te voorzien in duurzame opwekking van energie. De zoektocht naar nieuwe ontwikkellocaties voor bedrijventerreinen wordt door deze regionale opgaven niet eenvoudiger.

Dit blijkt ook uit de resultaten van deze verkenning: het zoekgebied voor potentiële locaties wordt fors beperkt door de diverse knock-out criteria. Waarbij de netcongestie en verkeerscongestie niet direct als uitsluitingscriteria zijn meegenomen, maar dit momenteel eigenlijk wel zijn. Met de nodige moeite zijn er uiteindelijk vier opties (exclusief de zes locaties binnen BPL) waar uitbreiding van bedrijventerrein mogelijk is. Markttechnisch is het aantrekkelijk dat het hierbij twee locaties betreft die direct aansluiten op een bestaand bedrijventerrein (Breekland II en Vaandel-Noord in de gemeente Dijk en Waard). Tegelijkertijd constateren we ook dat, mede als gevolg van het Bijzonder Provinciaal Landschap, uitbreidingslocaties in de gemeente Alkmaar en BUCH gemeenten momenteel uitgesloten zijn, terwijl hier vanuit bedrijfsruimtegebruikers wel behoefte aan is.

Hoe nu verder?

Behoeftte aan keuzes en een integrale, ruimtelijke visie en aanpak (Ontwikkelperspectief NHN)

We concluderen dat de regio Alkmaar behoefte heeft aan een integrale visie op de ontwikkelrichtingen voor verstedelijking tot 2040 en daarna. Een brede, integrale visie en aanpak van de opgaven rond wonen, werken (inclusief bedrijventerreinen), mobiliteit, groen, landschap, water en energie. Ook ambities voor leefbaarheid, duurzaamheid en welzijn/gezondheid passen hier goed bij. Er is behoefte aan een integraal ruimtelijk perspectief dat leidt tot duidelijke en scherpe keuzes, die lokale, regionale, provinciale en nationale opgaven met elkaar verbinden. Met het opstellen en uitwerken van het Ontwikkelperspectief Noord-Holland Noord bent u daar momenteel mee aan de slag. Zonder integrale keuzes zal, ondanks dat we in deze locatieverkenning tot kwantitatief voldoende ruimte komen om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien, deze ontwikkeling naar verwachting niet succesvol van de grond komen. Want, bedrijventerreinen hebben naast ruimte ook (kwalitatief) onder meer een goede auto en OV bereikbaarheid, energie, werknemers en een leefbare en aantrekkelijke omgeving nodig.

Toenemend belang om uitvoering te geven aan leidende principes uit uw Strategie Werklocaties

Een vraagstelling voor bedrijventerreinen is beleidsarm. Dit betekent ook dat u als regio door beleidskeuzes te maken kunt afwijken van de prognose. U hoeft immers niet alle vraag te faciliteren op nieuwe uitleglocaties. Naast het kwantitatief programmeren van bedrijventerreinen, is nu het moment om als regio ook kwalitatief nadere keuzes te maken. Hoe krijgt u als regio en gemeenten meer grip op grootschalige bedrijfsvestigers? Hoe optimaliseert u het aantal arbeidsplaatsen op uw bedrijventerreinen? Welke eindgebruikers passen heel goed en welke zeker niet in uw regio? Meer regie (door benutting van uw

instrumentarium) en kwalitatief programmeren zorgt voor meer toegevoegde waarde van uw bedrijventerreinen (en naar verwachting ook een minder omvangrijke ruimteclaim).

Naast meer regie op uw uitgeefbare locaties, vragen ook de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik en het beter benutten van uw bestaande bedrijventerreinen om meer aandacht. Door in te zetten op het beter benutten van uw locaties, kunt u een deel van de vraag naar bedrijventerreinen faciliteren in de bestaande voorraad. In uw Strategie Werklocaties (p. 15) is het efficiënt gebruiken van bedrijventerreinen een leidend principe. Ook in de contourennotitie van de NOVI (van het Rijk) wordt aangegeven dat een deel van de ruimtevrage voor economische activiteiten (waaronder bedrijfsruimte) zal moeten worden gevonden in het efficiënter gebruiken van bestaande bedrijventerreinen.

Geef voorkeur aan uitbreiding van bestaande, bewezen locaties om in de vraag te voorzien

De vraag naar lokale en regionale bedrijventerreinen in de regio Alkmaar is momenteel groter dan het beschikbare aanbod. Er zijn nog maar zeer beperkt grootschalige kavels beschikbaar. In de gemeente Dijk en Waard en de BUCH-gemeenten (met uitzondering van Boekelermeer Heiloo) zijn er voor lokaal MKB geen kavels meer vrij, omdat het beschikbare aanbod al in optie is uitgegeven. Om een gezonde verhuisdynamiek te stimuleren—waarbij investeringsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen worden geoptimaliseerd—is aanvullend aanbod op termijn noodzakelijk. Zelfs met kwalitatieve keuzes en selectieve uitgifte lijkt uitbreiding van de voorraad onontkoombaar. Een tekort aan geschikt aanbod kan ertoe leiden dat bedrijven niet kunnen groeien en zich buiten de regio vestigen, wat de werkgelegenheidsgroei in de regio Alkmaar onder druk zet.

Daarom adviseren we om in eerste instantie te focussen op de uitbreiding van bestaande, bewezen locaties, zoals Breekland II en De Vaandel Noord. In de praktijk zullen deze locaties gemiddeld eenvoudiger te realiseren zijn, gezien de meer enkelvoudige opgave (uitbreiding van terreinen in een gebied waarbij de focus ligt op bedrijfsruimtegebruikers en minder op meervoudig ruimtegebruik met functies als wonen). Bij uitbreiding moet er ook aandacht zijn voor de bereikbaarheid van deze locaties, zowel per auto als via openbaar vervoer en fiets. Dit vraagt om investeringen in mobiliteitsoplossingen in de regio. Het “afmaken” van bestaande bedrijventerreinen heeft als voordeel dat deze al bekend zijn in de markt en dat er gebruik kan worden gemaakt van bestaande infrastructuur en diensten. Bovendien is er vaak meer draagvlak voor aanvullende voorzieningen, zoals openbaar vervoer.

Om onderscheid te maken tussen vraag vanuit lokaal MKB en meer grootschalige eindgebruikers (regionaal terrein) adviseren we om mobiliteit leidend te maken. Grote transportdynamiek past in theorie beter bij een locatie met directe afrit aan de snelweg (ten zuiden van Alkmaar) en/of nabij vaarwater en daarmee minder bij het noordelijk deel van de regio Alkmaar. Tegelijkertijd realiseren we ons dat de beoogde zoeklocaties binnen Alkmaar en Heiloo uitgesloten zijn, als gevolg van andere ruimteclaims (met name Bijzonder Provinciaal Landschap). Vanuit de behoefte van bedrijfsruimtegebruikers (vanuit de zuidelijke marktregio), maar ook de vervangingsvraag (onder meer vanuit Alkmaar) en verkeerscongestie op de N-wegen, is nieuw aanbod in dit deel van de regio wel wenselijk.

Tot slot, flexibiliteit in programmering door kantelpunten te herkennen

Adaptief programmeren is essentieel om flexibel in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Dit houdt in dat er verschillende ontwikkelpaden worden gecreëerd die rekening houden met onzekerheden, met handvatten om op het juiste moment bij te sturen. Het proces omvat het bepalen van ambities, het in kaart brengen van onzekerheden, het ontwikkelen van scenario's, het maken van afspraken over monitoring en besluitvorming en het herkennen van kantelpunten voor bijsturing.