

**stec**  
**groep**



# Strategie werklocaties Westfriesland

Strategie en leidende principes

Stec Groep aan regio Westfriesland

**Jasper Beekmans & Callum Lewis**  
**6 mei 2022**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Strategie werklocaties</b>	<b>4</b>
2.1	Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen.....	4
2.2	Nieuw aanbod om in (additionele) vraag te kunnen voorzien en eventuele fasering.....	6
2.3	Kwaliteit bestaande voorraad .....	7
2.4	Buitenlandse werknemers.....	7
2.5	Kantoren .....	8
2.6	Energietransitie en duurzaamheid.....	8
2.7	Circulaire economie.....	9
2.8	Monitoring en afstemming .....	9
<b>3</b>	<b>Leidende principes</b>	<b>10</b>
3.1	Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen.....	10
3.2	Nieuw aanbod om in (additionele) vraag te voorzien en eventuele fasering.....	10
3.3	Kwaliteit bestaande voorraad .....	10
3.4	Buitenlandse werknemers.....	11
3.5	Kantoren .....	11
3.6	Energietransitie en duurzaamheid.....	11
3.7	Circulaire economie.....	12
3.8	Monitoring en afstemming .....	12
	<b>Bijlage 1: Vraag en aanbod</b>	<b>13</b>
	Vraag .....	13
	Aanbod .....	15
	Actuele confrontatie vraag en aanbod.....	17
	<b>Bijlage 2: Uitgangssituatie op werklocaties</b>	<b>19</b>
	Algemeen .....	19
	Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen .....	22
	Regio heeft kwantitatief voldoende kantoorroimte .....	24
	Overloop bedrijven vanuit MRA .....	24
	Energietransitie .....	24
	Circulaire economie.....	25
	Buitenlandse werknemers.....	25

# 1 Inleiding

## **De provincie heeft de regio's in Noord-Holland Noord gevraagd nieuwe afspraken te maken over werklocaties**

De provincie Noord-Holland heeft in januari 2021 de behoefte van bedrijventerreinen Noord-Holland Noord vastgesteld. Naar aanleiding daarvan heeft de provincie aan de regio's in Noord-Holland Noord 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 en waterberging). Transformatie van bedrijventerreinen naar wonen zorgt voor vervangingsvraag; zo beïnvloedt de vraag naar woningen mogelijk ook de vraag naar bedrijventerreinen in Westfriesland. De bedrijfsruimtemarkt is, ondanks corona, volop in beweging. U wilt daar als regio op in kunnen spelen. Maar zonder onnodig grote risico's te lopen als de markt weer afkoelt. Adaptief programmeren is daarom een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw te maken afspraken. Die afspraken moeten bijdragen aan een economisch vitaal Westfriesland met de juiste hoeveelheid en kwaliteit bedrijventerreinen.

## **Van strategie naar leidende principes en afspraken**

We zijn gestart met enkele verdiepende analyses van de Westfriese economie in het algemeen en de bedrijventerreinmarkt in het bijzonder. De uitkomsten van de analyses vormen samen de voeding voor de strategie werklocaties. Op basis van die analyses, gesprekken met ambtenaren vanuit andere beleidsvelden en een consultatie van Westfriese ondernemers stellen we een aantal leidende principes op. Die vormen de basis voor de nieuw te maken afspraken.

## **Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk leest u de strategie Werklocaties Westfriesland. Hierin wordt per thema de gewenste ontwikkelrichting voor de komende jaren geschetst. In hoofdstuk drie introduceren we de leidende principes. In de bijlages staat achtergrondinformatie en analyses.

De leidende principes zijn, na ambtelijke en bestuurlijke afstemming, vertaald in nieuwe afspraken in een convenant werklocaties. Deze strategie maakt onderdeel uit van het convenant.

# 2 Strategie werklocaties

De bedrijventerreinen in Westfriesland zijn goed voor ruim 35% van de werkgelegenheid en vertegenwoordigen circa € 1,8 miljard jaarlijkse toegevoegde waarde, oftewel circa 10% van de totale toegevoegde waarde (BRP) van Noord-Holland Noord. Deze werklocaties zijn daarmee van groot (sociaal)economisch belang voor de regio. In het Pact van Westfriesland 7.1 wordt het toekomstbestendig houden en maken van de bedrijventerreinen benoemd als een van de belangrijkste opgaven in de regio.

Door samen afspraken te maken over bedrijventerreinen voor de komende jaren werkt de regio aan toekomstbestendige bedrijventerreinen, zowel nieuw als bestaand. Er is op het moment van opstellen van deze strategie een grote vraag naar ruimte voor bedrijvigheid. Op korte termijn is het daarom belangrijk om kwantitatief voldoende en kwalitatief het juiste type aanbod op de markt te brengen. Op langere termijn dragen balans in vraag en aanbod, toekomstbestendige nieuwe terreinen en bestaande bedrijventerreinen die op orde zijn bij aan gerelateerde regionale uitdagingen zoals de energietransitie, een meer circulaire economie, behoud van werkgelegenheid terwijl de beroepsbevolking krimpt, huisvesting van buitenlandse werknemers en (boven)regionale mobiliteit. Hieronder leest u per thema de strategie voor de komende jaren. De strategie vertalen we vervolgens door naar leidende principes voor de werklocaties in Westfriesland. De leidende principes leest u in hoofdstuk 3.

## 2.1 Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen

### Kwantitatief

Het is van groot belang vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt kwantitatief in balans te houden in Westfriesland. Enerzijds moet er geen overaanbod van bedrijventerreinen ontstaan. Dit heeft als effect dat grond minder goed verkoopt en het langer duurt om terreinen in de geplande vorm volledig uit te geven aan eindgebruikers. Ook kunnen bestaande bedrijventerreinen dan leeglopen en verloederen omdat bedrijven vertrekken en niet worden vervangen. Anderzijds moeten voorkomen worden dat er te veel krapte heerst op de bedrijventerreinenmarkt in segmenten die de regiogemeenten willen kunnen bedienen. Dit heeft als effect dat bedrijven met een uitbreidingswens noodgedwongen op hun eigen kavel moeten uitbreiden of een locatie met uitgeefbaar aanbod vinden buiten de regio.

Op het moment van opstellen van deze strategie is er minder hard aanbod dan verwachte vraag (in zowel een laag als hoog langjarig economisch scenario) in Westfriesland, zie ook tabel hieronder. Bovendien is een groot deel van het aanbod dat er 1-1-2021 was (circa tweederde) gelegen op Zevenhuis. Dit terrein is niet bedoeld voor grootschalige ruimtevragers, zoals industrie en transportbedrijven die wel een groot deel van de vraag uitmaken. Er is ook geen ander bestaand aanbod dat kwalitatief geschikt te maken is voor deze doelgroep. Voor kleinschalige MKB bedrijven was er nog wel aanbod in de regio. Dit aanbod is echter snel opgeraakt in 2020 en 2021. De regio beschikte per 1-1-2021 over 22 hectare hard planaanbod. Daarnaast was er circa 12 hectare aanbod zonder onherroepelijk bestemmingsplan. De vraag komt uit tussen 20 (laag) en 43 (hoog) hectare tot 2030. Tel daarbij de dynamiek die er in 2021 was (zie ook kader na tabel 1) en er is behoefte om nieuwe hectares bedrijventerrein te ontwikkelen als de regio in de verwachte vraag wil kunnen voorzien.

**Tabel 1: Kwantitatieve confrontatie Westfriesland**

Component raming	WLO Laag (in hectare)	WLO Hoog (in hectare)
Uitbreidingsvraag 2021 tot 2030	20	43
Uitbreidingsvraag 2030 tot 2040	-11	25
Vervangingsvraag	25	25
Hard planaanbod	22	22
Behoefte 2021 tot 2040	12	71

Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021. Peildatum: 1-1-2021.

#### DYNAMIEK 2021

De peildatum voor vraag en aanbod in deze strategie is 1-1-2021. Maar in 2021 is er uiteraard ook dynamiek op de bedrijventerreinmarkt. Op Zevenhuis is het aantal vrij uitgeefbare kavels (dat wil zeggen niet-gereserveerde) kavels afgenomen waardoor een groot deel van de 22 hectare uitgeefbare aanbod niet meer vrij beschikbaar is. Aan de andere kant worden voor het plan de Veken 4.2 stappen gezet richting hard aanbod. Al met al zien we dat het beschikbare aanbod in 2021 fors kleiner is geworden.

Naast de geraamde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag wordt er ook additionele vraag verwacht in Westfriesland. Elke additionele ruimtevrager heeft een andere achtergrond. Additionele ruimtevraag is dus moeilijk precies te ramen. Additionele ruimtevraag komt in verschillende vormen. Bijvoorbeeld door vestigers van buiten die nu nog niet in de regio aanwezig zijn. Of door extra ruimtevraag van bedrijven als gevolg van energietransitie, circulaire economie of andere trends en ontwikkelingen. Een concreet voorbeeld van additionele vraag in Westfriesland zou 'overloop' vraag uit de MRA kunnen zijn. Het aanbod aan bedrijventerreinen in de MRA droogt namelijk op. In alle regio's rond Amsterdam is 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. In de praktijk zien wij (en ook vertegenwoordigers van de Westfriesse bedrijven die bij het opstellen van deze strategie en convenant betrokken zijn) deze vraag *nog* niet. De ruimtevraag in Westfriesland komt voor het overgrote deel van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn.

Om vraag en aanbod in balans te houden op de bedrijventerreinenmarkt gaan we goede nieuwe plannen zo snel mogelijk in ontwikkeling brengen. De plannen zonder hard bestemmingsplan in de regio (Uitbreiding Obdam, Uitbreiding Vredemaker Oost en De Veken 4) zijn allemaal uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen en geschikt voor kleinschalige MKB bedrijven met mogelijk enkele groter kavels (tot circa 2 hectare). Naast deze plannen is het nodig om nieuw aanbod te ontwikkelen om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. Er zijn uit het verleden al enkele strategische reserves (zoals de Veken 4.2) en ook met de verdere ontwikkeling van Zevenhuis fase 2 worden al stappen gezet. Bijna alle zachte plannen en strategische reserves (volgens het vorige convenant uit 2018) bevinden zich aan de westkant van de regio. Zevenhuis ligt centraal in Westfriesland. In Medemblik en de SED gemeenten is uitbreiding om lokale vraag te bedienen ook aan de orde. Het enige plan dat aan deze kant van de regio gelegen is, is Schepenwijk 2. Uitgangspunt om plannen tot ontwikkeling te brengen is dat 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.

Daarnaast stemmen we ook over de regiogrenzen heen met ons omliggende regio's af. We hebben daarvoor regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg. Er zijn grootschalige bedrijven, die een marktregio of zoekgebied hebben dat groter is dan de regio, NHN of zelfs (grote delen van) Nederland. Dit soort additionele ruimtevragers kunnen niet altijd in Westfriesland landen, maar mogelijk wel in een andere regio in NHN. Door bovenregionale afspraken te maken versterken we het profiel van NHN als geheel. We stemmen ook nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen die dichtbij de grenzen van onze regio's

liggen met elkaar af. Veel ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarnaast een onderbouwing krijgen die voldoet aan de eisen die de Ladder voor duurzame verstedelijking daaraan stelt. Regionale afstemming alleen is nooit een onderbouwing, maar helpt wel bij een vlotter planproces.

### Kwalitatief

Ook kwalitatief werken we aan balans. 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). Enerzijds zien we schaalvergroting. Niet alleen in logistiek en transport, maar ook bij productiebedrijven. Anderzijds is er veel vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte (verzamelgebouwen, garageboxen). Ontwikkeling hiervan moet niet de ontwikkelruimte voor andere bedrijven in de weg zitten. Arbeidsplaatsen zijn een belangrijk (maar geen absoluut) criterium voor uitgifte van kavels.

Schaalvergroting leidt tot gemiddeld grotere bedrijven. Juist ook bij al gevestigde, lokale Westfrieese bedrijven. Vaak zitten deze bedrijven op lokale bedrijventerreinen en hebben ze een voorkeur om daar gevestigd te blijven. Maar grootschalige bedrijven op bedrijventerreinen die daarvoor oorspronkelijk niet bedoeld zijn kunnen nadelige gevolgen hebben. Denk aan een toename van (zwaar) verkeer. Of toenemende druk op de ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven. Vanaf een bepaalde omvang kan een nieuwe locatie voor een bedrijf daarom voordelen bieden. Voor zowel het bestaande lokale bedrijventerrein, als voor een bedrijf dat op een nieuwe locatie weer volop ruimte heeft om te groeien zonder hinder te veroorzaken. Kwalitatief biedt Westfriesland dus voldoende ruimte aan alle soorten bedrijven (mits passend bij de Westfrieese schaal en maat) en zetten de gemeenten 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 uit de regio die een kavel met een hogere milieucategorie zoeken een plek kunnen bieden. Uiteraard op daarvoor geschikte plekken (denk aan ontsluiting, afstand tot kwetsbare functies, landschappelijke inpassing, beschikbaarheid van netcapaciteit et cetera). Niet alle nieuwe locaties zijn hiervoor geschikt.

### Resumé

Concreet betekent dit dat we inzetten op het ontwikkelen van de bekende zachte plannen, een aantal goede strategische reserves en nieuwe lokale plannen voor lokale en regionale bedrijvigheid. Vraag van buiten de regio wordt regionaal afgestemd. Deze vraag faciliteren we op de daarvoor meest geschikte beschikbare locatie.

## 2.2 Nieuw aanbod om in (additionele) vraag te kunnen voorzien en eventuele fasering

Begin 2022 is er sprake van krapte op de markt voor bedrijfskavels. Mede door een historisch hoge uitgifte aan bedrijfskavels in 2021 zijn er in de regio nog maar weinig kavels (vrij) uitgifbaar. De geraamde uitbreidingsvraag in scenario hoog is tot 2030 groter dan het nog beschikbare aanbod. Daarnaast kan er sprake zijn van additionele vraag. Ook wordt vervangingsvraag verwacht. Dit alles maakt dat er nieuw aanbod op de markt moet komen als we de groei van werkgelegenheid willen kunnen faciliteren. Westfrieese bedrijven geven aan dat er sprake is van grote krapte en dat ruimtevraag niet gefaciliteerd kan worden. De regiogemeenten willen uiteraard zorgen voor voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod. Hiervoor in is 2.1 is al uitgewerkt waarom vraag en aanbod kwalitatief en kwantitatief in balans moeten zijn.

De Westfrieese gemeenten hebben begin 2022 meer plannen voor nieuwe bedrijventerreinen dan waar uitbreidingsvraag naar geraamd is. Voor een gezonde en duurzame economische ontwikkeling is het belangrijk dat niet alle plannen tegelijk op de markt komen. Daarmee zou namelijk overaanbod van bedrijventerreinen kunnen ontstaan. Om te voorkomen dat geldt 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' maakt de regio afspraken over de fasering van plannen. Bij de afweging welke plannen wanneer tot ontwikkeling moeten worden gebracht worden uiteraard kwalitatieve aspecten meegewogen. Ook wordt rekening gehouden met de termijn waarop aanbod beschikbaar kan zijn. Sommige plannen zijn al in de

planvormingsfase, terwijl andere plannen nog vooral wensen zijn van gemeenten gebaseerd op behoefte vanuit ondernemers. Wel zien we dat aanbod dat nog beschikbaar is, en strategische reserves uit het vorige convenant vrijwel allemaal aan de westkant van de regio gelegen zijn. Geografisch dreigt daardoor een onevenwichtige situatie te ontstaan met geen aanbod in de SED gemeenten en Medemblik. Ook dit is een aspect dat meegewogen wordt in de fasering. In hoofdstuk 3 worden de leidende principes voor afspraken over fasering verder uitgewerkt.

### 2.3 Kwaliteit bestaande voorraad

Naast het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen is het ook belangrijk om ons in te zetten voor kwaliteitsbehoud op de bestaande bedrijventerreinen in Westfriesland. Ruim 35% van de werkgelegenheid in Westfriesland 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. 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. Zo stimuleren we doorstroom en dynamiek tussen bedrijventerreinen.

Circa een derde van de bedrijventerreinenvoorraad in Westfriesland is van hoge kwaliteit (fase 1 levenscyclus)<sup>1</sup>. Circa tweederde scoort gemiddeld (fase 2). Er zijn geen terreinen in fase 3, dus aan het einde van de levenscyclus. Een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt heeft zowel terreinen van hoge kwaliteit als van gemiddelde kwaliteit nodig. De uitgangssituatie in Westfriesland 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. In Westfriesland is de opgave op bedrijventerreinen vooral fysiek-ruimtelijk. De panden op bedrijventerreinen zijn relatief oud. Oudere panden zijn vaak ook van mindere kwaliteit. Organisatorische zaken zoals aanwezigheid van organisatie (in de vorm van parkmanagement en/of ondernemersverenigingen) op bedrijventerreinen gaan juist goed. In Westfriesland heeft circa 80% 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 of reststromen uit kunnen wisselen. Ook onderzoeken we in de regio of en zo ja, hoe we het principe 'nieuw betaalt voor oud' vorm kunnen geven. Dit vinden we als regio een belangrijk principe.

We zetten in Westfriesland in op het efficiënt gebruiken van onze bedrijventerreinen. Onze bedrijventerreinen zijn plekken die veel 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. Ook wegen we altijd inbreiding af voordat we overgaan op uitbreiding of het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen in het groen. Daarnaast reserveren we de ruimte op nieuwe bedrijventerreinen alleen voor bedrijven met een bepaalde intensiteit van bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan leggen we vast welke bedrijven (eventuele uitzonderingen daargelaten) in principe niet thuishoren op het betreffende bedrijventerrein. 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. Bij nieuwe uitgiftes op onze bedrijventerreinen wordt de eindgebruiker verplicht lid van de ondernemersvereniging van het bedrijventerrein. Bedrijventerreinen met een actieve ondernemersvereniging zijn vaker toekomstbestendig en van hogere (ruimtelijke) kwaliteit dan bedrijventerreinen zonder (actieve) ondernemersvereniging.

### 2.4 Buitenlandse werknemers

Er werken op het moment ruim 9.600 buitenlandse werknemers in Westfriesland (bron: Actualisatie cijfers arbeidsmigranten NHN, 2021). Zij maken daarmee circa 14% van de werkgelegenheid in de regio op. Naar

<sup>1</sup> Zoals blijkt uit het onderzoek 'Toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen Noord-Holland Noord' (Stec Groep, 2020).

verwachting zal het aantal buitenlandse werknemers in Westfriesland groeien tot tussen 13.400 en 19.500 buitenlandse werknemers in 2030. Buitenlandse werknemers zijn voornamelijk actief in de sectoren agrifood, logistiek & groothandel en (voedingsmiddelen)industrie. Daarmee zijn buitenlandse werknemers dus van groot (en toenemend) belang voor het functioneren van bedrijven op bedrijventerreinen. Gemiddeld genomen werkt de helft van de buitenlandse werknemers een jaar of langer in de regio.

Voor veel bedrijven is inzet van buitenlandse werknemers noodzakelijk om de bedrijfsprocessen operationeel te houden. Voor buitenlandse werknemers die al in de regio zijn en die in de toekomst in de regio gaan komen is prettige, gezonde en veilige huisvesting in de regio noodzakelijk. Ten eerste vanuit humanitaire overwegingen, maar ook zodat zij kunnen blijven bijdragen aan de groei de Westfriesse economie. Het is van belang dat er passende huisvesting is voor buitenlandse werknemers in de categorieën short stay (< 6 maanden), medium stay (> 6 maanden) en long stay/vestigings (een aantal jaren of permanent). Alle betrokkenen zetten zich in voor goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in de regio. Het provinciale uitgangspunt is dat huisvesting niet op bedrijventerreinen plaatsvindt.

## 2.5 Kantoren

Landelijk zien we op veel plekken een afname in de vraag naar kantoren. De invloed van COVID op de kantorenmarkt is nog niet geheel uitgekristalliseerd, maar over het algemeen verwachten experts 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. In Westfriesland kan het stationsgebied van Hoorn zo'n locatie zijn. We zien echter ook dat in gebieden waar OV-bereikbaarheid voor werknemers minder van belang is, autobereikbare locaties in trek blijven. Voor Westfriesland geldt dat kantoren buiten OV-knooppunten een groot deel van de voorraad uitmaken. Verouderde kantoren op bedrijventerreinen zijn door de locatie vaak ongeschikt voor transformatie naar wonen. Een alternatief voor leegstaande kantoren<sup>2</sup> op bedrijventerreinen kan transformatie naar bedrijfsruimte zijn.

Om vraag en aanbod in balans te brengen staan we geen netto uitbreiding van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen toe. Kwalitatief kan er wel sprake zijn van gerichte toevoegingen van nieuwe kantoren op goede locaties. Er bestaan plannen voor het toevoegen van kantoren in de Poort van Hoorn. Ook is er nog 8.000 m<sup>2</sup> onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de Geert Scholtenslaan te Wognum. Er is daarnaast alleen marktruimte voor aanvullende kantoren als er ook kantoren (of plancapaciteit voor 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. Uiteraard staan we kantoortypes binnen een bedrijfspand als ongeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering wel toe op bedrijventerreinen.

## 2.6 Energietransitie en duurzaamheid

In de Regionale Energie Strategie (RES) voor Noord-Holland Noord wordt de ambitie uitgesproken in 2030 0,70 TWh per jaar duurzaam op te kunnen wekken in Westfriesland. Hiervan is al circa 0,23 TWh gerealiseerd in 2021. Tien jaar later - in 2040 - wil de regio Westfriesland dat alle bedrijventerreinen energieneutraal zijn. In de meeste Westfriesse gemeenten ligt het aandeel opgewekte hernieuwbare energie nog onder het landelijk gemiddelde. 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 bestaande bedrijventerreinen in Westfriesland. Op bedrijventerreinen zetten gemeenten in op het stimuleren van lokale opwek en gebruik van duurzame

<sup>2</sup> Volgens de meest recente monitor werklocaties (peildatum 1-1-2021) is er circa 6.000 m<sup>2</sup> leegstand in kantoren op de drie formele kantoortypes in de regio. Ruim 40% (circa 2.500 m<sup>2</sup>) hiervan bevindt zich in één pand (Nieuwe Steen 6). Voor dat adres bestaan plannen voor transformatie. Het percentage leegstand op kantorenlocaties is (ruim) onder frictie.



energie, uitwisseling van energie en netcapaciteit tussen bedrijven en opslag van energie, mede door toepassing van smart grids en organisatie vanuit energiecoöperaties.

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. Zonnepanelen op daken zijn niet de enige mogelijke manier van duurzaam meervoudig ruimtegebruik. Ook parkeren op het dak en groene of blauwe daken zijn vormen van duurzaam meervoudig ruimtegebruik. 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.

Om doelstellingen op het gebied van duurzame energie te behalen is voldoende netcapaciteit nodig. Samen met de provincie Noord-Holland en bedrijven werken we in de regio aan tijdige uitbreiding (of lokale oplossingen, zoals smart grids en opslag van energie) van het net om problemen op te lossen of voor te blijven. Bij de planvorming voor nieuw terrein onderzoeken gemeenten of tijdig de nodige netcapaciteit wordt gerealiseerd.

## 2.7 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. De gemeenten in Westfriesland werken samen met Circulair Westfriesland om de circulaire ambities van de regio waar te maken.

In Westfriesland is het aandeel bedrijven dat zijn bedrijfsprocessen circulair inricht nog zeer 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 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.

De circulaire economie vraagt nadrukkelijk om locaties waar ook milieuruimte is. Bijvoorbeeld omdat met afvalstromen gewerkt wordt. Faciliteren van circulaire vraag betekent dus ook dat de regio moet voorzien in locaties met hogere milieucategorieën.

## 2.8 Monitoring en afstemming

Door op terugkerende basis de stand van zaken op bedrijventerreinen in Westfriesland 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 markt zich (erg) anders ontwikkelt dan voorspeld. Afstemmen en (eventueel) bijsturen doen we in regionaal verband in goed overleg met elkaar op basis van de monitoring. Periodiek monitoren, afstemmen 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 monitoren we actief uitgifte (aan wie worden kavels uitgegeven), 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.

# 3 Leidende principes

## 3.1 Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen

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 adaptief nieuwe ontwikkelingen. De geraamde uitbreidingsvraag ligt tussen circa 20 hectare (lage scenario) en 43 hectare (hoge scenario) voor de periode 2021-2030, zie ook tabel 4 in bijlage 2. We hanteren in de regio het midden tot de bovenkant van de bandbreedte van de geraamde uitbreidingsvraag in de periode tot 2030 als uitbreidingsvraag. We rekenen dus met een uitbreidingsvraag van circa 32 tot 43 hectare tot 2030 waarvoor hard uitgeefbaar aanbod moet zijn. Op peildatum 1-1-2021 is in de regio circa 22 hectare hard uitgeefbaar aanbod. We willen ruimte kunnen bieden aan verschillende soorten bedrijven: van lokaal gevestigde bedrijven tot grootschalige bedrijven die nu nog niet in Westfriesland gevestigd zijn. We stemmen bovenregionaal af om ervoor te zorgen dat het juiste bedrijf op de juiste plek landt. Bijdrage aan de al aanwezige clusters in de regio is daarvoor een belangrijk argument.

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

- *De regio zet in op een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod van werklocaties, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ook de spreiding over de regio is hierbij van belang. Niet al het aanbod kan aan de west- of oostkant van de regio gelegen zijn.*
- *De regio faciliteert bedrijvigheid die past bij de Westfriese schaal en maat op werklocaties (zoals omschreven in bijlage 1).*

## 3.2 Nieuw aanbod om in (additionele) vraag te voorzien en eventuele fasering

Begin 2022 is er sprake van krapte op de markt voor bedrijfskavels in Westfriesland. Er is grote vraag naar bedrijfskavels in de regio. Daar staat weinig uitgeefbaar aanbod tegenover. De geraamde uitbreidingsvraag is tot 2030 groter dan het nog beschikbare aanbod. Daarnaast kan er sprake zijn van vervangingsvraag en additionele vraag. Dit alles maakt dat er nieuw aanbod op de markt moet komen als de regio de groei van werkgelegenheid wil kunnen faciliteren. De Westfriese gemeenten hebben begin 2022 meer plannen voor nieuwe bedrijventerreinen dan waar uitbreidingsvraag naar geraamd is. Voor een gezonde en duurzame economische ontwikkeling is het belangrijk dat niet alle plannen tegelijk op de markt komen. Daarmee zou namelijk overaanbod van bedrijventerreinen kunnen ontstaan. Om overaanbod te voorkomen maakt de regio afspraken over de fasering van plannen.

Voor het creëren van nieuw aanbod om in (additionele) vraag te voorzien en eventuele fasering hiervan hanteert de regio de volgende leidende principes:

- *De regio zet in op het zo snel mogelijk realiseren van goede plannen voor werklocaties, passend binnen de (kwantitatieve en kwalitatieve) ruimtevrage. Zo wordt het huidige tekort aan aanbod verlicht.*
- *Het toevoegen van aanbod in de regio wordt op een adaptieve en gefaseerde wijze gedaan. Dat wil zeggen dat nieuw aanbod wordt ontwikkeld bij bewezen (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag, de onderbouwing wordt ondersteund door kwantitatieve en kwalitatieve monitoring en afstemming van vraag en aanbod op werklocaties in de regio.*

## 3.3 Kwaliteit bestaande voorraad

Bestaande bedrijventerreinen zijn de motor van de Westfriese economie en vertegenwoordigen veel vastgoedwaarde en banen. Zuinig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom logisch. Verduurzaming en andere investeringen vergroten de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. We zien op bedrijventerreinen ook steeds meer functies die niet per se op bedrijventerreinen gevestigd hoeven zijn (zoals sportscholen, garageboxen en andere lichte bedrijfsfuncties). Verkleuring kan zwaardere

bedrijfsfuncties in de weg gaan zitten, waardoor de oorspronkelijke functie van het bedrijventerrein en daarmee de kwaliteit onder druk kan komen staan.

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 uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied in beeld komt. De uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden hierbij uiteraard gevolgd.*
- *De regio verkent hoe het principe 'nieuw betaalt voor oud' op werklocaties vorm te geven.*

### 3.4 Buitenlandse werknemers

Buitenlandse werknemers zijn van vitaal belang voor de regionale economie. Gemeenten en bedrijfsleven voelen zich samen verantwoordelijk voor goede huisvesting. Huisvesting hoort in principe niet thuis op bedrijventerreinen.

We hanteren het volgende leidende principe voor wat betreft buitenlandse werknemers:

- *De regiogemeenten zetten zich, samen met de provincie, het regionale bedrijfsleven en andere partners in voor goede huisvesting van buitenlandse werknemers. We gaan actief op zoek naar geschikte locaties voor huisvesting.*

### 3.5 Kantoren

De regio kent drie formele kantoorlocaties. De leegstand op deze locaties is vrij stabiel, in totaal gaat het om circa 6-7% van de totale voorraad kantoren (peildatum 1-1-2021). Een belangrijk deel van de leegstand is weinig courant. In het verleden heeft al transformatie van kantoren plaatsgevonden. Om deze redenen ervaart de markt enige krapte op de kantorenmarkt. We constateren dat de vraag vooral kwalitatief van aard is. 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.

Als regio hanteren we het volgende leidende principes voor kantoren:

- *Kwalitatief kan behoefte zijn aan nieuwe kantoren. Nieuwe zelfstandige kantoorontwikkelingen vinden alleen plaats op de beste plekken in de regio: de formele kantoorlocaties en in het stationsgebied van Hoorn.*
- *Nieuwe ontwikkelingen van kantoren moeten niet leiden tot leegstand van bestaande kantoren. We blijven ons inzetten voor transformatie van (leegstaande) kantoren. Wonen of bedrijfsruimte kunnen alternatieve functies zijn. Dit is mede afhankelijk van de locatie van te transformeren kantoren.*

### 3.6 Energietransitie en duurzaamheid

NB: op dit moment zijn er veel problemen met de netcapaciteit, waardoor leveren en terugleveren van elektriciteit voor bedrijven in veel gevallen niet mogelijk is. De provincie en netbeheerder werken hard aan oplossingen, maar die zijn niet op korte termijn te verwachten. Op langere termijn gaan we ervan uit dat bedrijventerreinen hun bijdrage weer kunnen leveren aan de energietransitie en dat zon op daken dus weer een aantrekkelijke mogelijkheid is voor bedrijven.

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 leggen we ook verplichtingen op. 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. We zetten in op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld voor zon op daken. Meervoudig ruimtegebruik kan ook door groene daken, of zelfs door parkeren op daken.*
- *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 de langere termijn zetten we regionaal in op een integrale programmering van energie-infrastructuur in samenhang met bedrijventerreinen, woonwijken en andere ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor nieuwe netcapaciteit nodig is.*

### 3.7 Circulaire economie

Westfriesland beschikt over 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.

De volgende leidende principes hanteren we rondom circulaire economie:

- *We programmeren alleen extra ruimte voor circulaire vraag als hier concrete aanleiding voor is. Het grootste deel van de ruimte vraag vanuit circulaire economie landt op kavels van bestaande bedrijven die hun bedrijfsprocessen aanpassen.*
- *Samen met Circulair Westfriesland stimuleren gemeenten circulaire initiatieven en toepassingen bij Westfriese bedrijven.*

### 3.8 Monitoring en afstemming

Met het periodiek vaststellen van vraag en aanbod zijn we er niet. Als regio willen we adaptief in kunnen spelen op vraag. De provinciale behoefteprognose laat ook zien dat dit nodig is.

We hanteren het volgende leidende principe over monitoring en afstemming:

- *De programmering van werklocaties is adaptief. We monitoren uitgiften en bedrijvendynamiek kwantitatief en kwalitatief om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Na afstemming in de regio wordt besloten of het nodig is om bij te sturen in het aanbod.*

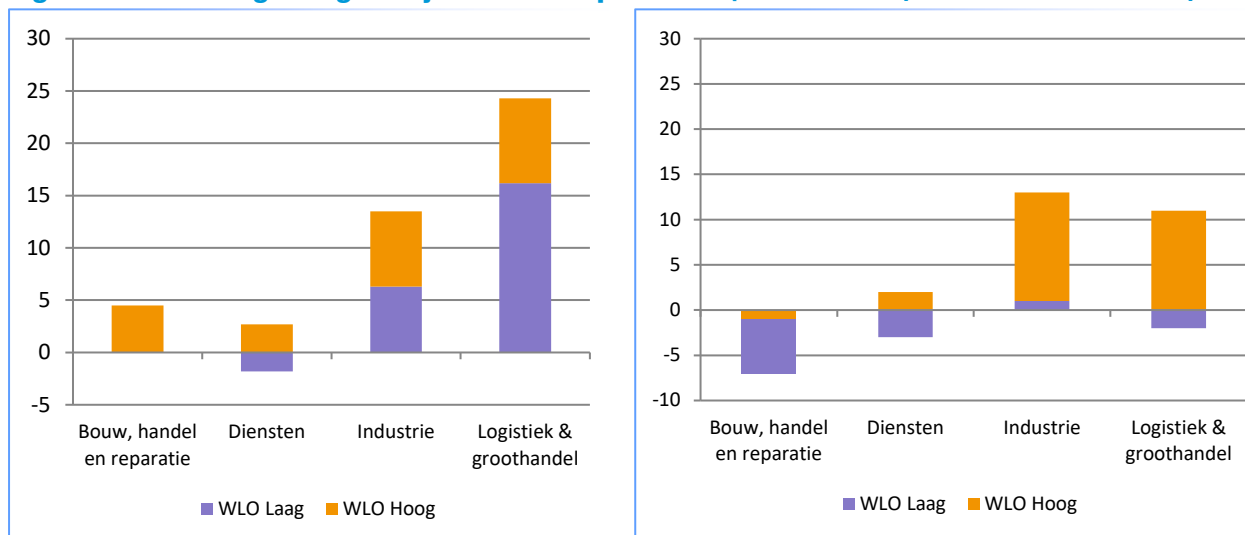
# Bijlage 1: Vraag en aanbod

## Vraag

### Prognose bedrijventerreinen: circa 20 tot 43 hectare uitbreidingsvraag tot 2030

Begin 2021 is de bedrijventerreinenprognose voor Noord-Holland Noord vastgesteld. Voor de regio Westfriesland wordt in de prognose circa 22 tot 48 hectare uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de periode 2020 tot 2030 geprognosticeerd. Als we vanaf 2021 rekenen dan komen we tot circa 20 tot 43 hectare uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de periode 2021 tot 2030. Voor de periode 2030 tot 2040 wordt er -11 tot 25 hectare geprognosticeerd.

**Figuur 1: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen per sector (2021 tot 2030, links en 2030 tot 2040, rechts)**



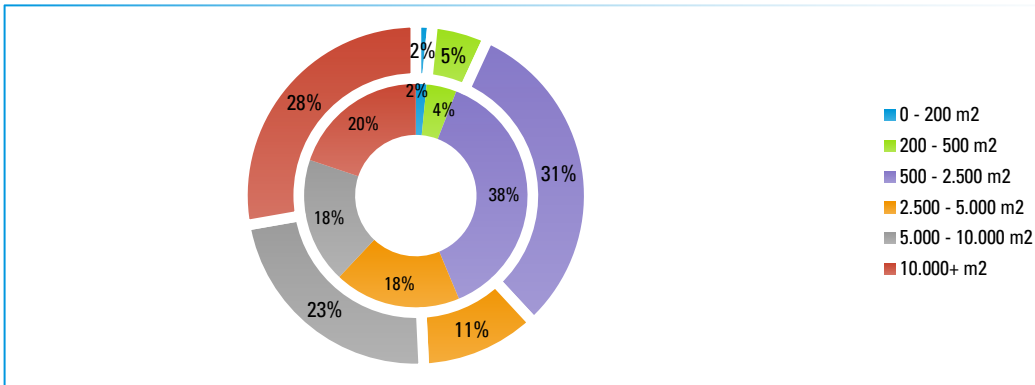
Bron: Behoeftering werklocaties Noord-Holland Noord, 2021.

Ook wordt er in de regio 25 hectare 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 kleine (0 tot 500 m<sup>2</sup>) en het aandeel grote (5.000 m<sup>2</sup> of groter) panden de laatste jaren groeit op de bedrijfsruimtemarkt. De groep tussen 500 en 5.000 m<sup>2</sup> 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 2: 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 meer dan de helft 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 Westfriesland in het grootschalige segment zal landen. Dit houdt in dat circa 14 hectare (WLO Laag) tot 28 hectare (WLO Hoog) van de uitbreidingsvraag in het grootschalige segment zal landen.

**Ruimte vraag kwalitatief: Westfriese schaal en maat**

In de strategie werklocaties verwijzen we naar de Westfriese schaal en maat. Hieronder verstaande we de ruimtelijke kenmerken van ruimtevragers in de regio. We onderscheiden binnen de Westfriese schaal en maat twee typen ruimtevragers: lokale ruimtevragers en (boven)regionale ruimtevragers. Door middel van een aantal marktanalyses hebben we voor beide typen ruimtevragers marktconforme ruimtelijke kenmerken op een rij gezet, deze zijn hieronder per type uiteengezet. Zodra bedrijven ruimtelijke kenmerken zoeken die (ver) buiten de hieronder beschreven kenmerken staan dan spreken we van bedrijven die (mogelijk) niet passen bij de Westfriese schaal en maat. We merken wel op dat deze kenmerken een hulpmiddel zijn om de Westfriese schaal en maat te concretiseren. Bedrijven met ruimtelijke kenmerken buiten deze kaders kunnen nog steeds binnen de Westfriese schaal en maat passen, mits dit goed beargumenteerd kan worden.

**Tabel 2: Ruimtelijke kenmerken lokale ruimtevragers Westfriesland**

Kenmerk	Toelichting
Marktgebied en -dynamiek	Grotendeels lokaal of subregionaal. Kunnen op meerdere vergelijkbare werklocaties terecht. Vaak (erg) lokaal gebonden bedrijven.
Bereikbaarheid	Vestiging aan doorgaande wegen is vaak voldoende. Bereikbaarheid via N-weg of snelweg is een pré. Bereikbaarheid met het OV is een pré maar niet doorslaggevend.
Omvang kavel en milieucategorie	Overwegend kavels tot 5.000 m² met uitschieters tot circa 2 hectare. Maximale milieucategorie overwegend tot en met 3.2.
Bouwhoogte	Bandbreedte van circa 6 meter tot maximaal 12 meter.
Arbeidsmarkt	Omvang beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzet van groter belang. Werknemers komen vooral uit de directe omgeving van het bedrijf.

Bron: Kadaster, 2022; CBS, 2022; BAG, 2022, Ruimtelijkeplannen, 2022 & Marktonderzoek Stec Groep, 2022.

**Tabel 3: Ruimtelijke kenmerken (boven)regionale ruimtevragers Westfriesland**

Kenmerk	Toelichting
Marktgebied en -dynamiek	Grotendeels (boven)regionaal. Zoeken vaak werklocaties met unieke kenmerken die passen bij de wensen van het bedrijf, zoals grotere kavels of hogere maximale milieucategorieën.
Bereikbaarheid	Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimeis. Sterke voorkeur voor locaties aan snelwegen. Bereikbaarheid met het OV is een pré maar niet doorslaggevend.
Omvang kavel en milieucategorie	Overwegend kavels vanaf 1-2 hectare met uitschieters tot 3-5 hectare. Maximale milieucategorie tot en met 4.2, bij uitzondering hoger.
Bouwhoogte	Bandbreedte van circa 12 tot maximaal 15 meter.
Arbeidsmarkt	Zowel kwantiteit als kwaliteit van het arbeidsmarkt is zeer relevant. Het belang van een hoogwaardige arbeidsmarkt (hbo+) wordt van steeds grotere waarde. Weknemers zullen deels uit de directe omgeving van het bedrijf komen en deels van verder weg.

Bron: Kadaster, 2022; CBS, 2022; BAG, 2022, Ruimtelijkeplannen, 2022 & Marktonderzoek Stec Groep, 2022.

### 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 Westfriesland.

**Tabel 4: Additionele vraag Westfriesland**

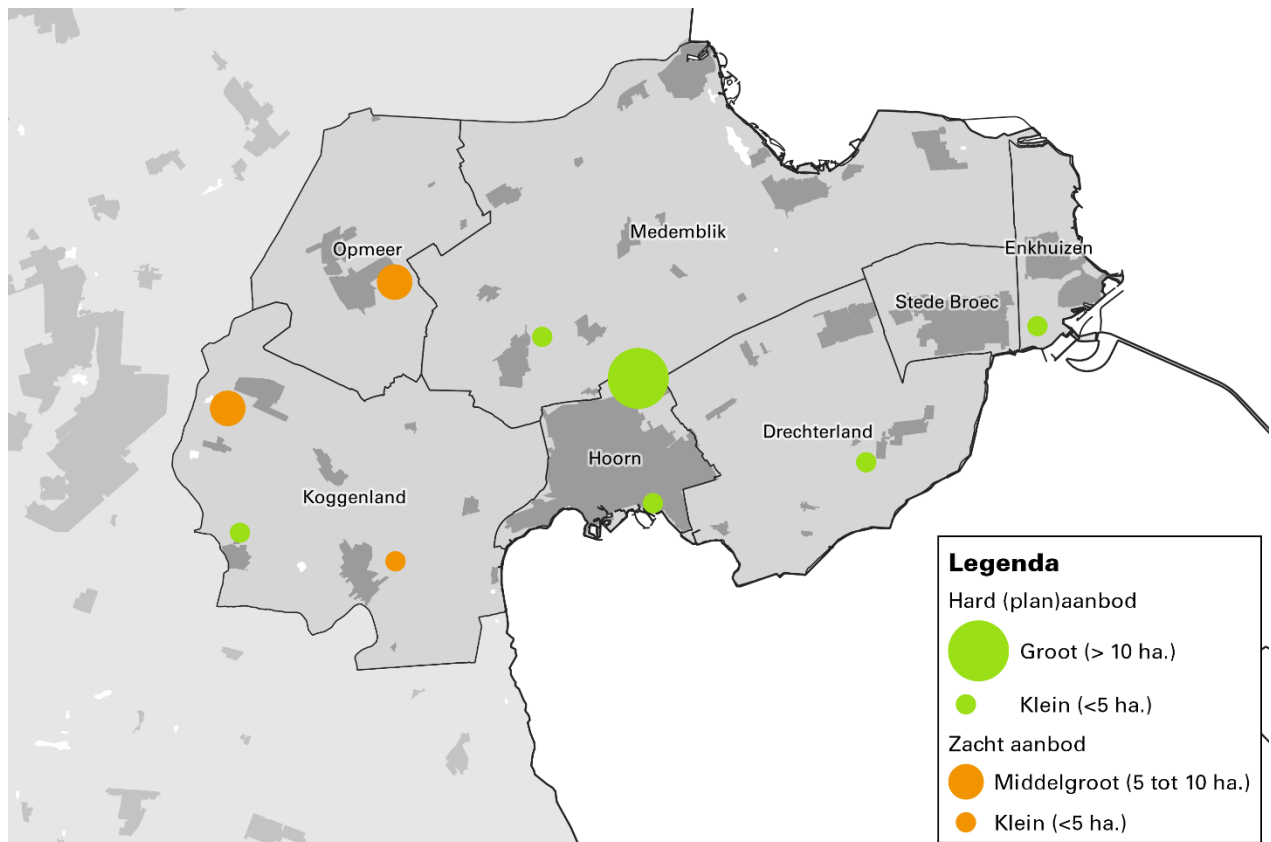
	Type additionele vraag	Additionele vraag in Westfriesland
	Unieke vestigers/ontwikkelingen	De regio kent een relatief groot aantal agrifoodbedrijven en andere bedrijven met een forse logistiek component. De trend dat ketens van deze bedrijven steeds korter worden, en de veranderende ruimtevrage bij logistieke bedrijven kunnen voor extra uitbreidingsvraag zorgen (zie ook de tabel in paragraaf 5.1).
	Potentiële overflow MRA	Door de ligging aan de A7 zou Hoorn in potentie in beeld kunnen komen voor bedrijven die door de forse druk op bedrijventerreinen in de MRA een uitwijkmogelijkheid zoeken. Hoorn heeft hierbij wel concurrentie van Baansteer Noord in Purmerend en Agriport in Hollands Kroon, zo schatten we in. Het is echter niet ondenkbaar dat bedrijven (ook grotere ruimtevragers) zich oriënteren op Hoorn en omgeving.

### Aanbod

#### Actueel aanbod in de regio: circa 21,7 hectare hard (plan)aanbod en circa 12,4 hectare zacht aanbod

Er is in de regio Westfriesland per 1-1-2021 circa 21,7 hectare aan hard aanbod beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Daarnaast is er nog zo'n 12 hectare aan zacht aanbod in de regio. Dit zijn plannen die nog niet zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Zie figuur hieronder voor de ruimtelijke spreiding van harde en zachte plannen in de regio. Zie tabellen hieronder voor overzichten van het harde en het zachte aanbod per 1-1-2021.

**Figuur 3: Spreiding hard en zacht aanbod in Westfriesland**



Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021 & Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021.

**Tabel 5: Hard (plan)aanbod in Westfriesland per 1-1-2021**

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
Drechterland	Zuiderkogge	15,0 hectare	1,3 hectare
Enkhuizen	Schepenwijk	23,2 hectare	2,2 hectare
Hoorn	Schelphoek	9,6 hectare	0,9 hectare
Hoorn	Zevenhuis	31,0 hectare	15,0 hectare
Medemblik	Overspoor	7,0 hectare	1,2 hectare
Overig aanbod (<1 ha.)			1,1 hectare
Totaal			21,7 hectare

Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021 & Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021.

**Tabel 6: Zacht aanbod in Westfriesland per 1-1-2021**

Gemeente	Terrein	Zacht aanbod in hectare
Koggenland	Obdam uitbreiding	5,5
Koggenland	Vredemaker Oost uitbreiding	1,7
Opmeer	De Veken 4*	5,2
TOTAAL	-	12,4

Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021 & Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021. \*Voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.

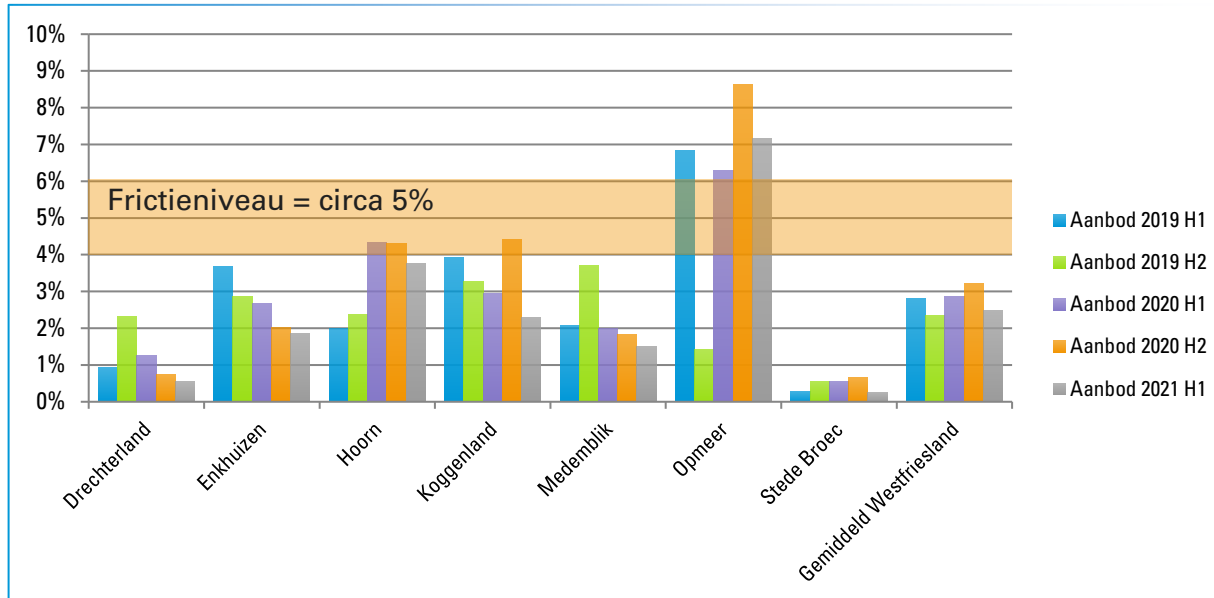
**Aanbod in bestaande voorraad: aanbod langjarig onder frictie**

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 Westfriesland bedraagt circa 84.600 m<sup>2</sup> bvo (peildatum juni 2021) ten opzichte van een totale voorraad van circa 3.235.000 m<sup>2</sup> bvo. Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 2,6%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in bijna alle gemeenten (ver) onder een



gezond frictieniveau van 5%. Dit is een indicatie dat er krapte is op de bedrijfsruimtemarkt in bijna alle gemeenten en op regioniveau.

**Figuur 4: Aanbod op bedrijventerreinen per gemeente per halfjaar**



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

## Actuele confrontatie vraag en aanbod

### Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

Er is in de regio Westfriesland, puur kwantitatief, sprake van een tekort aan hard (plan)aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien tot 2030 en 2040. In het WLO Laag scenario is er sprake van een tekort van circa 17 hectare tot 2030 en 6 hectare tot 2040. In het WLO Hoog scenario is er sprake van een tekort van circa 43 hectare tot 2030 en 68 hectare tot 2040.

**Tabel 7: Kwantitatieve confrontatie Westfriesland**

Component raming	WLO Laag (in hectare)	WLO Hoog (in hectare)
Uitbreidingsvraag 2021 tot 2030	20	43
Uitbreidingsvraag 2030 tot 2040	-11	25
Vervangingsvraag	25	25
Hard planaanbod	22	22
Behoefte 2021 tot 2040 <sup>3</sup>	12	71

Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021. Peildatum: 1-1-2021.

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

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

- Er dreigt een tekort te ontstaan aan locaties met geschikt aanbod voor de logistiek en groothandel in de regio. Alleen op Zevenhuis is er markttechnisch geschikt aanbod voor dit segment. Zevenhuis richt zich echter nadrukkelijk niet op dit segment, grootschalige logistiek en groothandel is hier ongewenst<sup>4</sup>.
- Voor de industrie is er in principe genoeg geschikt aanbod. Dit aanbod ligt echter grotendeels op Zevenhuis, waar grootschalige industrie en logistiek en groothandel ongewenst is.
- Voor de bouw, handel en reparatie is er voldoende (geheel) geschikt aanbod in de regio. Het geschikt aanbod voor deze doelgroep ligt verspreid door de regio, ondernemers in deze sector zullen geen problemen hebben met het vinden van uitbreidingsruimte op een bedrijventerrein.

<sup>3</sup> De behoefte 2021-2040 is berekend als vraag – aanbod. In dit voorbeeld voor WLO Laag:  $(22-11+25) - 22 = 12$ . En voor WLO hoog:  $(43+25+25) - 22 = 71$

<sup>4</sup> Het bestemmingsplan staat via een binnenplanse afwijking echter wel logistieke en industriële bedrijven toe.

- De dienstensector zal naar verwachting beperkt groeien of zelfs licht krimpen. Bij beperkte groei is er geen geschikt aanbod op bedrijventerreinen voor deze sector, vanuit deze sector zal dan een tekort ontstaan.

**Tabel 8: Kwalitatieve confrontatie vraag en aanbod**

			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag tot 2030			
			0 tot 4 ha	-2 tot 3 ha	6 tot 13 ha	16 tot 24 ha
			Uitbreidingsvraag tot 2040			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	-7 tot -1 ha	-3 tot 2 ha	1 tot 13 ha	-2 tot 11 ha
Drechterland	Zuiderkogge	1,3				
Enkhuizen	Schepenwijk	2,2				
Hoorn	Schelphoek	0,9				
Hoorn	Zevenhuis	15,0				
Medemblik	Overspoor	1,2				
<i>Overig aanbod (niet beoordeeld)</i>		<i>1,1</i>	-	-	-	-

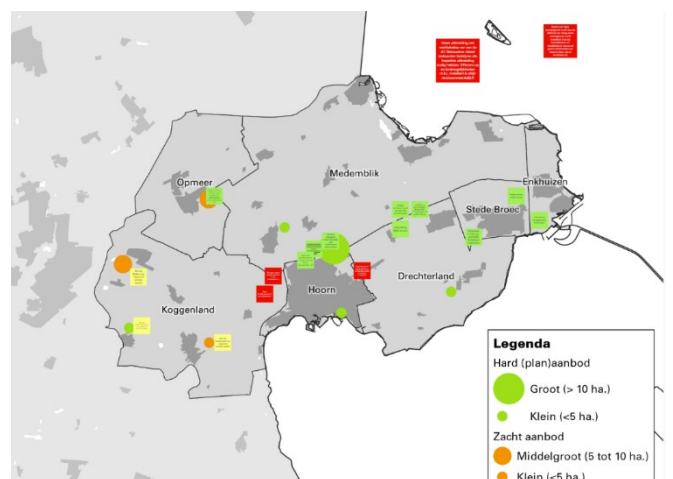
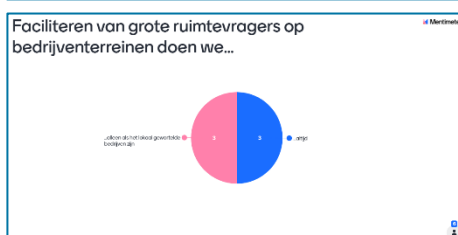
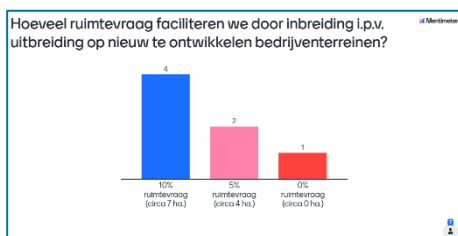
Bron: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord, 2021.

### CONSULTATIE INTERNE STAKEHOLDERS EIND MEI

Eind mei 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 locaties besproken waar ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wenselijk is of juist niet wenselijk is. De input uit deze sessie wordt meegenomen in het verdere traject.

Belangrijke punten die onder andere werden genoemd:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten niet te ver van de A7 gerealiseerd worden, vooral als ze voor een bovenregionale doelgroep bedoeld zijn
- Breid bestaande terreinen uit, bestaande bedrijventerreinen hebben al functionerende infrastructuur waar een uitbreiding op aangesloten kan worden mits er voldoende restcapaciteit aanwezig is
- De ambitie 5% tot 10% van de uitbreidingsvraag in de regio op bestaande terreinen te laten landen door te intensiveren in plaats van uitbreiden buiten bestaand stedelijk gebied werd door de meerderheid van de aanwezigen uitgesproken

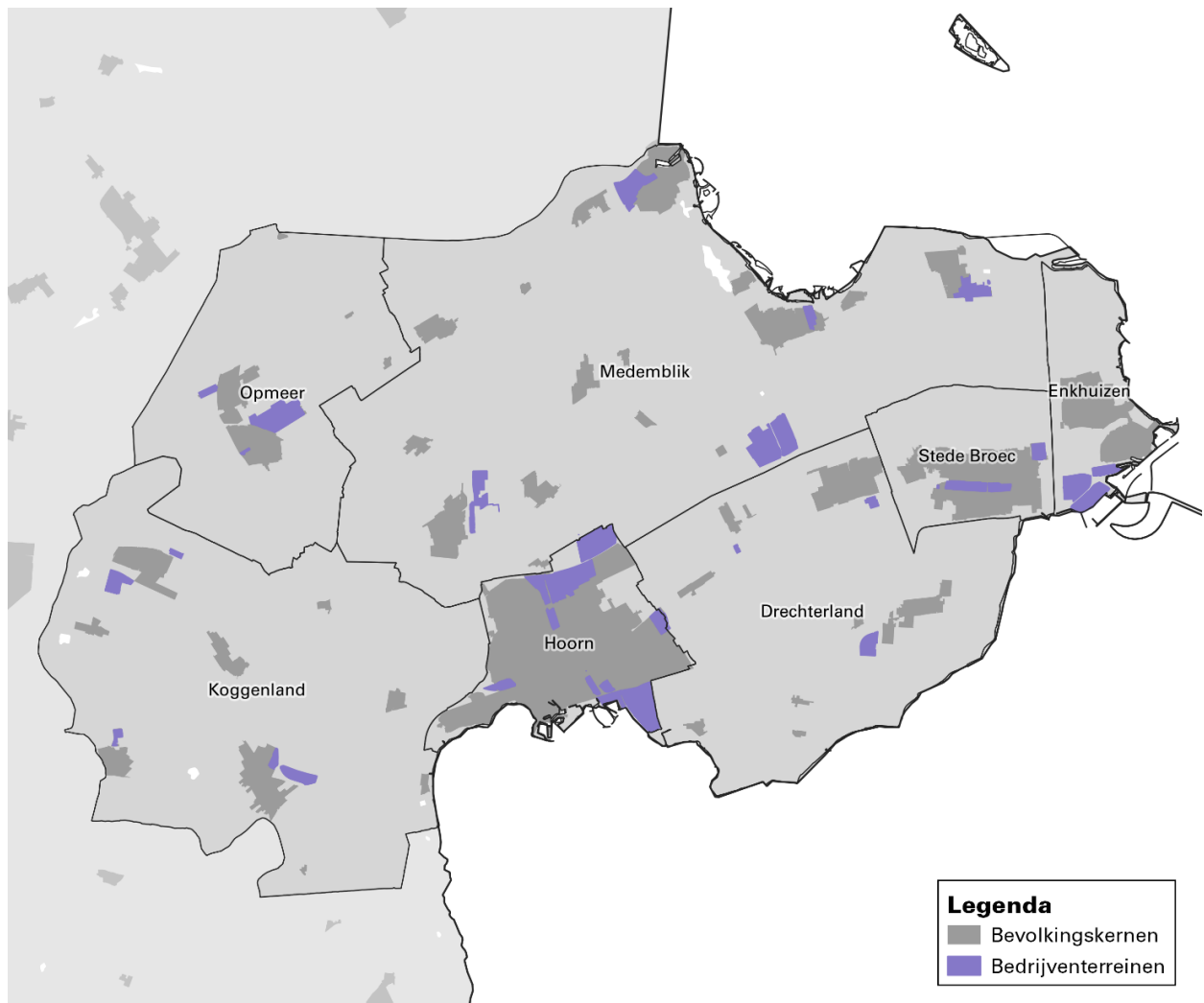


# Bijlage 2: Uitgangssituatie op werklocaties

## Algemeen

De regio Westfriesland kent 43 formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 620 hectare. Hoorn (9 terreinen, circa 207 hectare netto) en Medemblik (14 terreinen, circa 169 hectare netto) hebben de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in Westfriesland. De gemeente Drechterland heeft daarentegen de kleinste voorraad in de regio met 3 terreinen en een gezamenlijke netto oppervlakte van 23 hectare. De bedrijventerreinen zijn verspreid over de regio, elke gemeente heeft een aantal terreinen. Zie figuur hieronder voor de ligging van alle bedrijventerreinen ten opzichte van de kernen in Westfriesland.

**Figuur 5: Bedrijventerreinen per gemeente in Westfriesland**

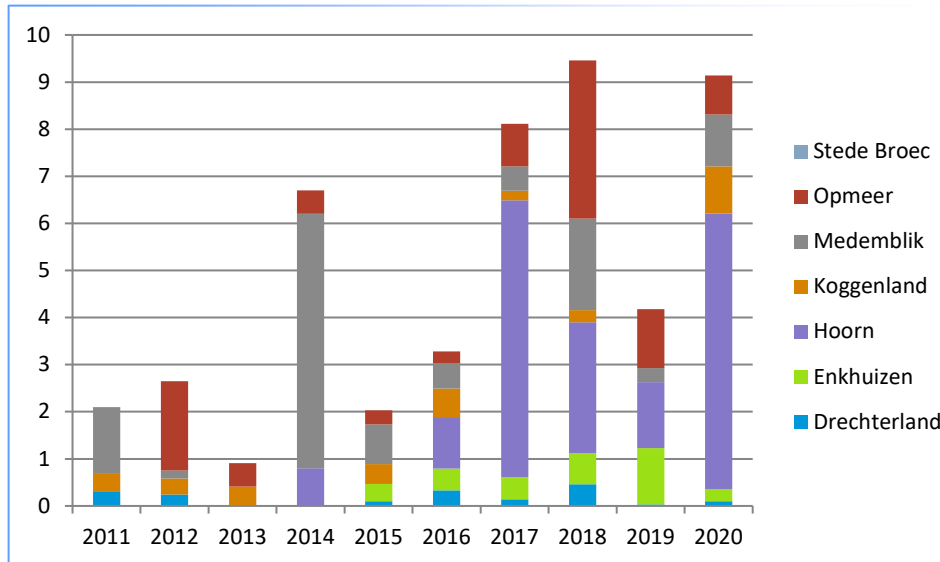


Bron: PDOK, 2021; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2021.

**Gemiddeld uitgiftetempo op bedrijventerreinen van circa 4,8 hectare per jaar**

De afgelopen tien jaar werd er gemiddeld zo'n 4,8 hectare per jaar uitgegeven op bedrijventerreinen in Westfriesland. De grootste uitgifte vond plaats in Hoorn (circa 17,8 hectare) en Medemblik (circa 12,2 hectare). Zie onderstaand figuur voor een overzicht van de uitgifte van bedrijventerreinen per gemeente voor de periode 2011 tot en met 2020.

**Figuur 6: Uitgifte op bedrijventerreinen per gemeente (peildatum 1-1-2021)**

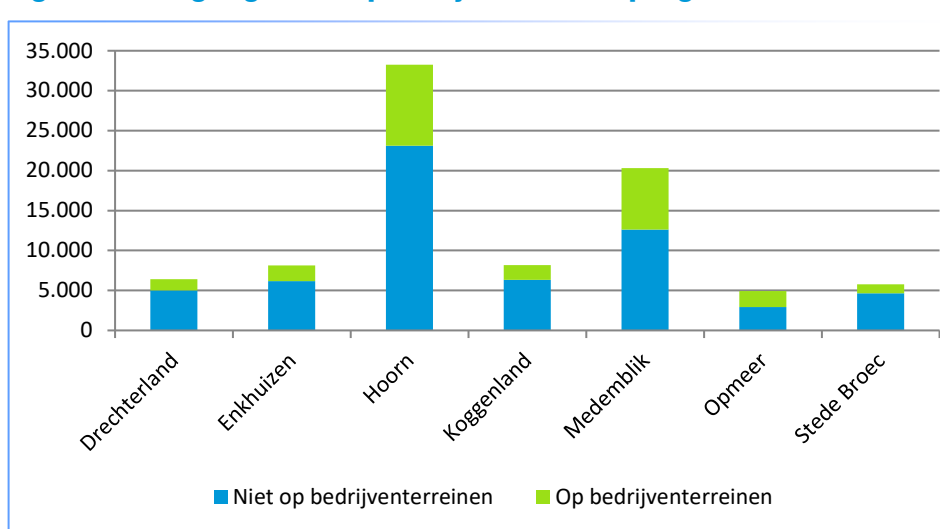


Bron: Monitor Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, 2021.

**Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de regio met 43% van de werkgelegenheid**

In Westfriesland is circa 43% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Er werken meer dan 26.000 mensen op bedrijventerreinen in de regio. Vooral in Hoorn (circa 10.100 banen) en in Medemblik (circa 7.700 banen) werken veel mensen op bedrijventerreinen. In de overige gemeenten werken tussen circa 1.100 en 2.000 mensen op bedrijventerreinen. Zie figuur hieronder voor de werkgelegenheid op bedrijventerreinen als aandeel van de totale werkgelegenheid per gemeente.

**Figuur 7: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente**

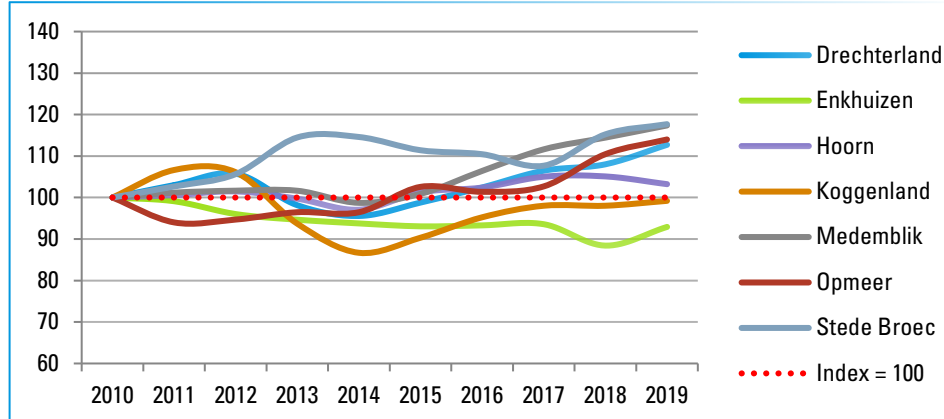


Bron: LISA, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2021.

### Werkgelegenheid groeit op bedrijventerreinen in de regio

Op regionaal niveau groeit het aantal werknemers op bedrijventerreinen in Westfriesland. De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met zo'n 8% gegroeid. Op gemeenteniveau is in vrijwel elke gemeente de werkgelegenheid op bedrijventerreinen toegenomen. Alleen in Enkhuizen is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen aanzienlijk gedaald de afgelopen tien jaar, zie ook onderstaand figuur.

**Figuur 8: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente**

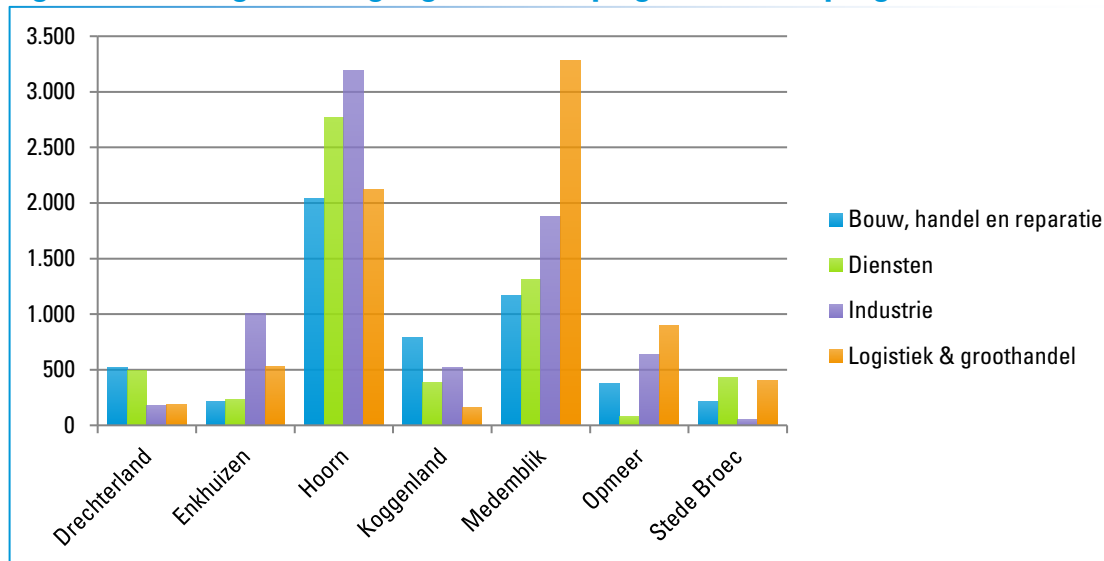


Bron: LISA, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2021.

### Prognosesectoren zijn allemaal sterk aanwezig op bedrijventerreinen

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. De 'traditionele' bedrijventerreinensectoren 'bouw, handel & reparatie', 'industrie' en 'logistiek & groothandel' zijn sterk vertegenwoordigd op bedrijventerreinen in Westfriesland. Vanuit deze sectoren wordt een toenemende ruimtegebruik verwacht. Gezamenlijk zijn deze sectoren goed voor meer dan driekwart van de werkgelegenheid in Westfriesland. Ook de dienstensector is met circa 22% goed vertegenwoordigd op bedrijventerreinen. Vooral in Hoorn is veel werkgelegenheid in de dienstensector. Zie onderstaand figuur voor de werkgelegenheid per sector per gemeente.

**Figuur 9: 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 huidig 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.

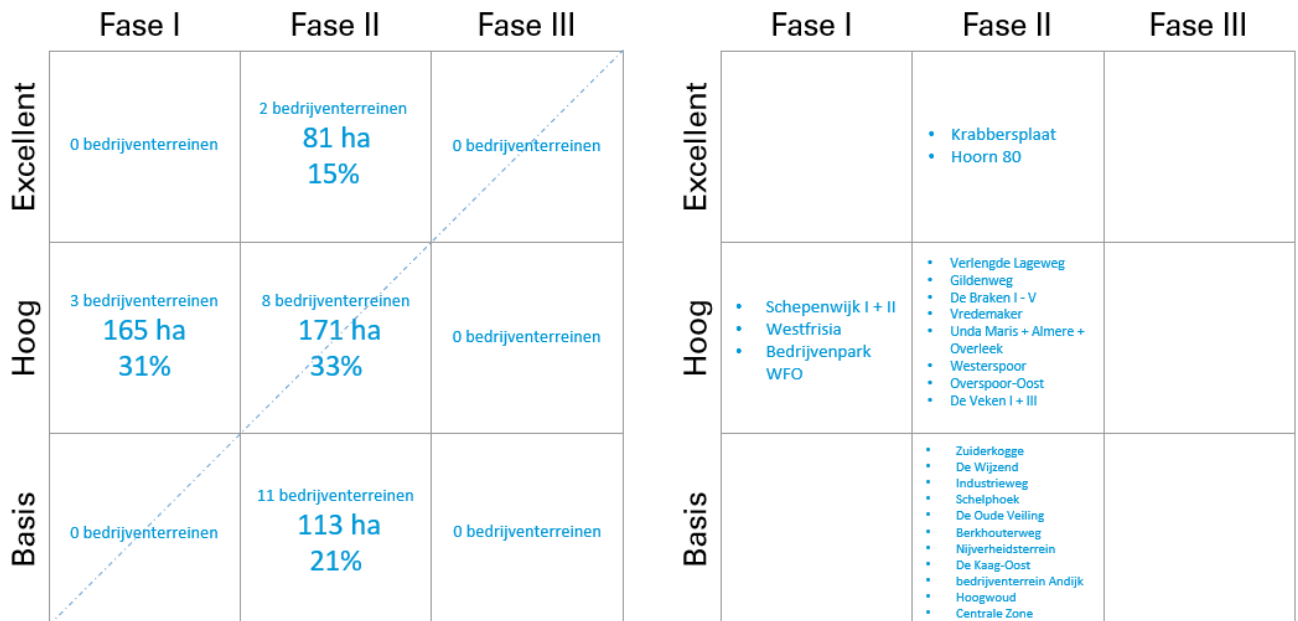
### Next economy potentie

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 bebouwingsmogelijkheden), 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 Westfriesland zijn 24 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 10: Overzicht NEER scores bedrijventerreinen Westfriesland**



Bron: Stec Groep, 2020.

### Uitkomsten fase op levenscyclus

- We constateren dat 31% van de netto voorraad in fase I zit. 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.
- Het gros van de netto voorraad bevindt zich in fase II, zo'n 69%. 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 Westfriesland zijn vooral fysieke ingrepen zijn nodig om de terreinen in fase II een kwaliteitsimpuls te geven. De vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen in Westfriesland in namelijk relatief oud. Een groot deel van de terreinen in de regio heeft een actieve ondernemersvereniging, namelijk circa 80%. Voor de overige 20% is het opzetten van een actieve ondernemersvereniging een aandachtspunt. Terreinen met een hogere organisatiegraad zijn toekomstbestendiger.
- Opvallend is dat geen enkel terrein in fase III valt. Voor deze terreinen zouden doorgaans zwaardere ingrepen nodig om de kwaliteit weer op te krikken, zoals grootschalige herontwikkeling. Hier is dus geen sprake van in de regio. Wellicht voorkomt het goed georganiseerde bedrijfsleven in Westfriesland dat bedrijventerreinen van fase II in fase III terecht komen.

### Uitkomsten next economy potentie

- We constateren dat twee terrein 'excellente' NE-potentie hebben; Krabbersplaat en Hoorn 80. Deze terreinen scoren excellent doordat ze beide 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 (63%) scoort een 'hoge' NE-potentie. 22% 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 Westfriesland licht onder gemiddeld. Voornamelijk op 'excellente' terreinen scoort West-Friesland minder: minder netto uitgegeven terreinoppervlak scoort

excellent. De uitgangssituatie in de regio is echter goed, de bedrijventerreinen lenen zich relatief goed voor een duurzame transitie.

- Ten opzichte van onze landelijke benchmark hebben de bedrijventerreinen in NHN en daarbinnen Westfriesland 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 drie formele kantoorlocaties volgens de provinciale monitor werklocaties Noord-Holland: van Dedemweg/Maelsonstraat en Nieuwe Steen in Hoorn en Kantoorlocatie Wognum in de gemeente Medemblik. 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 2.500 m<sup>2</sup> tot 2040. In het lage economische scenario is een afname van circa 10.000 m<sup>2</sup> van de huidige voorraad in gebruik voorzien. De totale leegstand in de regio is laag: die bedraagt volgens de laatst bekende monitor werklocaties (uit oktober 2020) circa 6.000 m<sup>2</sup> op een totale voorraad van 95.000. 6% leegstand is een 'gezond' percentage frictieleegstand. In de monitor is daarnaast nog een planvoorraad van circa 10.000 m<sup>2</sup> opgenomen, waarvan 2.000 zacht. Kwantitatief is die planvoorraad niet nodig voor extra kantoren. Maar dit betekent niet dat er kwalitatief geen vraag kan zijn. Een inventarisatie van leegstaand vastgoed op kantorenlocaties via Fundainbusiness op peildatum augustus 2021 leidt tot een leegstand van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Voor dat verschil zijn een aantal verklaringen. Leegstand is tussen oktober 2020 en nu ingevuld, kantoren zijn uit de markt genomen/getransformeerd of er is sprake van verborgen leegstand (kantoorruimtes die niet worden aangeboden). Volgens ondernemers en bedrijfsmakelaars die aanwezig waren tijdens een marktconsultatie in juli 2021 is er nauwelijks kantorenleegstand in de regio en is veel werk gemaakt van transformatie van kantoren. Buiten de formele kantorenlocaties, zoals op bedrijventerreinen, worden wel kantoren aangeboden.

### 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 Westfriesland (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, Alkmaar 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 0,70 TWh per jaar duurzaam op te kunnen wekken in Westfriesland. Hiervan is al circa 0,23 TWh gerealiseerd in 2021. De zoekgebieden voor opwek van de overige 0,47 TWh liggen rond transformatorstations, langs infrastructuur, op en rondom bedrijventerreinen en kassen, op het IJsselmeer en op het Markermeer. Tien jaar later - in 2040 - willen de meeste gemeenten in de regio Westfriesland dat alle bedrijventerreinen energieneutraal zijn. Om beide 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. De gemeenten en het bedrijfsleven in de regio hebben onder de noemer Duurzaam Ondernemend Westfriesland onder andere een uitvoeringsprogramma opgezet om concreet te werken aan de energietransitie op bedrijventerreinen.

### Circulaire economie

In 2040 willen de meeste gemeenten in de regio 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.

Duurzaam Ondernemen Westfriesland heeft om de circulaire economie op bedrijventerreinen te stimuleren het platform Circulair Westfriesland opgezet: "Circulair Westfriesland is primair gericht op bedrijven, organisaties en overheden. We zetten praktisch in op inkoop & aanbesteden, onderlinge kennisdeling, partijen verbinden en concrete gezamenlijke projecten."

### Buitenlandse werknemers

Er zijn in 2019 meer dan 9.600 buitenlandse werknemers werkzaam in Westfriesland en het aantal buitenlandse werknemers groeit naar verwachting tot 2030, zie ook figuur hieronder. Voornamelijk in Medemblik en Hoorn werken veel buitenlandse werknemers. Een aanzienlijk deel hiervan werkt op bedrijventerreinen. Een steeds groter deel van de bedrijven in Westfriesland is afhankelijk van buitenlandse werknemers voor haar bedrijfsprocessen. Buitenlandse werknemers zijn voornamelijk actief in de sectoren agrifood, logistiek & groothandel en (voedingsmiddelen)industrie. De Westfriesse Bedrijven Groep werkt aan een plan (onder de noemer "Please in my backyard") voor huisvesting van circa 1.500 tot 2.000 "flexibele arbeidskrachten" op short- (max. 6 maanden) tot midstay (max. 2 jaar) basis. Dit wijkje voor buitenlandse arbeiders moet Groenwijk gaan heten.

### Figuur 11: Geprognosticeerde ontwikkeling aantal buitenlandse werknemers Westfriesland

Tabel 5.3. Scenario's prognose aantal werkende arbeidsmigranten in West-Friesland

	Gemiddeld			Verschil absoluut
	2019	jaarlijkse groei	2030	
WLO - Laag	9.620	4%	15.130	5.510
WLO - Hoog	9.620	7%	19.500	9.880
Corona - Laag	9.620	3%	13.410	3.790
Corona - Hoog	9.620	5%	16.400	6.780

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

Bron: Decisio, 2021.