



REGIONAAL CONVENANT WERKLOCATIES KOP VAN NOORD-HOLLAND

PARTIJEN

1. De gemeente Den Helder, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Krijns in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Den Helder en aangewezen door de burgemeester Koen Schuiling om hem in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **[datum collegebesluit]**, hierna te noemen: “**de gemeente Den Helder**”;
2. De gemeente **Hollands Kroon**, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Meskers in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Hollands Kroon en aangewezen door de burgemeester Jaap Nawijn om hem in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **[datum collegebesluit]**, hierna te noemen: “**de gemeente Hollands Kroon**”;
3. De gemeente **Schagen**, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Beemsterboer in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Schagen en aangewezen door de burgemeester Marjan van Kampen-Nouwen om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **[datum collegebesluit]**, hierna te noemen: “**de gemeente Schagen**”;
4. De gemeente **Texel**, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Hercules in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Texel en aangewezen door de burgemeester Michiel UitdenHaag om hem in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **[datum collegebesluit]**, hierna te noemen: “**de gemeente Texel**”;
5. Gedeputeerde Staten van de **Provincie Noord-Holland**, ten deze krachtens het Besluit mandaat, volmacht en machtiging commissaris van de Koning Noord-Holland rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Bond in de hoedanigheid van gedeputeerde der Provincie Noord-Holland en aangewezen door de commissaris der Koning Johan Remkes om hem in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van **[datum collegebesluit]**, hierna te noemen: “**de provincie**”;

komen overeen als volgt:

CONSIDERANS

- Dit convenant is opgesteld door de regio in overleg met de provincie Noord-Holland en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord. Doel van het convenant is om regio De Kop, maar ook de andere regio's in Noord-Holland Noord (Regio Alkmaar en Regio West-Friesland), te stimuleren en te assisteren in het proces om te komen tot sterke regionale afspraken over de planning van bedrijventerreinen. Het betreft hier droge, niet (lucht-) havengebonden bedrijventerreinen.
- Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren voor een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijfsruimtemarkt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor maken de partijen afspraken over het verminderen van de geprogrammeerde hectaren bedrijfsterreinen, aansluitend bij de vraag naar bedrijfsruimte en werklocaties in de regio Kop van Noord-Holland. Voor de bovenregionale aspecten voor de terreinen langs de A7 wordt apart bestuurlijk afgestemd met de 'A7-gemeenten' die beschikken over regionale bedrijventerreinen.
- Partijen erkennen dat een goed functionerende regionale bedrijventerreinenmarkt belangrijk is en dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in omvang, de kwaliteiten van toekomstig te ontwikkelen terreinen voor wat betreft locatie en productmarktcombinatie is afgestemd op de bestaande terreinen.
- Partijen erkennen de huidige rol van de provincie in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening als regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid (voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen). De provincie stelt hiervoor de provinciale beleidskaders vast in haar structuurvisies en Provinciale Ruimtelijke Verordening.
- Partijen erkennen de rol van gemeenten als initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)-gemeentelijke regionale bedrijventerreinbeleid binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.
- Partijen zien de urgentie om gezamenlijk actie te ondernemen om de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen versneld op te pakken omdat wachten kan leiden tot een ongewenst proces van ruimtelijke, economische en sociale verwaarlozing.
- Partijen richten zich bij de herstructurering primair op de in het provinciaal herstructureringsprogramma opgenomen verouderde bedrijventerreinen.
- Partijen zien de urgentie om maatregelen te nemen om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan door duurzaam beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen, om daarmee de toekomstvastheid en kwaliteit van bedrijventerreinen te borgen en een nieuwe inhaalslag voor herstructurering te voorkomen.
- De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel werken samen in regionaal verband, onder de naam Kop van Noord-Holland. Dit is één van de onderdelen van de regionale samenwerking in het regionale samenwerkingsverband 'De Kop Werkt'. Belangrijk kenmerk van de regio is dat diverse gemeenten in de regio anders georiënteerd zijn. De bedrijventerreinenmarkt op Texel is een lokale markt. Dit maakt dat Texel vanwege de ligging

als eiland binnen de regio een Status Aparte heeft. De gemeente Texel is bij de uitwerking van het convenant niet actief betrokken. Afzonderlijk zal de gemeente Texel een bedrijventerreinenstrategie opstellen voor de eigen lokale vraag- en aanbodsituatie.

- Partijen hebben kennis genomen van de behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Holland Noord (Van ruimtevraag naar visie op de ruimte, BCI, in opdracht van provincie Noord-Holland, 1 augustus 2013), het advies voor sterke werklocaties in de Kop van Noord-Holland (Stec Groep, 17 februari 2015), uitgangspunten van rijksbeleid en provinciaal beleid rond onder andere de Ladder voor Duurzame verstedelijking en erkennen dat het daarom belangrijk is alleen terreinen in de regiogemeenten toe te voegen die kwalitatief aanvullend zijn ten opzichte van de bestaande voorraad.
- Partijen erkennen regionale samenwerking als middel om te komen tot optimale afstemming over de vraag naar werklocaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties (omvang, locaties, productmarktcombinaties en ruimtelijke aspecten).
- Partijen erkennen dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor het nemen van de definitieve beslissing over de werklocatieprogrammering in de Kop van Noord-Holland. Gemeenten zullen na vaststelling van het regioconvenant voor iedere locatie de geëigende financiële, juridische en planologische trajecten doorlopen.
- Bij elk besluit om een planologische wijziging mogelijk te maken moet uiteraard eerst regionaal worden overlegd. Indien de marktregio dat vereist, wordt bovenregionaal afgestemd. Hierna zal voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling ook de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moeten worden.
Cruciaal is het dan ook om regionaal tot goede afstemming te komen over welke locaties wel in de lucht blijven en van welke nu afscheid wordt genomen. Het terugdringen van de planvoorraad is belangrijk om goede plannen waar vanuit bedrijven vraag naar is, überhaupt door de Ladder te krijgen.
- Gemeenten betrekken marktpartijen zoals projectontwikkelaars die regionaal actief zijn bij de uitwerking van de regionale werklocatiestrategie. Het gaat daarbij zowel om omvang van de terreinen, als om locaties en productmarktcombinaties.
- Bij vragen van bedrijven over huisvesting volgen partijen de “Werkwijze bedrijfshuisvesting op bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland” zoals door partijen bestuurlijk in het ROVEZ is vastgesteld op 31-05-2012. De werkwijze is opgenomen als bijlage B bij dit convenant.
- De verdeling van de terreinen in de categorieën A) Terreinen die doorontwikkeld kunnen worden, B) Terreinen die op termijn, in overleg, doorontwikkeld kunnen worden, en C) Terreinen die nu niet verder ontwikkeld worden, is gebaseerd op het rapport “Vervolgstrategie werklocaties Regio de Kop van de Stec Groep, d.d. 11 februari 2016”. Deze rapportage is bijgevoegd als bijlage A. Dit convenant stelt de indeling in deze drie categorieën vast.

ACHTERGROND

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel werken samen in regionaal verband, onder de naam regio De Kop van Noord-Holland.

Overaanbod dwingt tot intensievere regionale aanpak en deprogrammeren

Regio De Kop heeft te kampen met fors overaanbod aan bedrijventerreinen. Het aanbod overstijgt ruim drie keer de vraag (vergelijkbaar met de andere twee regio's in Noord-Holland Noord).

Ook matcht het aanbod niet altijd goed met de vraag, al is de kwalitatieve mismatch relatief beperkt in De Kop. De meeste locaties zijn kwalitatief op orde, zo blijkt o.a. ook uit een beoordeling door marktpartijen via een bustour. Het is slim om (boven)regionaal aanbod – bijvoorbeeld voor extra datacenters – vooral te concentreren op Agriport A7 (op circa 70 hectare bestemd voor glastuinbouw ligt nu een dubbelbestemming, hier is naast glastuinbouw ook vestiging van datacenters mogelijk), aangezien deze locatie zich hiervoor kwalitatief al heeft bewezen. Voldoende voorraad voor vestiging van datacenters is dan ook essentieel.

Niks doen kost geld en schaadt economische kansen voor de Kop.

De overaanbodssituatie zet het vestigingsklimaat van de regio onder druk. Bovendien kost deze voor alle partijen c.q. de samenleving van Regio De Kop (heel) veel geld. Zo'n 100 miljoen euro staat op het spel door verlies aan vastgoedwaarde en verliezen op grex-en als nu niet wordt ingegrepen.

Daarnaast dwingt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking tot stappen

Sinds 1 oktober 2012 hebben gemeenten ook te maken met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (verder: Ladder). Op deze datum is de Ladder opgenomen in het Bro met als doel een zorgvuldige ruimtelijke ordening, regionale afstemming en indien nodig deprogrammering van het teveel aan plancapaciteit.

De juridische kant is de bottom line, daar moet aan voldaan worden bij elk bestemmingsplan. De context is veel belangrijker, namelijk een omslagsituatie van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer en doorontwikkeling van alles wat er al is: bestaande bedrijventerreinen, maar ook woonwijken, (winkel)centra van dorpen en steden en versterking van de voorzieningenstructuur. Opname van artikel 3.1.6 lid 2 en 4 in het Bro agendeert en versnelt dit proces van visievorming, regionale afstemming en (de-)programmering en dwingt tot het maken van scherpe keuzen tussen plekken en voor kwaliteit en nieuwe financiële modellen in de ruimtelijke ordening.

(Boven-) regionale afstemming

Langs de A7 liggen, en staan in de programmering, diverse terreinen die een bovenregionale aantrekkingskracht hebben. Hierover is bovenregionale afstemming nodig. De eerste ambtelijke afstemming tussen Hollands Kroon, Hoorn en Purmerend heeft plaatsgevonden.

Belangrijk bij deze bovenregionale, maar ook de regionale afstemming, is dat er een bepaalde mate van flexibiliteit in de regio behouden moet blijven om bovenregionale bedrijven die een locatie zoeken goed te kunnen accommoderen.

Ondernemersgerichte benadering

Belangrijk is om een ondernemersgerichte aanpak als uitgangspunt te hanteren. Met andere woorden het inzetten op (door)ontwikkeling van plekken waar vanuit bedrijven vraag naar is, of buiten het huidige aanbod, mits onderbouwd conform de ladder voor duurzame verstedelijking Dit is ook uitgangspunt geweest in de beoordeling van de diverse locaties in dit onderzoek en de eerdere analyses. Ook het Bedrijvenloket West-Friesland, regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland werken hier aan bij. Bij de bedrijvenloketten kunnen ondernemers terecht voor een actueel overzicht van het aanbod van werklocaties en voor advies en begeleiding bij huisvestingsvraagstukken.

AFSPRAKEN

A. Terreinen die doorontwikkeld kunnen worden

De volgende locaties kunnen, zonder verdere afspraken, uitgegeven worden. Er is voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van deze terreinen:

A-lijst	Doelgroep	Opp. in ha
Kruiswijk I & II & III (HK)	Lokaal	4,7
Den Oever Zuid (HK)	Lokaal	0,9
Industrieweg Middenmeer (HK)	Lokaal	1
Agriport A7 (HK)	Regionaal	5
Reg. BT Robbenplaat (HK)	Regionaal	16,5
Kooypunt I, II en IIIa (D-H)	Regionaal	15,5
Lagedijk (Schagen)	Regionaal	6,1
Kolksluis II (Schagen)	Lokaal	2,5
Witte Paal I (Schagen)	Regionaal	0,4
Totaal		52,6

- Er zullen altijd restruimtes/kavels overblijven waardoor niet 100% van de beschikbare ruimte voor grote spelers beschikbaar is. Natuurlijk kan wel gestuurd worden op het voorkomen van zoveel mogelijk van dit soort ruimteverlies door een zorgvuldige uitgifte. En op het maximaal beschikbaar maken van grote kavels. Bijvoorbeeld door het samenvoegen van kavels en optimaliseren van de inrichting van de terreinen.
- Zolang de vraag zich op Agriport blijft manifesteren, is voldoende voorraad (met name voor datacenters) hier essentieel. Deze voorraad moet ook ruimte blijven bieden aan de koppeling tussen glastuinbouw en datacenters, de verwachting is dat hier de komende jaren meer synergie zal optreden. De markt wil hier graag zitten dus hier moet op worden ingespeeld. Momenteel is al 70 hectare dubbelbestemd, naast de vestiging van glastuinbouw kunnen op deze hectaren ook datacenters zich vestigen. Partijen erkennen dat een ijzeren voorraad voor deze doelgroep noodzakelijk is, deze voorraad moet ook gelijk uitgeefbaar zijn want lange procedures zijn een minpunt voor de doelgroep van datacenters.

B. Terreinen die op termijn, in overleg, doorontwikkeld kunnen worden

De volgende (onderdelen van) terreinen, bij elkaar circa 47 hectare, worden benoemd als strategische reserve. Hiervan zijn voor de terreinen Dogger-Zuid en het Venster de bestemmingsplannen hard; zij kunnen dan ook verder ontwikkeld of uitgegeven worden, conform de hieronder geformuleerde afspraken.

De overige 30 hectare wordt benoemd als strategische reserve en zal pas hard gemaakt kunnen worden na het doorlopen van de Ladder, goede monitoring en een vraaggerichte benadering. Regionaal overleg over het doorzetten van deze terreinen is een must voordat er een planologische wijziging voor één van deze terreinen wordt doorgevoerd.

Terrein	Oppervlak in ha (netto)	Behouden	Actie
Dogger Zuid (D-H)	5	5	Inzet op promotie en acquisitie. Zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande ontwikkelingen (gefaseerd ontwikkelen).
Kooypunt IIIb (D-H)	13	13	Heldere afspraken maken over afhankelijkheid van uitgifte op fase IIIa en RHB.
Kolksluis II (Schagen)	2,5	2,5	Behouden voor langere termijn, locatie is markttechnisch goed voor lokale vraag.
Het Venster (HK)	12	12	Aanvullende afspraken maken tussen gemeente, eigenaren het Venster en Agriport over hoe elkaar te versterken
Reg. BT Robbenplaat ZZ-2A (HK)	15	15	Aanhouden als strategische reserve voor onverwachte partij of bij aantrekkende uitgifte op fase 1.
Totaal	47,5	47,5	

C. Terreinen die nu niet verder ontwikkeld worden

Voor circa 69 hectare aan terreinen wordt besloten geen verdere medewerking te verlenen gericht op ontwikkeling. Het niet verder doorzetten van deze terreinen heeft geen grote financiële consequenties en risico's voor de gemeenten. Het grootste deel van deze opgave zit bij Robbenplaat Zuid.

Terrein	Oppervlak in ha (netto)	Schrappen	Actie
Witte Paal II (Schagen)	7	7	Schrappen uit eventuele provinciale kaarten en visies.
Reg. BT Robbenplaat ZZ-2B (HK)	20	20	Verdere planvorming stoppen. Gemeente heeft besloten de samenwerkingsovereenkomst op te schorten tot eind 2017.
Reg. BT Robbenplaat ZZ-2C (HK)	29	29	
Zijtwende (HK)	13	13	Eigenaar berichten dat de gemeente geen verdere medewerking zal verlenen aan planontwikkeling.
Totaal		69	

Monitoring van vraag en aanbod

Het is belangrijk om tussentijds de daadwerkelijke bedrijventerreinontwikkelingen (uitgifte) te monitoren om zo goed op de hoogte te (kunnen) blijven van wensen en eisen en de nieuwste trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt van de regio De Kop van Noord-Holland. Monitoren is belangrijk omdat de vraagraming voor de regio De Kop van Noord-Holland al uitgaat van een economisch impulsscenario en in dit scenario zit dus al een flinke ambitie vervat met bijbehorende ruimtevraag. Ook is monitoring belangrijk om de toekomstige invloed van (bovenregionale) leads in kaart te brengen, bijvoorbeeld voor Agriport A7. Bovendien kan de informatie uit de monitoring als input worden gebruikt voor de eventuele (bestemmingsplan)onderbouwingen, de (her)ontwikkeling en optimalisatie (bijvoorbeeld verkaveling) van individuele terreinen en plannen, maar ook in acquisitie of marketing van de regio naar nieuwe bedrijven.

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit convenant, worden elk jaar gemonitord, dit betreft de ontwikkelingen in het aanbod (uitgifte en vraagverloop). De behoeftebeoordeling wordt minimaal eens per vier jaar in beeld gebracht.

Voor locatiezoekende bedrijven geldt verder de "Werkwijze bedrijfshuisvesting op bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland" zoals door partijen vastgelegd en bijgevoegd als bijlage B.

EVALUATIE EN WERKING

- Dit convenant treedt in werking op de datum van de laatste ondertekening en wordt aangegaan tot 1 januari 2020, of langer indien door alle partijen gewenst. Jaarlijks wordt geëvalueerd of de afspraken worden nageleefd en of de werking overeen komt met het doel en de verwachtingen. Indien de evaluatie of andere externe omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het convenant tussentijds worden bijgesteld.
- De bij het convenant betrokken partijen bespreken elke 2 jaar de voortgang van het convenant (en het bijbehorende uitvoeringsprogramma).
- Wijzigingen of aanvullingen op het convenant zijn slechts mogelijk met instemming van alle betrokken partijen. Dit convenant kan worden aangehaald als 'regionaal convenant werklocaties Kop van Noord-Holland'.
- Partijen kunnen op tekortkoming in de nakoming van dit convenant of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de burgerlijke rechter geen beroep doen.
- Wanneer een partij wil uitstappen of toetreden tot het convenant, wordt in overleg met de partijen besloten wanneer een partij dat kan. De partijen besluiten in onderling overleg of bijstelling van het convenant hiervoor noodzakelijk is.
- Bij onvoorziene omstandigheden komen partijen bijeen om elkaar, maar ook andere belanghebbenden, nader te informeren.
- Een belangrijke voorwaarde voor het slagen van een sterke regionale aanpak is de samenwerking tussen alle regio's in Noord-Holland Noord. Dit convenant is opgesteld voor de regio Kop van Noord-Holland. Het convenant heeft alleen kans van slagen als ook een soortgelijk convenant of regionale afspraken wordt gesloten in de omliggende regio's Alkmaar en West-Friesland.
Partijen benadrukken dat het convenant dat zij zelf sluiten slechts haar werking kan hebben na ondertekening van soortgelijke convenanten of regionale afspraken in de andere twee regio's van Noord-Holland Noord.

Bijlage A: Vervolgstrategie werklocaties Regio de Kop, Stec Groep, 11 februari 2016

Bijlage B: Werkwijze bedrijfshuisvestingswerkwijze op bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland

Bijlage C: Verouderde bedrijventerreinen zoals opgenomen in PHP

Aldus overeengekomen en ondertekend op te

Naam organisatie	Vertegenwoordiger	Handtekening
Gemeente Den Helder	De heer Krijns	
Gemeente Hollands Kroon	De heer Meskers	
Gemeente Schagen	De heer Beemsterboer	
Gemeente Texel	De heer Hercules	
Provincie Noord-Holland	De heer Bond	

BIJLAGE A: Vervolgstrategie werklocaties Regio de Kop, Stec Groep, 11 februari 2016

BIJLAGE B: Werkwijze bedrijfshuisvestingswerkwijze op bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland

BIJLAGE C: Prioriteitenlijst te herstructureren bedrijventerreinen

Naam gemeente	Terrein naam	Naam regio	Type herstructurering	Ingesc hatte bruto verou dering in ha	Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering?	Cat
Den Helder	Haven Den Helder	Kop NH	herprofilering	15	ruimtelijk	a
Den Helder	Westoever	Kop NH	herprofilering	47	technisch	b
Texel	Oudeschild	Kop NH	herprofilering	5	technisch	b
Hollands Kroon	Industrieweg Middenmeer	Kop NH	herprofilering	25	ruimtelijk	c
Hollands Kroon	Haven Den Oever	Kop NH	revitalisering	6	ruimtelijk	c
Den Helder	De Schooten/Divmag	Kop NH	revitalisering	6	technisch	d
Texel	Wezenland	Kop NH	Revitalisering	4	Economisch	d
Schagen	Witte Paal	Kop NH	facelift, revitalisering	43,5	maatschappelijk	d
Schagen	Lagedijk	Kop NH	facelift, revitalisering	35,6	maatschappelijk	d
TOTAAL				187,1		