

DIJK EN
WAARD



Economie en
Ondernemen

Visie Werklocaties 2023

Visie, beleid en uitvoeringsprogramma

8 november 2023

Inhoudsopgave

Aanleiding	3
waar komen we vandaan?	3
Waarom een visie werklocaties?	3
Wat willen we met deze visie?.....	4
Managementsamenvatting	5
Analyse: uitgangssituatie	6
Huidige situatie: hoe staan onze werklocaties er voor?	6
Welke ontwikkelingen komen op onze werklocaties af?	13
Visie: onze werklocaties in 2030	18
Onze visie op werklocaties in 2030: waar gaan we heen?	18
Wat is er nodig om onze visie te realiseren?	24
Uitvoeringsagenda richting 2030	29
Tenslotte	33

Aanleiding

Waar komen we vandaan?

De provincie heeft in 2019 opdracht gegeven voor een onderzoek naar toekomstbestendigheid van werklocaties in Noord-Holland Noord. Samen met het Ontwikkelingsbedrijf hebben de 18 regiogemeenten deze inventarisatie uit laten voeren. Hierbij zijn alle werklocaties beoordeeld op zaken als: economische dynamiek, ontwikkeling werkgelegenheid, potentie voor verduurzaming en innovatiekracht. Dit onderzoek biedt veel inzicht in waar onze werklocaties staan (ook ten opzichte van alle andere werklocaties in Noord-Holland Noord). En geeft eerste adviezen om werklocaties te verbeteren en verduurzamen.

Medio 2020 heeft de provincie, wederom in samenwerking met de gemeenten en Ontwikkelingsbedrijf, onderzoek laten doen naar de ruimtebehoefte voor eventuele nieuwe werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties en watergebonden bedrijvigheid) in de regio Noord-Holland Noord.¹ Uit deze raming blijkt dat er mogelijk tekorten ontstaan op bedrijventerreinen in de regio Alkmaar, zeker als de vervangingsvraag toeneemt en instroom vanuit de MRA optreedt. In 2020 is de visie werklocaties Heerhugowaard en Langedijk opgesteld. Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard bestuurlijk gefuseerd naar de gemeente Dijk en Waard. Deze fusie heeft tot gevolg dat beleidsdocumenten, waaronder de visie werklocaties, opnieuw vastgesteld moeten worden.

Waarom een visie werklocaties?

Meer dan de helft van de banen in onze gemeente hangt (direct of indirect) samen met onze werklocaties.² (bedrijventerreinen, kantoren en overige locaties). Er zitten niet alleen veel banen op werklocaties, maar ook juist banen voor mensen van verschillende opleidingsniveaus. Maar er komt veel op werklocaties af. De economie vernieuwt, verduurzaamt en verandert.

Zo komen er in onze gemeente meer gemengde en verkleurde werklocaties. Het Stationsgebied is daarvan een voorbeeld. Qua verduurzaming zijn er grote stappen te zetten op werklocaties. Landelijk zijn bedrijventerreinen goed voor circa een kwart van het energieverbruik. Op bedrijventerreinen kunnen we dus grote stappen zetten richting een CO₂-neutraal Dijk en Waard in 2030. In de Regionale Energie Strategie (RES) worden bedrijventerreinen aangewezen als een belangrijke plek in de energietransitie. Grootschalige duurzame opwek vindt het liefst op of bij bedrijventerreinen plaats vanwege landschappelijke inpassing (windmolens), grote dakoppervlakken (zon op daken) en de nabijheid van afnemers. Tegelijkertijd spelen er problemen rondom netcongestie. Naar verwachting houden capaciteitsproblemen op het regionale netwerk aan tot zeker 2028.

¹ Het volledige onderzoek is terug te vinden op https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Economie_Werk/Bedrijventerreinen_Kantoren.

² In deze visie zijn alle werklocaties meegenomen die als bedrijventerreinen in de landelijke IBIS database zijn opgenomen. Daarnaast zijn enkele aanvullende locaties onderzocht.

Een gezonde en prettige werkplek is voor personeel een steeds belangrijkere eis. Werklocaties met veel groen kunnen voorzien in die eis en zijn bovendien klimaatadaptief (verminderde hittestress en wateroverlast). Ook het belang van bereikbaarheid van werklocaties voor personeel groeit. Daarnaast spelen ook grote maatschappelijke en economische opgaven die de (bouw)sectoren hard raken, zoals de stikstof-crisis en oplopende (bouw)kosten.

Om meer grip te krijgen op alle bovenstaande thema's hebben we een visie werklocaties opgesteld die aansluit bij de strategische omgevingsvisie die wordt ontwikkeld. Met als einddoel werklocaties in Dijk en Waard waar het (nu, en in de toekomst) prettig, duurzaam en veilig werken en ondernemen is. Een eerste belangrijke stap was het inventariseren van de huidige kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande werklocaties. De uitkomsten van die analyses bepalen mede de visie voor de werklocaties en welke stappen er op gezet moeten worden om deze visie waar te maken.

Wat willen we met deze visie?

Deze visie werklocaties Dijk en Waard is een verdieping van het regionale onderzoek naar de toekomstbestendigheid van werklocaties. De visie levert:

- Een afwegingskader voor nieuwe initiatieven;
- Perspectief: een handvat en duidelijkheid voor initiatiefnemers;
- Inzicht in de kansen en beperkingen rondom netcongestie, menging, verkleuring en herstructurering op de verschillende werklocaties;
- Inzicht in het onderscheidend vermogen tussen bedrijventerreinen (Breekland – De Vaandel). En daarmee concrete invulling van het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.

Met een strategische visie werklocaties bieden we inzicht in de huidige situatie en de gewenste ontwikkelrichting naar de toekomst. Bij de groei van omvang en dichtheid horen stedelijke thema's zoals de energietransitie, netcongestie, stikstof, ruimtedruk, economische robuustheid, mobiliteit en verkleuring van monofunctionele gebieden naar gemengde stedelijke gebieden met verschillende functies. Deze visie geeft ons 'knoppen om aan te draaien' om onze werklocaties toekomstbestendig te houden en maken. Ook is deze visie input voor de Omgevingsvisie. Participatie maakt een wezenlijk onderdeel uit van de visie. Bij het opstellen van de visie werklocaties zijn ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden betrokken.

Management samenvatting

Voor een gezonde, robuuste en duurzame economische ontwikkeling in Dijk en Waard moet onze gemeente beschikken over een portefeuille met een diversiteit aan werklocaties. Er komen de komende jaren grote sociaal-economische ontwikkelingen op onze werklocaties af, zoals duurzaamheid, stikstof en de energietransitie, druk vanuit woningbehoefte, groei van bestaande en nieuwe bedrijven, de omschakeling naar een circulaire economie, oplopende (bouw)kosten, automatisering en robotisering, reshoring en netcongestie. Onze werklocaties moeten toekomstbestendig zijn en op veel van deze ontwikkelingen kunnen inspelen.

Er zitten veel specifieke ontwikkelingen in de pijplijn voor onze gemeente, zoals de ontwikkeling en profilering van bedrijventerreinen De Vaandel en Breekland, het uitvoeren van het Masterplan voor het Stationsgebied, ontwikkeling van De Frans, de vaststelling van de retailvisie, et cetera.

Deze visie geeft de richting aan voor onze werklocaties: waar staan onze werklocaties in 2030? En hoe realiseren we deze visie? De belangrijkste vragen die de visie beantwoordt zijn:

- Wat is de huidige situatie op onze werklocaties, en wat komt er op onze werklocaties af?
- Wat is er nodig om onze werklocaties toekomstbestendig te maken en/of houden?
- Welke verschillende profielen hebben onze werklocaties en hoe kunnen we deze profielen versterken?
- Zijn hierbij op werklocaties deelgebieden te identificeren met een verschillende opgave?
- Hoe geven we ons nog uit te geven aanbod zorgvuldig uit?
- Op welke werklocaties is menging en/of verkleuring wenselijk en haalbaar, en waar niet?
- Hoe kan de samenwerking tussen gemeente en ondernemers, en ondernemers onderling, worden versterkt?

De visie bestaat uit twee hoofdstukken en uitgebreide bijlagen met achtergrondanalyses.

Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangssituatie aan de hand van sterke en zwakke punten van de huidige voorraad aan werklocaties. Vervolgens worden de belangrijkste ontwikkelingen benoemd die op onze economie afkomen. Hoofdstuk 3 beschrijft de visie in 2030. Die visie is gebaseerd op drie uitgangspunten voor toekomstbestendige werklocaties in de gemeente:

1. Intensievere samenwerking tussen gemeente en ondernemers én ondernemers onderling
2. Investeren in aantrekkelijke, duurzame en bereikbare werklocaties
3. Mengen en verkleuren op de juiste plekken met voldoende aandacht voor de behoefte van bedrijven

Analyse: uitgangssituatie

Huidige situatie: hoe staan onze werklocaties er voor?

We starten met een analyse van onze bestaande werklocaties. Wat voor bedrijven zijn er nu gevestigd? Hoe presteren de werklocaties ruimtelijk-economisch gezien? Hoe goed zijn werklocaties voorbereid op 'Next Economy' trends zoals digitalisering, circulaire economie, verduurzaming en klimaatadaptatie? We presenteren de analyse in de vorm van sterktes en zwaktes. De achtergrondanalyses zijn opgenomen in de bijlagen.

Sterktes

Breekland, Zuiderdel en de Vaandel staan als toekomstbestendige terreinen bovenaan in de regio Alkmaar In onze gemeente hebben we met Breekland en Zuiderdel twee terreinen die een krachtige rol spelen in de regio Noord-Holland Noord. Beide terreinen scoren fase 1 op de levenscyclus voor werklocaties (fase waarin kwaliteit van het terrein goed is en past bij beoogde doelgroepen) en hebben een excellente Next Economy potentie (hierna: NE-potentie)³. Op het gebied van economische prestaties en ruimtelijke kwaliteit, maar ook op potentie voor verduurzaming en energietransitie scoren deze terreinen bovengemiddeld goed. De gemiddelde bedrijfsruimtegebruiker in Dijk en Waard zoekt ruimte op een functionele, maar nette locatie. Zuiderdel voldoet aan dit profiel maar is op plekken wat gedateerd. De kwaliteit kan hier onder druk komen staan. Breekland is een terrein met een wat modernere uitstraling. De Vaandel (Midden) is een welkome kwalitatieve aanvulling op deze werklocaties met een functionele tot modern-gemengde uitstraling.

De gemeente heeft een gebalanceerde diversiteit aan werklocaties

Als gemeente is het belangrijk om over een portefeuille met een diversiteit aan werklocaties te beschikken. Voor een gezonde, robuuste lokale en regionale economie moet in een verscheidenheid aan locaties worden voorzien. Van locaties met (inter)nationale uitstraling tot plekken waar starters tijdelijk tegen lage huren een bedrijf kunnen opzetten en uitbouwen.

Onze gemeente biedt veel verschillende werkmilieus, waaronder locaties met een hoogwaardige verschijningsvorm en functionele verschijningsvorm, en/of lokaal georiënteerde en regionaal georiënteerde werklocaties. Ook biedt onze gemeente aantrekkelijke werkmilieus voor de sector overheid, onderwijs en zorg. Een sector waar onze gemeente binnen de regio Alkmaar in uitblinkt. In bijlage B is per werklocatie een locatieprofiel opgenomen met de belangrijkste kenmerken (zoals type terrein, opbouw van werkgelegenheid, etc.).

- Terreinen met een regionale uitstraling, gericht op industriële bedrijven zijn bijvoorbeeld Zandhorst I, II en III, Zuiderdel en Breekland. Daarnaast zijn Breekland en De Vaandel ook geschikt voor bedrijven met wat hogere, moderne beeldkwaliteitseisen.
- Beveland en Zuiderdel bieden (ook) ruimte voor dienstverlenende bedrijven, grootschalige detailhandel, maatschappelijke instellingen, onderwijs en leisure functies.

³ Bron: Factsheets NEER-beoordeling per bedrijventerrein, Stec Groep, 2020

- De Mossel I is vooral functioneel en kent zowel kleine als grotere bedrijven. De Mossel II heeft een modernere en meer kleinschaligere uitstraling. Beide locaties passen bij het dorpse karakter van de Noord-Scharwoude.
- De Wuyver biedt plaats aan met name lokale, kleinschalige bedrijvigheid waaronder water gerelateerde bedrijven.
- De Frans grenst aan het Stationsgebied en woonwijken en biedt ruimte aan lokale bedrijven en grote maatschappelijke voorzieningen zoals onder andere onderwijs, zorg (met wonen) en het asielzoekerscentrum van het COA.
- Andere werklocaties in de gemeente zijn Alton (glastuinbouwgebied), De Noord (voor lokale bedrijven) en Overtoom (bedrijven in een hoge milieucategorie). Deze diversiteit aan werklocaties koesteren we. De ontwikkeling van De Vaandel (met deelgebieden De Vaandel Noord, Midden en Zuid) voorziet in een kwalitatieve toevoeging van werkmilieus variërend van glastuinbouw (De Vaandel Noord), duurzaam en modern-gemengd (De Vaandel Midden) tot een gemengd milieu met wonen, lichte bedrijvigheid, zorg en onderwijs dat aansluit op de bestaande stad (De Vaandel Zuid).

Uitgeefbaar aanbod De Vaandel (Noord en Midden) en Breekland bedienen meerdere doelgroepen

Onze gemeente heeft met De Vaandel en Breekland uitgeefbaar aanbod. Van dit aanbod is alles in optie, verkocht of in erfpacht uitgegeven. Deze twee werklocaties bedienen deels dezelfde doelgroep. De verschillen tussen deze terreinen zijn in de afgelopen jaren vervaagd, maar nog steeds aanwezig. Om het juiste bedrijf naar de juiste locatie te verleiden is het belangrijk om ook enkele verschillen te benadrukken. Breekland past bij (wat) grootschaligere bedrijfsruimtegebruikers terwijl De Vaandel Midden zich richt op meer reguliere (MKB) bedrijvigheid. De Vaandel Noord is bedoeld voor een uitbreiding van glastuinbouwgebied Alton en een opstel terrein van ProRail en eventueel overige, reguliere bedrijvigheid. Zo hebben Breekland en De Vaandel beide hun eigen karakter en is het duidelijk waar bedrijven die zich in Heerhugowaard of Langedijk willen vestigen het best zouden passen. Voor beide locaties is vraag vanuit bedrijven uit Alkmaar en omstreken. Deze bedrijven zoeken in Dijk en Waard naar ruimte en minder problematiek rondom netcongestie.

Er is weinig leegstand op onze werklocaties, de bedrijfsruimtemarkt is gezond

De aanbod-voorraad verhouding in Dijk en Waard ligt met circa 2% ver onder het gewenste frictieniveau van circa 5%. Er zijn weinig problemen met langdurig leegstaand vastgoed. Voldoende aanbod is van belang op werklocaties omdat een tekort aan aanbod economische dynamiek tegenhoudt. Er is te allen tijde schuifruimte nodig voor bedrijven die willen verhuizen. De gemeente heeft de ambitie leegstand in toenemende mate te monitoren bij problematische leegstand tijdig in te kunnen grijpen.

Onze werklocaties scoren over het algemeen bovengemiddeld op het NEER-model

Uit onze analyse naar de positie op de levenscyclus van de werklocaties in Dijk en Waard blijkt dat meer dan de helft (vijf) van de terreinen in fase I van de levenscyclus zitten, de hoogste fase. Alle terreinen bij elkaar scoren bovengemiddeld op de levenscyclus en NE-potentie. De werklocaties presteren over het algemeen goed en vertegenwoordigen veel (sociale en economische) waarde.

Zwaktes

Werklocaties Dijk en Waard via OV matig bereikbaar

Met uitzondering van het Stationsgebied en de directe omgeving (De Frans, Beveland, delen van de Zandhorst) zijn onze werklocaties vanuit een nationaal perspectief minder goed bereikbaar.

Onze werklocaties zijn minder goed met het OV ontsloten, er is nauwelijks multimodale bereikbaarheid en de reistijd naar grote steden (behalve Amsterdam) in Nederland is lang. Dit maakt het moeilijker voor ondernemers om personeel van buiten de regio aan te trekken. Het is van belang zowel de aansluiting op de lokale busverbindingen als de aansluiting op het nationaal spoornetwerk te verbeteren. Dit soort regionale vraagstukken kunnen het best samen met andere gemeenten binnen regionaal verband opgepakt worden. Het openbaar vervoer kampt na de coronacrisis met een dalend aantal passagiers en de exploitatie staat onder druk. Op het moment van schrijven is een intensivering van busverbindingen naar de bedrijventerreinen niet realistisch.

Mobiliteit is een probleem op werklocaties

Ondernemers geven aan dat op werklocaties mobiliteit en mobiliteit gerelateerde veiligheid een probleem vormen. Er is veel fileproblematiek tijdens de spits, voornamelijk op/langs Zandhorst I, II en III. Daarnaast is er een algemene drukte aan auto's en vrachtwagens op deze terreinen, dit zet de openbare ruimte onder druk; er wordt geparkeerd en gemanoeuvreerd op plekken die daar niet voor bedoeld zijn. Een verhoging van het aantal werknemers dat met de fiets of met het OV naar hun werk reist zou deze druk kunnen verlichten. Hiervoor moet het reizen naar werklocaties in Dijk en Waard met het OV aantrekkelijker en efficiënter gemaakt worden, dit kan mede door verbetering van de ketenmobiliteit. De fietsbereikbaarheid (en veiligheid) van de werklocaties moet op orde zijn. Daarnaast wordt er op bepaalde delen van de werklocaties in Dijk en Waard te hard gereden, dit zorgt in combinatie met bijvoorbeeld fietsende scholieren voor gevaarlijk situaties. In het omgevingsprogramma Dijk en Waard (paragraaf 3.4) staat in detail de problematiek en de te nemen maatregelen omtrent mobiliteit op werklocaties omschreven.

Uit het NEER-model komt ook een aantal zwakten naar voren op werklocaties

De bedrijventerreinen worden gemiddeld minder intensief gebruikt per hectare. Door intensivering kan ruimtewinst behaald worden op werklocaties. Op gebied van Next Economy zien we dat er op werklocaties niet veel bedrijven zijn met hoge circulaire potentie (op basis van een sector analyse). Dit betekent niet dat circulaire economie niet relevant is in Dijk en Waard, integendeel: de omschakeling naar een meer circulaire economie is in heel Nederland relevant. Echter, de aanknopingspunten voor een circulaire economie zijn minder vanzelfsprekend in onze gemeente. Daarnaast zijn er nog relatief weinig aanjagende partijen die voorop kunnen lopen bij het verduurzamen van werklocaties. Deze aanjagers zijn wel van belang bij de verduurzaming van werklocaties.

Kansen

Uitgeefbare grond op werklocaties: plekken om werklocaties van de toekomst te realiseren

Er is medio 2023 bijna geen grond meer uitgeefbaar op onze werklocaties (circa 13 hectare, voornamelijk op De Vaandel en Breekland). Dit zijn de plekken waar we onze werklocaties van de toekomst kunnen realiseren. Hierbij is het belangrijk dat de ondernemers terecht komen op de werklocatie die het best bij hun bedrijf, en de andere bedrijven op het terrein, past. Wanneer ondernemers naar De Vaandel Midden of Breekland verplaatsen spelen ze op hun oude werklocatie ruimte vrij voor andere ondernemers om te verplaatsen of om uit te breiden. Een groot deel van deze plancapaciteit is al onder optie verkocht.

De regionale prognose, opgesteld in 2021, wijst op een bandbreedte die loopt van een klein overschot tot een tekort aan werklocaties. Daarbij komt nog mogelijke additionele vraag van bedrijven uit de MRA. De nog beschikbare gronden in Dijk en Waard kunnen worden ingezet om in de geprognoseerde vraag te voorzien.

Het mengen van wonen en werken is kansrijk op de juiste plekken

Uit de mengbaarheidsanalyse (zie bijlage C) blijkt dat het mengen van wonen en werken op bepaalde werklocaties kansrijk is en op andere werklocaties niet wenselijk is, bijvoorbeeld omdat het terrein economisch goed presteert. Het mengen van wonen en werken is op basis van deze analyse op Zandhorst I (tegen het station, tot en met de Stationsweg) en De Frans mogelijk kansrijk. Niet alleen geeft het mengen van wonen en werken hier ruimte om woningen toe te voegen binnen het stedelijk weefsel, het geeft ook de mogelijkheid een dynamisch gemengd milieu dicht bij het station te creëren. In dergelijke gemengde milieus zijn ook kansen om wonen met werken en voorzieningen in de plint te combineren. Dat komt de levendigheid en vitaliteit van dit soort gebieden ten goede. De aanpak moet vraaggericht zijn. Dat wil zeggen dat het aansluit bij de initiatieven van ontwikkelaars die zich aandienen. Het toevoegen van woningen op werklocaties moet niet ten koste gaan van de bedrijvigheid. De druk op de bedrijfsruimtemarkt neemt toe en hier moet voldoende ruimte voor bewaard worden.

Op veel plekken kunnen bedrijven aangesloten worden op het Waerdse Energie Circuit

Het Waerdse Energie Circuit (WEC) verbindt bedrijven, instellingen en woningen aan elkaar in Heerhugowaard. Een warmte-overschot of koude-overschot kan op deze manier geleverd worden van een van de aangesloten partijen naar een andere aangesloten partij (of meerdere partijen). Deze methode is duurzaam en goedkoop. Het WEC vormt een circuit langs het stadshart van Heerhugowaard, het Stationsgebied en Zandhorst I, II en III. Vervolgens loopt het circuit terug Heerhugowaard in, richting Beveland (en woongebouw De Bever). Voornamelijk bedrijven op Zandhorst I, II, III en in het Stationsgebied zijn aangesloten op het WEC, in de toekomst zullen er veel meer zijn. Daarnaast heeft afvalverwerkings- en recyclingbedrijf HVC vanuit Alkmaar een warmtenet dat naar het noorden door Heerhugowaard (waaronder Zandhorst, het Stationsgebied, De Frans en Alton) loopt⁴. Warmte van het warmtenet van HVC wordt al afgenomen door een aantal ondernemers in Heerhugowaard, waaronder in glastuinbouwgebied Alton. Alton is verantwoordelijk voor een flink deel van het aardgasgebruik in Heerhugowaard, hier kunnen dus grote duurzaamheidsstappen gezet worden. Alton is overigens ook zoekgebied voor duurzame opwekking in de RES.

Naast de unieke kans om te verduurzamen vanuit het WEC en het warmtenet kan er ook op individuele basis verduurzaamd worden, zoals met zonnepanelen op bedrijfsdaken. Zon op bedrijfsdaken is een speerpunt in de RES en de LES. Grote terreinen met veel grote panden zijn geschikt om in relatief korte tijd veel zonne-energie op te kunnen wekken. Op de Zandhorst III zou bijvoorbeeld op basis van berekeningen in het NEER-model circa twee derde van het elektriciteitsverbruik van het terrein duurzaam opgewekt kunnen worden als alle grote panden (> 5.000 m²) die minder dan 15 jaar oud zijn zonnepanelen op hun daken installeren. We zien kansen voor het gezamenlijk opwekken van energie door middel van zonnepanelen op werklocaties, door middel van een coöperatief of via een (eventueel op te richten) energiebedrijf. Momenteel hindert netcongestie deze ontwikkelingen. Niet alle opgewerkte energie kan worden terug geleverd op het net.

⁴ We zijn ons ervan bewust dat biomassacentrales anno 2020 middelpunt van maatschappelijk debat zijn. In de toekomst zou levering van warmte door bijvoorbeeld geothermie of grootschalige opwek via zon en wind duurzamer kunnen zijn

Bedreigingen

Zonder aandacht glijden terreinen af op de levenscyclus

Een aantal terreinen (Zandhorst I & II, De Mossel I & II en De Wuyver) in onze gemeente staan wat verder in de levenscyclus voor werklocaties. Zonder tijd, aandacht en financiële inspanningen kunnen deze werklocaties 'afglijden' op de levensfase. Dit heeft als gevolg dat de ruimtelijk-economische kwaliteit en waarde van deze werklocaties onder druk komt te staan. Omdat er in onze gemeente procentueel bovengemiddeld veel mensen op een werklocaties werken is het van vitaal belang dit niet te laten gebeuren. Er zijn echter ook relatief veel werklocaties in onze gemeente die in fase I zitten, dit betekent dat dit nu sterke werklocaties zijn. Voor deze terreinen geldt ook dat ze - zo lang ze geen aandacht krijgen – zullen afglijden richting fase II. Deze werklocaties moeten dus goed onderhouden worden. Overigens is een verscheidenheid aan typen en kwaliteiten werkmilieus een groot goed.

Bereikbaarheid van werklocaties staat ongunstig tegenover Alkmaar en Amsterdam

De (auto)bereikbaarheid van bedrijven in Dijk en Waard is afhankelijk van doorstroming op N-wegen. Deze relatief ongunstige bereikbaarheid ten opzichte van Alkmaar en Amsterdam kan de aantrekkelijkheid van werklocaties voor bedrijven die sterk afhankelijk zijn van bereikbaarheid over de weg (denk bijvoorbeeld aan bouwbedrijven die regionaal opereren maar ook aan logistieke ondernemingen) verminderen. Daarnaast moet de gemeente actief blijven inzetten op het behouden en verbeteren van de bereikbaarheid via het spoor.

Uitbreidingen worstelen met netcongestie

Het net in Noord-Holland-Noord zit vol. Bedrijven kunnen niet meer worden aangesloten op het net voor zowel levering als teruglevering van energie. Dit heeft als gevolg dat bedrijventerreinen nauwelijks kunnen worden uitgebreid. Afwegingen moeten worden gemaakt tussen de ontwikkeling van woonwijken, werklocaties en overige voorzieningen.

FIGUUR 1: UITGANGSSITUATIE WERKLOCATIES VOLGENS UITKOMSTEN NEXT ECONOMY EFFECT RAPPORTAGES, BRON STEC (2020)

	Fase I	Fase II	Fase III
Excellent	BREEKLAND ZUIDERDEL		
Hoog	BEVELAND ZANDHORST III DE VAANDEL*		
Basis	DE FRANS	DE MOSSEL I & II ZANDHORST I* & II	DE WUYVER

* **De Vaandel (fase 1 e hoog) en Breekland (fase 1 en excellent)** zijn wel beoordeeld, maar omdat deze terreinen nog in ontwikkeling zijn, is de beoordeling indicatief. De beoordeling van de NE-potentie, gaat deels uit van de nu al gevestigde bedrijvigheid. Voor locaties die nog grotendeels in ontwikkeling zijn, pakt de beoordeling soms minder gunstig uit dan op basis van toekomstige ontwikkelingen mag worden verwacht. Voor De Vaandel geldt dat veel seinen op groen staan om als excellent beoordeeld te worden als het terrein verder is ontwikkeld. Breekland scoort al excellent. Voor meer toelichting op het NEER model en de manier van scoren zie bijlage D.

* **Zandhorst I** valt tot en met de Stationsweg binnen het Stationsgebied.

TABEL 1: SWOT-SCHEMA WERKLOCATIES DIJK EN WAARD

Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Breekland en Zuiderdel (beiden Langedijk) zitten in levensfase I op de levenscyclus voor werklocaties én hebben een excellente NE-potentie⁵. Dit zijn twee sterke toekomstbestendige werklocaties met bovendien nog uitgeefbaar aanbod op Breekland. <p>Dijk en Waard heeft een gebalanceerde diversiteit aan werklocaties. Bijvoorbeeld functionele locaties en hoogwaardige locaties. Zo kunnen onze werklocaties een breed scala aan ondernemers goed in hun (vastgoed)behoeften voorzien. Het Stationsgebied blinkt bijvoorbeeld uit in werklocaties voor de sector overheid, onderwijs en zorg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dijk en Waard kent weinig leegstand op werklocaties. De leegstand ligt onder 'frictieniveau'; op circa 2%. Er is op onze werklocaties een gezonde balans tussen vraag en aanbod van bedrijfstvastgoed. • De meeste werklocaties scoren goed op het NEER-model. Dit doen ze mede dankzij het feit dat de werklocaties een positieve verhuisdynamiek hebben, veel bijdragen aan de regionale toegevoegde waarde en een groei in het aantal banen per terrein laten zien. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid is één van de zwakten van onze werklocaties. Het is moeilijk om de meer perifere werklocaties met het OV te bereiken. Dit maakt het bijvoorbeeld moeilijker voor werknemers om met het OV naar hun werk te komen. Met uitzondering van delen van Zandhorst, De Frans, Beveland en die in (en rondom) het Stationsgebied liggen. • De autobereikbaarheid staat onder druk op werklocaties in Dijk en Waard. Er zijn te veel voertuigen op de werklocaties en er ontstaan gevaarlijke situaties op bepaalde plekken. De gemeente stelt een Programma Mobiliteit op om deze problemen in kaart te brengen en afspraken te maken om deze problemen te verhelpen. • Uit het NEER-model komt ook aan aantal zwakten naar voren op onze werklocaties. Zo worden de terreinen gemiddeld minder intensief gebruikt per hectare. Op Next Economy gebied zien we dat er op werklocaties niet veel bedrijven zijn met hoge circulaire potentie (op basis van sector) en dat er nog weinig aanjagers zijn die voorop lopen bij het verduurzamen en het opzetten van circulaire ketens op hun werklocatie. • Tekort aan uitgeefbare bedrijfskavels voor de periode tot 2030 en daarna. Niet alleen in Dijk en Waard, maar ook in de regio Alkmaar is de afgelopen jaren de vraag naar bedrijventerrein aanzienlijk hoger dan het (plan)aanbod. Hierdoor dreigt (op termijn) een tekort aan bedrijfskavels voor zowel lokaal MKB als meer regionale bedrijfsruimtegebruikers.

⁵ Bron: Factsheets NEER-beoordeling per bedrijventerrein, Stec Groep, 2020

Kansen

- In de gemeente zijn bijna geen uitgeefbare gronden, een groot deel is onder optie verkocht..
- Het WEC koppelt bedrijven, instellingen en woningen met een warmte/koude-overschot of warmte/koude-behoefte aan elkaar. Aangezien bedrijven op werklocaties voor een groot deel van het energieverbruik van onze gemeente verantwoordelijk zijn zou er een enorme verduurzamingsslag gemaakt kunnen worden door bedrijven op het WEC aan te sluiten. Dit biedt een unieke kans voor verduurzaming naast andere - breed toepasbare - verduurzamingskansen zoals zonnepanelen op daken. Zonnepanelen op daken is een speerpunt in zowel de RES als de LES.
- Menging van wonen en werken is op een aantal terreinen kansrijk. Voornamelijk op delen van Zandhorst I, Beveland en De Frans - dichtbij het station - zien we kansen voor sterke en dynamische woon-werkgebieden. Het is van belang dat bij menging met wonen, voldoende ruimte gereserveerd blijft voor bedrijvigheid.
- Het (nog) beter benutten van bedrijventerreinen, door ruimte op bedrijventerreinen zo efficiënt mogelijk te benutten (zowel bedrijfskavels als de openbare ruimte). Het realiseren van een zo hoog mogelijke floor space index (verhouding tussen bedrijfsvloeroppervlakte en netto uitgegeven bedrijventerrein). Bijvoorbeeld door meerlaags bouwen (en optoppen van bestaande bedrijfspanden), maximaal benutten van bouwvlak (en restruimte), maar ook collectieve parkeervoorzieningen en goede organisatie. Daarbij hoort ook het tegengaan van oneigelijk gebruik van bedrijventerreinen door niet-bedrijfsruimtefuncties, die niet per se op bedrijventerreinen gevestigd hoeven te zijn.

Bedreigingen

- Een aantal van onze werklocatie bevindt zich in levensfase II en III van de levenscyclus voor werklocaties. Dit is een belangrijke fase. Zonder ingrijpen kunnen deze terreinen 'afglijden' richting (diep in) fase III. Dit heeft als gevolg dat de ruimtelijk-economische kwaliteit en waarde van deze terreinen onder druk komt te staan. Omdat er in onze gemeente procentueel bovengemiddeld veel mensen op een werklocaties werken is het van vitaal belang dit niet te laten gebeuren.
- De bereikbaarheid van onze bedrijven op werklocaties is afhankelijk van doorstroming op N-wegen. Consolidatie van bedrijven op centrale locaties (denk bijvoorbeeld aan autobedrijven maar ook transportondernemingen) kan in het nadeel zijn van onze werklocaties vanwege de perifere ligging ten opzichte van Alkmaar en richting MRA. Daarnaast is bereikbaarheid van onze bedrijven op werklocaties via het spoor van toenemend belang.
- De netcongestieproblematiek blijft de komende jaren aanhouden. Dit hindert de uitbreiding van bedrijventerreinen en heeft zijn weerslag in de duurzaamheidsambities. Bedrijven kunnen geen energie krijgen én geen energie terugleveren.

Welke ontwikkelingen komen op onze werklocaties af?

Bovenstaande analyses geven ons een idee van hoe onze werklocaties er nu voor staan. De wereld is echter altijd in beweging. Welke sociaal-economische ontwikkelingen komen er op onze werklocaties af? Hieronder de belangrijkste grote ontwikkelingen die de komende jaren een effect zullen hebben op onze werklocaties.

Duurzaamheid en energietransitie: RES en LES bieden houvast

Duurzaamheid en de energietransitie behoren tot de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Als uitvloeisel van het Nationaal Klimaatakkoord zijn Regionale Energie Strategieën (RES) en Lokale Energie Strategieën (LES) opgesteld. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen.

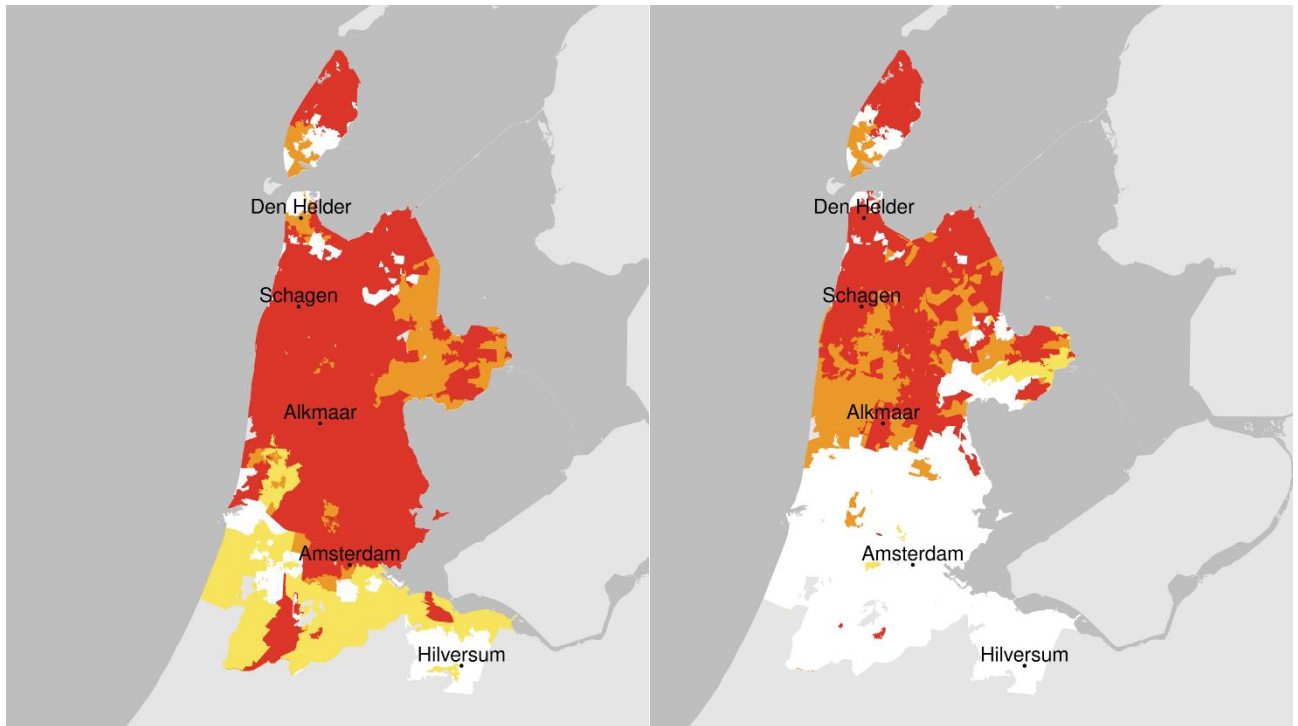
Er ligt immers een flink potentieel: werklocaties huisvesten bovengemiddeld veel bedrijven met een hoog energie- en grondstoffenverbruik en afvalproductie. Zo komt ruim 50% van het energieverbruik in Dijk en Waard (excl. verbruik door vervoer) voor rekening van bedrijven.⁶ Dit betekent dat hier ook grote kansen liggen voor besparing en verduurzaming. Denk aan het reduceren van energie en grondstoffengebruik, maar ook duurzame opwekking en opslag en uitwisseling van (rest)stromen, zoals materialen en warmte. Uiteraard hangen de potenties daarbij af van het type terrein en de samenstelling van de bedrijvigheid. De aanpak en doelstellingen uit de RES en LES hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten van het gas af. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe ‘economie’ rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt. Denk alleen al aan installatiebedrijven voor warmtepompen en zonnepanelen. De gemeente gaat, samen met ondernemers/eigenaren, aan de slag met het verduurzamen van bedrijventerreinen. Momenteel worden hier de eerste leerervaringen opgedaan in een aantal gebieden.

De subsidies vanuit het Rijk op het gebied van duurzaamheid bieden kansen. In 2023 is een extra pakket maatregelen aangekondigd om de klimaatdoelen in 2030 te halen. Dit maatregelenpakket is deels gericht op bedrijven. Het kabinet kiest voor maatregelen die het duurzame verdienvermogen van Nederland versterken. Dit zijn bedrijven die bezig zijn met duurzame producten, circulaire productieprocessen of innovatie, klimaatvriendelijke toepassingen. De maatregelen zijn gericht op duurzame elektriciteit, duurzame gebouwen en kantoren, duurzaam vervoer en transport en circulaire industrie.

De huidige beperkingen in de netcapaciteit kunnen een (tijdelijke) negatieve impact hebben op de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen. Bedrijven kunnen niet meer worden aangesloten op het net. Ze kunnen ook opgewerkte stroom niet meer terug leveren.

⁶ Klimaatmonitor, peiljaar 2021

Netcongestie is een aanhoudend probleem



FIGUUR 2 NETCONGESTIE KAART NOORD-HOLLAND, LINKS: BESCHIKBARE CAPACITEIT OM AF TE NEMEN (ROOD EN ORANJE ZIJN GEBIEDEN WAAR GEEN CAPACITEIT MEER IS), RECHTS: BESCHIKBARE CAPACITEIT OM TERUG TE LEVEREN (ROOD EN ORANJE ZIJN GEBIEDEN WAAR GEEN CAPACITEIT MEER IS). BRON: PROVINCIE NOORD-HOLLAND

Het stroomnet in Noord-Holland zit vol. Nieuwe bedrijven en andere instellingen kunnen geen aansluiting meer krijgen. Dit staat de verduurzaming in de weg. Duurzame alternatieven, zoals all-electric bebouwing, vereisen meestal aansluiting (en meer) op het stroomnetwerk. Ook is terugleveringen niet meer mogelijk, wat investeringen in zonne- en windenergie ontmoedigt. De netbeheerder, provincie en gemeenten werken aan oplossingen, maar naar verwachting zijn de problemen niet verholpen voor 2028.

Ruimte voor werklocaties in de stad staat onder druk door grote woningbehoefte

Bestaande werklocaties staan steeds vaker onder druk door oprukkende woningbouw. De steden in de Randstad werken als een ware magneet op nieuwe inwoners, waardoor meer woningen nodig zijn. Regelmatig zijn deze gepland op of nabij werklocaties, een deel van de bedrijven moet dan vertrekken. Vaak zijn het daarbij de zwaardere bedrijven die het veld moeten ruimen. Het gaat dan vooral om bedrijven in de productieve economie, zoals opslag, distributie, (groot)handel, bouw en productie. Deze bedrijven hebben echter een belangrijke toegevoegde waarde voor de stad. Bij de stad als plek voor wonen, (online) winkelen en vertier, hoort nu eenmaal ook een productieve kant die de moderne stadsmachine draaiende houdt. En als door de verstedelijkingsopgave het aantal woningen, restaurants, barretjes en winkels toeneemt, dan groeit dus de ruimtebehoefte vanuit deze stadsgebonden bedrijvigheid. Bovenal leveren deze bedrijven bovengemiddeld veel werkgelegenheid aan bijvoorbeeld praktisch en technisch geschoolde vakkrachten.

Kortom, een gezonde en gebalanceerde stad is een stad waar voldoende ruimte is voor dit soort productieve bedrijvigheid. Voor stadsverzorgende bedrijven als installatiebedrijven, loodgieters, aannemers, timmerbedrijven, et cetera is een goedkoper bedrijventerrein buiten de stad vaak geen goed alternatief: niet dicht genoeg bij de afzetmarkt (de stad zelf), verder reizen en een minder

aantrekkelijke werkomgeving voor personeel, hoge kosten voor verhuizing en nieuwbouw et cetera. Ook is het natuurlijk veel duurzamer als bedrijven dicht bij hun klanten en werknemers gevestigd zijn, zodat vervoersbewegingen beperkt kunnen worden. Tot slot vormen deze bedrijven veelal ook belangrijke schakels in de omslag naar een circulaire economie. Juist in het stedelijk gebied zijn de reststromen het grootst en het is vanuit duurzaamheidsoptiek natuurlijk het best om deze stromen niet over onnodig grote afstanden te gaan verplaatsen. Als terreinen veranderen in gemengde terreinen door transformatie, moet er op andere terreinen plek zijn voor de bedrijven die niet meer passen op gemengde terreinen, maar beter tot hun recht komen op meer functionele, industriële terreinen.

E-commerce: vraag naar opslag en distributie neemt toe, vraag naar winkels neemt af

E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. Eerst bij de producent/leverancier, dan door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Voor de groei van e-commerce is extra ruimte nodig op werklocaties, terwijl de vraag naar winkelmeters juist afneemt. Bij grote (logistieke) partijen die zich in de regio willen huisvesten wordt een afweging gemaakt op basis van de toegevoegde waarde voor de regionale economie, buitenlandse werknemers, verkeer, energie, landschappelijke inpassing en het aantal arbeidsplaatsen. Vanuit de regio Noord-Holland Noord is er overleg hoe we deze partijen het best kunnen huisvesten (o.a. clustering).

Circulaire economie: behoefte aan (milieu)ruimte

Over het algemeen verwachten we als gevolg van de circulaire economie meer ruimtevraag vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). De circulaire economie is momenteel goed voor zo'n 5% van de economie. De komende jaren gaat dit aandeel naar verwachting stijgen. Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utiliteiten, zoals elektriciteit of warmte. Om de ambities op het gebied van circulaire economie mogelijk te maken moet nu al ruimte worden gereserveerd. De provincie Noord-Holland heeft in de Omgevingsverordening hiervoor een aantal bedrijventerreinen aangewezen van provinciaal belang. Deze liggen buiten de gemeente Dijk en Waard⁷. In het convenant werklocaties Regio Alkmaar 2022 is afgesproken dat alleen extra ruimte voor circulaire economie wordt geprogrammeerd bij concrete aanleiding. Het grootste deel van de ruimtevraag kan terecht op bestaande bedrijventerreinen.

Automatisering en robotisering: bedrijven gaan investeren, werkgelegenheid groeit

Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Digitalisering biedt kansen voor efficiëntere opslag en distributiecentra. Ruimte kan intensiever worden benut. Ook biedt automatisering en robotisering mogelijkheden tot opschaling

⁷ Daarbij maken we als gemeente geen specifiek beleid voor een circulair ambachtscentrum, maar kijken we hier wel met een positieve grondhouding naar.

(schaalvergroting) van de productie zonder extra werknemers, wat gezien de huidige krappe arbeidsmarkt gunstig is. Tegelijkertijd creëert het juist extra banen voor hoger opgeleid personeel.

Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door hoge investeringen in productielijnen.

Behoeft aan industriële locaties

Steeds meer bedrijven halen productie terug uit lagelonenlanden of denken hierover na. Andere bedrijven kiezen er bewust voor om productie in Nederland te houden en juist niet te verplaatsen naar het buitenland. Belangrijke redenen hiervoor zijn veranderingen in de markt (klanten vragen bijvoorbeeld vaker om maatwerk, hoge kwaliteit en korte levertijden), veranderingen in het productieproces (kwaliteitsbeheersing), inzicht in kosten en/of de kenmerken van het productieland (taal- en cultuurbarrières of bescherming van intellectueel eigendom) en zekerheid in de aanvoerketen. De coronacrisis heeft een boost gegeven aan deze ontwikkeling. De focus vanuit de consument is meer komen liggen op lokale producten.

Smart industry (de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie via slimme sensoren, big data en 'the internet of things') werkt reshoring in de hand. Dit zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen. Er zit meerwaarde in de fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen.

Vraag naar industriële locaties is ook afkomstig vanuit de circulaire economie. Het Rijk heeft de ambitie vastgesteld om voor 2050 volledig circulair te zijn. Cruciaal onderdeel van de circulaire economie zijn locaties met een hogere milieucategorie voor bedrijvigheid actief in de verwerking van grond- en afvalstoffen.

Verdozing en clustering

Door de groei van grootschalige ruimtevragers, met name logistiek, datacentra en glastuinbouw, is in de recente jaren discussie ontstaan over de 'verdozing' van de samenleving. Recent is het Rijk gekomen met landelijke beleidsrichtlijnen 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen'. In dit beleid wordt strakker gekeken naar de gecreëerde meerwaarde van nieuwe grootschalige partijen, de benutting en inrichting van bestaande terreinen, het clusteren van grootschalige partijen en monitoring. 80% van de Nederlandse distributiecentra richt zich op de Nederlandse markt, dus voorzien in een concrete behoefte. De impact op de omgeving is sterk afhankelijk van het ontwerp. Verdozing gaat bij goed ontwerp minder ten koste van het landschap. Tot slot vindt er veel innovatie plaats in logistieke hallen, zoals automatisering en robotisering. Met 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen' willen het Rijk en de provincies meer invloed krijgen op de invulling van de schaarse grond. Dit heeft impact op de logistieke sector

Mengen en verkleuren moet, maar behoefte aan echt monofunctionele werklocaties blijft

In deze visie werklocaties is mengbaarheid van bedrijven en wonen onderzocht om inzichtelijk te maken waar mengen en wonen niet kan gezien de huidige aanwezige bedrijvigheid. Werklocaties zijn cruciaal om de doelstellingen van een circulaire en CO₂-neutrale economie te verwezenlijken. Er liggen grote kansen voor energiebesparing, clustering en samenwerking. Tegelijk zien we dat (binnenstedelijke) werklocaties onder druk staan van andere ruimtevragende trends zoals de woningbouwopgave. Multifunctionele werklocaties worden steeds vaker goed gewaardeerd door werknemers. Dit betekent dat een deel van de werklocaties daarop in moet spelen. Toevoegen van

nieuwe functies gebeurt bij voorkeur binnen de bestaande stad. Goed gebruik maken van bestaande plekken is immers het meest duurzaam. Ook constateren we steeds meer bedrijvigheid op informele werklocaties. Door te toename in het aantal ZZP'ers en microbedrijven groeit de werkgelegenheid in woonwijken. Voor ondernemers is duidelijkheid over de te varen koers het meest belangrijk. Daarom kiezen we in deze visie duidelijk voor enkele plekken waar mengen en verkleuren (toevoegen van respectievelijk wonen en andere, lichtere economische functies) kan. En welke locaties echt beschikbaar blijven voor bedrijvigheid. Er blijft namelijk behoefte aan werklocaties waar bedrijven niet gehinderd worden door woonfuncties of lichtere vormen van bedrijvigheid.

Aanhoudende onrust op internationale markten zorgt voor terughoudendheid van investeringen

In de afgelopen jaren zijn we geconfronteerd met vele (internationale) crises. Op de corona crisis volgde de impact door de oorlog in Oekraïne, met stijgende brandstofprijzen en inflatie. Wereldwijd had dit impact op de economie.

Ook in ons eigen land kampen we met de gevolgen van de huidige economische ontwikkelingen. Stijgende gasprijzen zorgen voor inflatie en dalende koopkracht bij de consument. Ook zijn de gevolgen zichtbaar in stijgende bouwkosten. Deze hogere kosten zorgen ervoor dat investeerders en ondernemers terughoudender zijn met nieuwe ontwikkelingen. Aanvullend worden bedrijven geremd in hun groei door het personeelstekort.

Corona heeft aangetoond dat de langdurige effecten van een crisis lastig te voorspellen zijn.

Visie: onze werklocaties in 2030

Onze visie op werklocaties in 2030: waar gaan we heen?

We beschikken momenteel over een passende portefeuille werklocaties. Het is een mix van nieuwere, moderne terreinen (met deels nog uitgeefbare kavels) en terreinen die vooral een functionele uitstraling hebben. Analyse⁸ laat zien dat de ruimtelijk-economische kwaliteiten van de meeste terreinen goed is (veel terreinen in levensfase I en een enkele in fase II en III), maar er ook aandachtspunten en -locaties zijn. De toekomstbestendigheid van onze werklocaties verschilt. Dit betekent dat sommige terreinen een vernieuwingslag nodig hebben.

We formuleren voor de visie drie uitgangspunten:

1. Intensievere samenwerking tussen gemeente en ondernemers én ondernemers onderling
2. Investeren in aantrekkelijke, duurzame en bereikbare werklocaties
3. Mengen en verkleuren op de juiste plekken met aandacht voor behoefte van bedrijven

Per uitgangspunt schetsen we onze visie voor werklocaties in 2030.

⁸ Zie hoofdstuk 2 en de bijlage.

1. Intensieve samenwerking tussen gemeente en ondernemers én ondernemers onderling

In 2030 werkt de gemeente Dijk en Waard intensief samen met ondernemers op werklocaties. Voor succes is het belangrijk dat er verbinding is tussen bedrijven en gemeente, én bedrijven onderling. Ondernemers weten elkaar daardoor onderling goed te vinden. Actief overleg zorgt voor soepele communicatie tussen gemeente en ondernemers over afstemming van publieke en private investeringen en houdt daarmee onze werklocaties aantrekkelijk, duurzaam en bereikbaar.

Intensieve samenwerking tussen gemeente en ondernemers

We continueren het regelmatige overleg tussen gemeente en ondernemers. Het meest kansrijk is een collectief waarbij ondernemers zelf over budgetten beschikken waarmee zij kunnen investeren in de zaken die zij extra aandacht willen geven op hun werklocaties. Het doel is belangrijker dan de vorm. Als gemeente steunen we op verzoek van ondernemers de oprichting van een collectief, bijvoorbeeld een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) of ondernemersfonds. Accountmanagers van de gemeente zijn de schakel tussen bedrijven en het netwerk van de gemeente. Bijvoorbeeld om reststromen van een bedrijf bij een ander bedrijf in te kunnen zetten. Ondernemers voeden de gemeente met informatie over (structurele) leegstand of dreigende verloedering. De accountmanagers adviseren ondernemers proactief over verplaatsings- of uitbreidingsplannen.

In 2030 sluit het onderwijs aan op de lokale en in het verlengde hiervan de regionale arbeidsmarkt in de regio Alkmaar, dankzij goed overleg tussen ondernemers, de gemeenten en onderwijsinstellingen. Regio en ondernemers organiseren samen in-house dagen, waarbij scholieren en studenten uit de regio ook in onze gemeente bij bedrijven binnen kunnen kijken. Met als doel een stage of eerste baan te vinden. Jaarlijkse kom-binnen-bij-bedrijven dagen (KBBBD), in samenwerking met de regio laten inwoners van de gemeente structureel kennismaken met de mooie en innovatieve bedrijven die in de gemeente gevestigd zijn.

Intensieve samenwerking tussen ondernemers onderling

We hebben de ambitie dat in 2030 alle werklocaties een Keurmerk Veilig Ondernemen bedrijventerreinen (KVO-B) hebben. De bestaande ondernemerskringen sturen de (her)certificering van KVO-B aan. De gemeente juicht intensievere samenwerkingsvormen en organisatie tussen ondernemers toe. Binnen deze organisatiestructuren werken ondernemers samen aan het aantrekkelijk, duurzaam en bereikbaar houden van hun werklocatie. Door samen dezelfde plannen en visie te hebben versterken de private investeringen van goed georganiseerde ondernemers elkaar. Een goed voorbeeld van samenwerking tussen ondernemers is Ondernemend Dijk en Waard.

Samenwerking werpt vruchten af, lange adem wel vereist

Veel veranderingen realiseren we niet van vandaag op morgen. Maatschappelijke opgaven zoals verduurzaming, verkleuren, betere bereikbaarheid, et cetera vereisen een langdurige aanpak en intensieve samenwerking. Zo wordt er gewerkt aan een centrum van verduurzaming in de regio. Dit betekent dat we niet op alle punten op korte termijn (zichtbare) resultaten zullen boeken. Ervaringen van andere projecten in onze provincie laten zien dat soms pas jaren na de start van een project concrete resultaten worden geboekt. Als gemeente waken we ervoor om de ingezette koers van deze visie vast te houden. Zo bieden we ondernemers zekerheid op lange termijn.

2. Aantrekkelijke, duurzame en bereikbare werklocaties

In 2030 zijn onze werklocaties aantrekkelijk, duurzaam en bereikbaar. De basis (schoon, heel en veilig) is op orde op alle werklocaties. Tegenover publieke investeringen op werklocaties staan ook private investeringen. De investeringen in de publieke en private ruimte versterken elkaar. Onze

werklocaties worden (uiterlijk in 2050⁹) als geheel CO₂ neutraal (of zelfs positief). Ook zijn de werklocaties goed bereikbaar. Enerzijds is de verbinding via OV en weg met Alkmaar en Amsterdam (en via Amsterdam de rest van Nederland) behouden en op onderdelen versterkt. Anderzijds is de bereikbaarheid (per fiets) binnen Dijk en Waard sterk. De werklocaties zijn snel en veilig met de auto, fiets en met het OV bereikbaar.

Aantrekkelijke werklocaties

In 2030 zijn onze werklocaties aantrekkelijk voor zowel bezoekers als ondernemers en werknemers. En altijd passend bij het type werklocatie. De centrale werklocaties (*delen van Zandhorst I, Beveland en De Frans*) zijn in 2030 grotendeels onderdeel van het dynamische, groene (en blauwe) stadse Stationsgebied. In dit gebied brengen mensen graag tijd door. Wandelen, fietsen en OV zijn de belangrijkste vervoersmiddelen voor personen. *De Vaandel* bestaat in 2030 uit drie volgroeide deelgebieden; *De Vaandel Noord, Midden en Zuid*. Kenmerkend voor *De Vaandel Zuid* is onder andere de gemengde maatschappelijk campus met de Expertisecentrum (een instelling voor bijzonder onderwijs) van Heliomare en Aloysius Stichting. *De Vaandel Midden* is een modern bedrijventerrein voor lokale en regionale bedrijvigheid. Op *De Vaandel Noord* is ruimte voor uitbreiding van lokale en regionale bedrijvigheid, van innovatieve glastuinbouw (vanuit *Alton*) en de opstelplaats voor treinen van ProRail.

Onze gemeente beschikt over een aantal werklocaties dat is ingesloten in de bestaande stedelijke en dorpse structuur. *De Mossel, De Wuyver, Beveland en De Frans* zijn hiervan voorbeelden. Deze werklocaties zijn deels verkleurd naar lichtere functies in 2030. Zo vormen deze verkleurde werklocaties een afwisseling in de vorm van een aantrekkelijke (deels) verkleurde werklocatie tegenover de omliggende stedelijke en dorpse woonwijken. Verkleuring gaat niet ten koste van bedrijvigheid. De werklocaties die enigszins gescheiden zijn van de stadsstructuur (*Zandhorst II en III, Breekland en Zuiderdel*) zijn in 2030 fysiek aantrekkelijk voor ondernemers door een goed onderhouden publieke ruimte en een nette infrastructuur. Op deze werklocaties volstaat een functionele uitstraling. Er is en blijft op deze werklocaties ruimte voor (milieu)hinderlijke bedrijvigheid.

Duurzame werklocaties

Dijk en Waard gaat voor CO₂ neutraal. De werklocaties lopen hierin voorop. Hiermee dragen we bij aan het beperken van de klimaatcrisis en de vele gerelateerde gevolgen. Dit doen we niet alleen voor onze inwoners, maar voor alle inwoners van Nederland. Duurzaamheid gaat verder dan alleen CO₂ neutraal. In 2050 is Dijk en Waard klimaatrobuust.

De ondernemers in Dijk en Waard dragen niet alleen bij aan onze duurzame visie, ze profiteren er ook zelf van. In 2030 zijn zonnepanelen op onze werklocaties in grote getalen aanwezig. Ondernemers wekken voor hun eigen energiebehoefte klimaatneutraal energie op en leveren terug aan ons lokale energienet, eventueel in samenwerking met een Energy Service Company (ESCO). Door een smartgrid kunnen bedrijven overschotten en tekorten herverdelen. Ook woningen worden hierop aangesloten en van groene stroom voorzien. Het uiteindelijke doel is het oprichten van een lokaal collectief energiebedrijf voor en door ondernemers. De gemeente ondersteunt met kennis en expertise. Daarnaast gebruiken ondernemers het Waerdse Energie Circuit om restwarmte en/of -

⁹ Bron: Uitvoeringsprogramma 2023-2026 Dijk en Waard CO₂-neutraal

koelte duurzaam te verdelen aan andere bedrijven of inwoners. Ook zijn er in 2030 slimme koppelingen tussen reststromen (die vanuit overschotten ontstaan) en gebruikers hiervan. Denk aan het leveren van hoeveelheden CO₂ als gevolg van een bedrijfsproces aan glastuinbouwbedrijven die CO₂ gebruiken in het teeltproces. Maar ook aan het gebruiken van elkaars restmaterialen. Ook klimaatadaptieve maatregelen zorgen voor betere en aantrekkelijkere werklocaties.

Bereikbare werklocaties

In 2030 zijn al onze werklocaties bereikbaar, van buiten en binnen Dijk en Waard. Onderzoek naar verbetering van de N242 vindt momenteel plaats. De bestaande knelpunten bij het in- en uitrijden van de gemeente zijn verlicht en de interne ontsluiting van werklocaties is overzichtelijk en veilig. We stimuleren ondernemers om collectief vervoer (eventueel als vorm van ketenmobiliteit) te organiseren naar werklocaties die minder goed ontsloten zijn met OV zoals Breekland en De Vaandel. Zo worden werklocaties met lokale oplossingen veel beter bereikbaar. Er zijn veilige en snelle fiets- en wandelroutes naar en van onze werklocaties.

3. *Mengen en verkleuren op de juiste plekken met aandacht voor behoefte van bedrijven*

Op onze werklocaties geldt: ruim baan voor economie. Maar die economie verandert. Dit heeft ook effect op onze werklocaties in 2030. Ten opzichte van 2023 zijn er in 2030:

- werklocaties waar niets veranderd is aan de vestigingsvoorwaarden die al gelden;
- werklocaties die (deels) zijn ‘verkleurd’: er zijn lichtere vormen van bedrijvigheid toegestaan dan in 2020 gelden. Denk aan leisure, retail, maatschappelijke functies zoals onderwijs, et cetera;
- delen van werklocaties waar wonen en werken is gemengd. Deze delen zijn afgebakend zodat duidelijk is waar wonen uitgesloten is en blijft.

Bovenstaande vormen worden uitgewerkt binnen de kaders die gesteld worden vanuit de Omgevingswet. Voor alle bovenstaande vormen geldt: nieuwe functies zitten bestaande functies niet in de weg.

Mengen en verkleuren

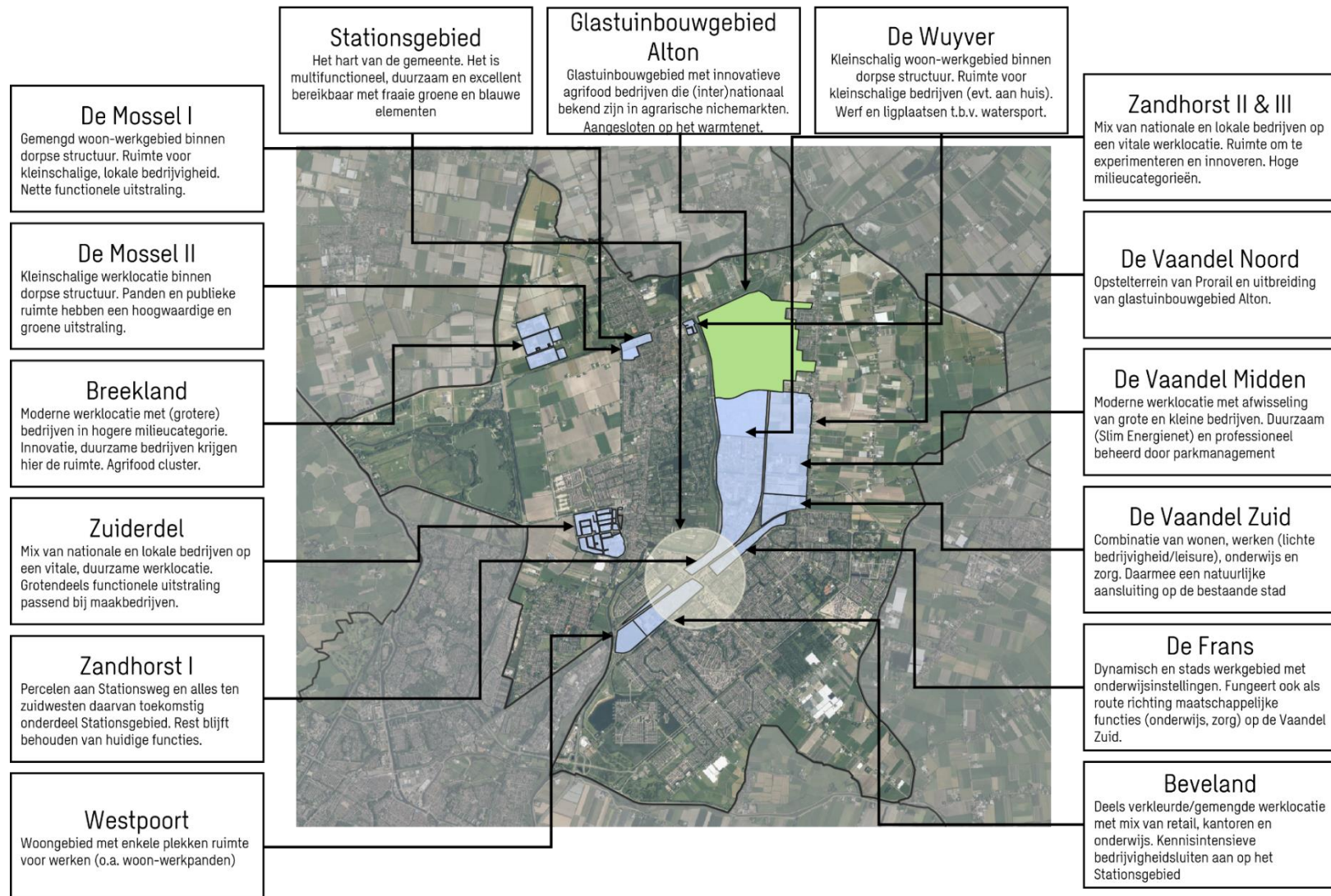
In 2030 zijn *Zandhorst I (het deel behorende tot het Stationsgebied), De Frans, De Mossel I, Beveland* en *De Wuyver* gemengde werklocaties, waar zowel wordt gewoond als gewerkt. Het Stationsgebied is het gemengde en verkleurde hart van Dijk en Waard. In 2030 zijn delen van *Zandhorst I, Beveland* en *De Frans* deels gemengde werklocaties met aansluiting op het stationsgebied. *Beveland* biedt daarnaast ook ruimte aan een mix van andere functies zoals retail, leisure, zorg en onderwijs. Bedrijven die hier gevestigd zijn profiteren van de dynamische en levendige *triple helix* omgeving waarin ze zich bevinden. Aan de randen van *Beveland* (tegen het Stationsgebied en tegen Westpoort) is ruimte voor wonen. Dit is beperkt tot de percelen die grenzen aan de Abe Bonnemaweg en het Stationsplein. Op *De Vaandel Zuid* is een combinatie van lichte economische functies, zorg, onderwijs en wonen te vinden. Daarmee sluit *De Vaandel Zuid* aan op de bestaande stad. Het mengen van functies op bedrijventerreinen moet niet ten koste gaan van ruimte voor bestaande bedrijvigheid.

Werklocaties waar niet wordt gemengd of verkleurd

In 2030 zijn *Breekland, De Mossel II, De Vaandel Midden, De Vaandel Noord, Glastuinbouwgebied Alton Zandhorst II, Zandhorst III* en *Zuiderdel* nog steeds werklocaties waar uitsluitend wordt gewerkt. Het is belangrijk om vitale werklocaties met sterke economische prestaties de zekerheid

te geven dat het 'monofunctionele' werklocaties blijven waar niet wordt verkleurd of gemengd. Dit geeft ondernemers de zekerheid om in het bedrijf te blijven investeren en aansluiting te zoeken met de andere ondernemers op hun werklocatie.

FIGUUR 3: SAMENVATTING VISIE VOOR 2030 PER WERKLOCATIE



Wat is er nodig om onze visie te realiseren?

De komende jaren werken gemeente en ondernemers samen om bovenstaande visie op onze werklocaties te realiseren. Op elke van bovenstaande drie uitgangspunten voor toekomstbestendige en duurzame werklocaties zetten we stappen. Op die stappen gaan we hierna kort in. Hieruit volgen concrete actieagenda's op gemeenteniveau (zie 3.3) en op werklocatieniveau (zie bijlage).

1. *Intensievere samenwerking tussen gemeente en ondernemers én ondernemers onderling*
Een belangrijke voorwaarde voor het behalen van onze visie voor 2030 is een intensieve en constructieve samenwerking tussen de gemeente en ondernemers en ondernemers onderling. Een goed voorbeeld van deze constructieve houding is dat ondernemers van verschillende werklocaties zich in grote getalen hebben laten zien op ondernemersbijeenkomsten tijdens het opstellen van onze visie werklocaties en bij de actualisatie.

Intensieve samenwerking tussen gemeente en ondernemers

In onze gemeente is het contact tussen gemeente en ondernemers al aanwezig en constructief. Ondernemers zijn via de bedrijfskringen Heerhugowaard en Langedijk (en de vergaande samenwerking tussen die twee) al constructief met elkaar in overleg en werken samen. Om de samenwerking tussen gemeente en ondernemers te versterken is het belangrijk een terugkerend contactmoment te hebben tussen beiden. Dit zal vergemakkelijkt worden wanneer elke werklocatie een ondernemersvereniging of andere vorm van organisatie (BIZ of ondernemersfonds) heeft die een afgevaardigde kan aanwijzen om contact te onderhouden met de gemeente. Op deze manier kunnen ondernemers op werklocaties in het algemeen, maar ook per werklocatie hun belangen behartigen tegenover de gemeente.

Intensieve samenwerking tussen ondernemers onderling

Voor de samenwerking tussen ondernemers geldt dat dit contact wordt vastgehouden (en versterkt) door een terugkerend contactmoment te hebben. Ook hier zal het vormen van ondernemersverenigingen per werklocatie een positief effect hebben op het onderlinge contact en samenwerkingen tussen ondernemers op een werklocatie en tussen werklocaties. De opgaven en uitdagingen per werklocatie verschillen, en dus ook de visie voor de organisatiegraad in 2030. Werklocaties waar de organisatiegraad nu al hoog is, hebben dit in 2030 uitgebouwd naar een collectief. Als er al parkmanagement is, kan die deze rol vervullen en is een collectief niet strikt noodzakelijk. De verantwoordelijkheid voor het opzetten van een collectief (zoals gezegd kan dat bijvoorbeeld in de vorm van een BIZ of ondernemersfonds) ligt primair bij ondernemers. Op verzoek steunen we de oprichting met kennis en expertise.

Contact op gemeenteniveau tussen ondernemers is prima, samenwerking op locatieniveau is essentieel om maatwerk te kunnen leveren. De bestaande lidmaatschappen van parkmanagementorganisaties en algemene ondernemersverenigingen helpen daarbij uiteraard. Een vereniging op werklocatieniveau kan bijvoorbeeld ook een commissie van een ondernemersvereniging zijn die speciaal ingericht is voor een werklocatie. De organisatiegraad in 2030 is onder andere afhankelijk van de ontwikkeling die voorgestaan wordt en de huidige organisatiegraad. Reken voor het opzetten van een BIZ of ondernemersfonds op circa vijf jaar van start tot daadwerkelijk begin. Op een groot terrein met veel verschillende bedrijven (zoals Zuiderdel of Zandhorst) is het lastiger te realiseren dan op een relatief klein terrein zoals de Mossel I & II. Voor alle werklocaties geldt: beginnen

met kleine initiatieven die zo snel mogelijk zichtbaar resultaat opleveren en bij bewezen succes langzaam uitbouwen.

TABEL 2: HUIDIGE ORGANISATIEGRAAD OP WERKLOCATIES, ORGANISATIEGRAAD IN 2030 EN BIJBEHORENDE INZET

Werklocatie	Huidige organisatiegraad	Organisatiegraad 2030	Inzet op samenwerking
Alton	Ondernemersvereniging	Ondernemersvereniging en collectief	Vereist
Beveland	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging	Sterk vereist
Breekland	Parkmanagement & KVO-B	Parkmanagement en evt. collectief	Vereist
De Frans	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging	Sterk vereist
De Mossel I	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging (met Mossel II)	Sterk vereist
De Mossel II	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging (met Mossel I)	Sterk vereist
De Vaandel Noord	-	Parkmanagement (met Vaandel Midden)	-
De Vaandel Midden	Parkmanagement	Parkmanagement en evt. collectief	Sterk vereist
De Vaandel Zuid	-	Ondernemersvereniging	-
De Wuyver	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging	Sterk vereist
Zandhorst I	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging	Sterk vereist
Zandhorst II & III	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging	Sterk vereist
Zuiderdel	Geen formele samenwerking	Ondernemersvereniging	Sterk vereist

2. Aantrekkelijke, duurzame en bereikbare werklocaties

Uit de analyses blijkt dat onze werklocaties over het algemeen veel werkgelegenheid en economische waarde vertegenwoordigen. Er zijn aantrekkelijke, duurzame en bereikbare werklocaties waar relatief kleine ingrepen volstaan tot en met 2030. Daarnaast zijn er ook werklocaties waar relatief veel moet gebeuren om ze aantrekkelijk, duurzaam en bereikbaar te maken voor 2030.

Aantrekkelijke werklocaties

Om van onze werklocaties aantrekkelijke plekken voor ondernemers, werknemers en bezoekers te maken moet eerst de basis op orde zijn. Publieke ruimtes en private kavels en vastgoed worden goed onderhouden. Plekken waar dit niet gebeurt worden gesignaleerd en aangepakt. Hiervoor is actieve monitoring van (structurele) leegstand en verloedering nodig. Pas als de basis op orde is kunnen we stappen zetten op de andere uitgangspunten voor toekomstbestendige werklocaties. Het vereiste beeldkwaliteitsniveau verschilt per werklocatie. Zo moet bijvoorbeeld *Beveland* een hoogwaardige uitstraling vasthouden richting 2030, terwijl op *Zandhorst III* een functionele uitstraling volstaat. Zie hieronder op welke beeldkwaliteit we inzetten per werklocatie en een aantal voorbeelden van de beeldkwaliteit waarnaar we streven.

TABEL 3: BEELDKWALITEITSNIVEAU PER WERKLOCATIE: HUIDIG EN IN 2030

Werklocatie	Beeldkwaliteitsniveau huidig	Beeldkwaliteitsniveau 2030	Inzet op beeldkwaliteit t/m 2030
Alton	Functioneel	Functioneel	Niet vereist
Beveland	Modern	Hoogwaardig	Vereist
Breekland	Functioneel/modern	Functioneel/modern	Beperkt vereist
De Frans	Functioneel	Hoogwaardig	Sterk vereist
De Mossel I	Functioneel	Functioneel/modern	Vereist
De Mossel II	Modern/hoogwaardig	Hoogwaardig	Vereist
De Vaandel Noord	-	Functioneel	-
De Vaandel Midden	Functioneel/modern	Functioneel/modern	Niet vereist
De Vaandel Zuid	-	Hoogwaardig	-
De Wuyver	Functioneel	Functioneel/modern	Sterk vereist
Zandhorst I	Functioneel	Hoogwaardig	Sterk vereist
Zandhorst II & III	Functioneel	Functioneel	Beperkt vereist
Zuiderdel	Functioneel	Functioneel	Beperkt vereist

Grofweg zijn er drie beeldkwaliteitsniveaus voor werklocaties te onderscheiden: functioneel, functioneel/modern en hoogwaardig. Hieronder als voorbeeld enkele beelden die dienen als referentie voor onze werklocaties.

FIGUUR 4: VOORBEELDEN FUNCTIONEEL (LINKS), FUNCTIONEEL/MODERN (MIDDEN) EN HOOGWAARDIG (RECHTS)



Duurzame werklocaties

In onze gemeente zijn unieke kansen om op onze werklocaties een snelle en effectieve verduurzamingsslag te slaan. Er zijn bestaande initiatieven waar ondernemers duurzame energie kunnen afnemen of leveren zoals het WEC en het warmtenet van HVC. Grootschalige daken bieden kansen voor realiseren van zonnepanelen op daken. Door ondernemers bewezen en aantrekkelijke businesscases (zonnepanelen op daken, isolatie, led verlichting et cetera) voor te leggen maken we onze werklocaties CO₂ neutraal (of CO₂ positief). We maken dankbaar gebruik van de inzichten van ondernemers en vastgoedeigenaren (al dan niet met behulp van een ESCo) die hierin voorop lopen. Om hergebruik van reststromen te bevorderen maken we eerst beter inzichtelijk welke reststromen er bij onze bedrijven zijn. Dat is een eerste stap op weg naar meer circulaire ketens. De Regionale Energie Strategie

(RES) biedt inzicht in de regionale maatregelen op het gebied van energietransitie. Bedrijventerreinen spelen hierin een belangrijke rol. In het verlengde daarvan is ook een Lokale Energiestrategie (LES) voor Dijk en Waard opgesteld. In de LES zijn strategische kaders vastgesteld zodat we deze opgave slim, toekomstgericht en sociaal rechtvaardig kunnen aanpakken. Hoofdprioriteiten vanuit de LES zijn productie van duurzame elektriciteit sterk opschroeven en het verduurzamen van bestaande bebouwing (waaronder op werklocaties) door verbeterde isolatie en duurzame verwarming van panden. Een ESCo kan bedrijven op het gebied van duurzaamheid ontzorgen en professionaliseren. Verduurzaming van panden kan samen oplopen met het opschroeven van de beeldkwaliteit zoals hiervoor besproken. Zo slaan ondernemers en gemeente twee vliegen in één klap. De gemeente ondersteunt ondernemers met kennis en expertise, onder andere bij aanvragen van duurzaamheidssubsidies. Op sommige werklocaties zijn de stappen die gezet moeten worden groter dan op andere werklocaties. Op alle werklocaties is echter inzet vereist wat een duurzame next economy betreft om in 2030 Dijk en Waard CO₂ neutraal (of CO₂ positief) te kunnen noemen, zie ook tabel hieronder.

Behalve verduurzaming is er op werklocaties aandacht voor klimaatrobustheid. Dit gaat verder dan alleen energiebesparing- en opwekking. Bij klimaatadaptatie worden ook maatregelen genomen tegen hittestress, wateroverlast en de terugloop van biodiversiteit. Per 2050 dient de omgeving waterrobuust en klimaatbestendig te zijn ingericht volgens het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Bedrijventerreinen zijn hierin van belang. Het aandeel privaat terrein op bedrijventerreinen is erg groot en het type bebouwing en omliggende terrein biedt kansen voor klimaatbestendige maatregelen. Klimaatbestendigheid kan niet alleen worden bereikt met de beperkte openbare ruimte. Voor verdere informatie verwijzen we door naar het beleid klimaatadaptatie van de gemeente Dijk en Waard.

TABEL 4: HUIDIGE NE-POTENTIE, NE-NIVEAU IN 2030 EN BIJBEHORENDE INZET

Werklocatie	Huidige NE-potentie	NE-niveau 2030	Inzet op NE-potentie
Alton	Hoog	Excellent	Vereist
Beveland	Hoog	Hoog	Beperkt vereist
Breekland	Excellent	Excellent	Beperkt vereist
De Frans	Basis	Hoog	Vereist
De Mossel I	Basis	Hoog	Vereist
De Mossel II	Basis	Hoog	Vereist
De Vaandel Noord	-	Excellent	-
De Vaandel Midden	Hoog	Excellent	Vereist
De Vaandel Zuid	-	Hoog	-
De Wuyver	Basis	Hoog	Vereist
Zandhorst I	Basis	Basis	Beperkt vereist
Zandhorst II & III	Hoog	Hoog	Beperkt vereist
Zuiderdel	Excellent	Excellent	Beperkt vereist

Bereikbare werklocaties

Goede bereikbaarheid van onze werklocaties is voor zakelijk (vracht)verkeer en woon-werkpendel van toenemend belang. Werknemers kiezen minder snel voor een afgelegen bedrijfslocatie die en reizen steeds vaker liever met het OV. Fiets- en scooterafstand zijn voor werknemers steeds meer een vereiste en door de grote vraag naar personeel kunnen

zij deze eis ook stellen. Veilige fietsverbindingen naar en op werklocaties heeft onze prioriteit. Het opstelsterrein van ProRail op De Vaandel Noord is nodig voor de hoogfrequente spoorverbinding Alkmaar – Amsterdam en maakt de regio beter bereikbaar en beter verbonden. Collectief vervoer (eventueel als vorm van ketenmobiliteit) door ondernemers maakt onze werklocaties beter bereikbaar. Verbetering van de N242 bevordert de autobereikbaarheid van onze werklocaties. Naast de externe bereikbaarheid (bereikbaarheid van elders) kan ook een problematische interne ontsluiting op een aantal werklocaties leiden tot op zijn minst hinderlijke maar soms zelfs gevaarlijke situaties. Door kleinschalige maar effectieve infrastructurele ingrepen te doen zullen we de hinder (en het gevaar) op deze plekken verminderen. In het omgevingsprogramma Dijk en Waard (paragraaf 3.4) staat in detail de problematiek en de te nemen maatregelen omtrent mobiliteit op werklocaties omschreven.

3. *Mengen en verkleuren met aandacht voor behoefte van bedrijven*

Balans is het toverwoord voor gemengde of verkleurde werklocaties. Met de juiste mix en stedenbouwkundige inpassing kunnen verschillende functies elkaar versterken op werklocaties. Nieuwe, lichtere functies mogen geen hinder veroorzaken voor al bestaande, reeds gevestigde bedrijvigheid. We willen op een aantal werklocaties mengen of verkleuren, het is dus van belang de juiste balans te vinden op de betreffende locaties. Als gemeente scheppen we de randvoorwaarden voor mengen of verkleuren door aanpassingen in bestemmings-/Omgevingsplannen, we zetten daarvoor het nieuwe instrumentarium van de Omgevingswet in. Het is aan initiatiefnemers om binnen die kaders te ontwikkelen.

Mengen van wonen en werken en verkleuren naar lichtere economische functies

Op de werklocaties waar menging of verkleuring plaats kan vinden wordt verdiepend onderzoek gedaan naar de fasering en (stedenbouwkundige) vorm van mengen/verkleuren die het best past bij de werklocatie. Voor De Frans zijn al meerdere onderzoeken uitgevoerd. Hierbij is het erg belangrijk dat de bedrijven die niet passen (of simpelweg niet gevestigd willen zijn) op een gemengde of verkleurde werklocatie een alternatieve plek op een passende werklocatie in de gemeente kunnen vinden. Het gemeentelijke accountmanagement is proactief met bedrijven in gesprek om voor ieder bedrijf de best passende vestigingslocatie te vinden. Dit geldt voor nieuwe bedrijven (die willen vestigen op Breekland of de Vaandel Midden), maar zeker ook voor al bestaande bedrijven die een nieuwe plek willen binnen onze gemeente.

Werklocaties waar niet wordt gemengd of verkleurd

Op sommige van onze werklocaties wordt expliciet niet gemengd of verkleurd. Initiatiefnemers met plannen voor mengen of verkleuren krijgen te horen dat deze plannen op de betreffende werklocaties niet mogelijk zijn. Door uit te spreken welke werklocaties niet gemengd of verkleurd gaan worden geven we ondernemers duidelijkheid en zekerheid dat er niet gemengd of verkleurd gaat worden op hun werklocatie. Dit geeft rust om vooruit te kijken, te plannen en te investeren met als uitgangspunt de plek waar ze nu zitten.

TABEL 5: HUIDIGE MENGING/VERKLEURING, MENGING/VERKLEURING IN 2030 EN BIJBEHORENDE INZET

Werklocatie	Huidige menging/verkleuring	Menging/verkleuring in 2030	Inzet op menging/verkleuring
Alton	Geen menging/verkleuring	Geen menging/verkleuring	Niet vereist
Beveland	Deels gemengd en verkleurd	Gemengd en verkleurd	Vereist
Breekland	Geen menging/verkleuring	Geen menging/verkleuring	Niet vereist
De Frans	Deels verkleurd	Gemengd en verkleurd	Sterk vereist
De Mossel I	Geen menging/verkleuring	Gemengd	Sterk vereist
De Mossel II	Geen menging/verkleuring	Geen menging/verkleuring	Niet vereist
De Vaandel Noord	-	Geen menging/verkleuring	Niet vereist
De Vaandel Midden	Geen menging/verkleuring	Geen menging/verkleuring	Niet vereist
De Vaandel Zuid	-	Verkleurd	Niet vereist
De Wuyver	Geen menging/verkleuring	Gemengd en verkleurd	Sterk vereist
Zandhorst I	Geen menging/verkleuring	Deels gemengd en verkleurd	Sterk vereist
Zandhorst II & III	Geen menging/verkleuring	Geen menging/verkleuring	Niet vereist
Zuiderdel	Geen menging/verkleuring	Geen menging/verkleuring	Niet vereist

Uitvoeringsagenda richting 2030

Om bovenstaande visie voor werklocaties te concretiseren hebben we op gemeenteniveau een uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin zijn acties opgenomen. Deze acties zijn specifiek opgesteld per werklocatie en hebben als doel de werklocatie toekomstbestendig te maken en/of houden. In onderstaande tabel zijn alle acties per werklocatie en per uitgangspunt te lezen.

TABEL 6: ACTIES PER WERKLOCATIE PER UITGANGSPUNT

Werklocatie	Acties: Intensievere samenwerking ¹⁰	Acties: Aantrekkelijk, duurzaam, bereikbaar	Acties: Mengen en verkleuren
Alton	<ul style="list-style-type: none"> Bestaande Ondernemersvereniging Alton (OVAL) uitbouwen naar collectief 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van beeldkwaliteit Koppelen van reststromen aan (potentiële) gebruikers Onderzoeken grootschalige opwekking zonne-energie en/of windenergie Meer bedrijven aansluiten op warmtenet HVC 	<ul style="list-style-type: none"> Geen acties, er wordt hier niet gemengd of verkleurd
Beveland	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging Verbeteren koppeling onderwijs en arbeidsmarkt door deelname ondernemers en onderwijslocaties aan in-house dagen, KBBB en HHWMWDV dagen 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van beeldkwaliteit In toenemende mate duurzame elektriciteit opwekken en/of afnemen Natuurlijke aansluiting creëren met het Stationsgebied (en eventueel Westpoort) Bedrijven aansluiten op het WEC en/of warmtenet HVC Uitbreiden fiets- en wandelpaden op het terrein 	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard
Breekland	<ul style="list-style-type: none"> KVO-B uitbouwen naar collectief in samenwerking met Parkmanagement Breekland (PMB) Zorgvuldig aanbod uitgeven aan bedrijven die passen binnen profiel van Breekland 	<ul style="list-style-type: none"> Geschikte daken inzetten voor opwek zonne-energie Koppelen van reststromen aan (potentiële) gebruikers Behouden van hoog aandeel groen op Breekland 	<ul style="list-style-type: none"> Geen acties, er wordt hier niet gemengd of verkleurd
De Frans	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging Verbeteren koppeling onderwijs en arbeidsmarkt door deelname ondernemers en onderwijslocaties aan in-house dagen, KBBB en HHWMWDV dagen 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van beeldkwaliteit Natuurlijke aansluiting creëren met het Stationsgebied en De Vaandel Zuid parallel aan ontwikkeling gemengd gebied Bedrijven (en woningen) aansluiten op het WEC en/of warmtenet HVC 	<ul style="list-style-type: none"> Uitwerken mengstrategie: kwalitatieve woningbehoefte en alternatieve locaties voor nu gevestigde bedrijven
De Mossel I	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging, samen met De Mossel II 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van beeldkwaliteit Uitbreiden fiets- en voetpaden op het terrein 	<ul style="list-style-type: none"> Uitwerken mengstrategie: kwalitatieve woningbehoefte en alternatieve locaties voor nu gevestigde bedrijven

¹⁰ Voor alle werklocaties (exclusief Breekland) geldt het behalen van een KVO-B certificering als actie. Daarnaast geldt voor alle werklocaties als actie het bijdragen aan de initiatieven Kom Binnen Bij Bedrijven (KBBB) en Heerhugowaard Maakt Werk Door Verbinding (HHWMWDV).

De Mossel II	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging, samen met De Mossel I 	<ul style="list-style-type: none"> Verduurzamen en vergroenen van privaat vastgoed en openbare ruimte Uitbreiden fietspaden op het terrein 	<ul style="list-style-type: none"> Geen acties, er wordt hier niet gemengd of verkleurd
De Vaandel Noord		<ul style="list-style-type: none"> Geschikte daken inzetten voor opwek zonne-energie Bedrijven aansluiten op het WEC en/of warmtenet HVC 	<ul style="list-style-type: none"> Geen acties, er wordt hier niet gemengd of verkleurd
De Vaandel Midden	<ul style="list-style-type: none"> Bestaande parkmanagement uitbouwen met collectief Zorgvuldig aanbod uitgeven aan bedrijven die passen binnen het profiel van de Vaandel 	<ul style="list-style-type: none"> Geschikte daken inzetten voor opwek zonne-energie Bedrijven aansluiten op het WEC en/of warmtenet HVC Uitbreiding wandelpaden in het gebied. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen acties, er wordt hier niet gemengd of verkleurd
De Vaandel Zuid	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging Verbeteren koppeling onderwijs en arbeidsmarkt door deelname ondernemers en onderwijslocaties aan in-house dagen, KBBB en HHWMWDV dagen 	<ul style="list-style-type: none"> Route richting Stationsgebied realiseren via de Frans. Met name fietspad en OV-verbinding Bedrijven en woningen aansluiten op het WEC en/of warmtenet HVC 	<ul style="list-style-type: none"> Verdere uitwerking verkleuring en menging passend binnen het opgestelde Masterplan De Vaandel Zuid
De Wuyver	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging 	<ul style="list-style-type: none"> Verbeteren interne ontsluiting van De Wuyver Versterken van beeldkwaliteit door stimuleren van ingrepen in private ruimte en toevoegen groene en blauwe elementen in openbare ruimte 	Onderzoek naar mengstrategie: kwalitatieve woningbehoefte en alternatieve locaties voor nu gevestigde bedrijven
Zandhorst I	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging voor Zandhorst I, II en III 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken van beeldkwaliteit parallel met verkleuren/mengen tot en met stationsweg Natuurlijke aansluiting creëren met het Stationsgebied Bedrijven aansluiten op het WEC en/of warmtenet HVC Aanpak hoofdwegenstructuur Stationsgebied met spooronderdoorgang Zuidtangent 	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard Onderzoek naar verkleuring-/mengstrategie: kwalitatieve woningbehoefte en alternatieve locaties voor nu gevestigde bedrijven
Zandhorst II & III	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging voor Zandhorst I, II en III 	<ul style="list-style-type: none"> Geschikte daken inzetten voor opwek zonne-energie Koppelen van reststromen aan (potentiële) gebruikers Uitbreiden gebruik automatisering en robotisering Meer bedrijven aansluiten op het WEC en/of warmtenet HVC Uitbreiden fiets- en voetpaden op het terrein 	Geen acties, er wordt hier niet gemengd of verkleurd
Zuiderdel	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten ondernemerscommissie/-vereniging 	<ul style="list-style-type: none"> Geschikte daken inzetten voor opwek zonne-energie Koppelen van reststromen aan (potentiële) gebruikers Uitbreiden gedeelde voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> Geen acties, er wordt hier niet gemengd of verkleurd

		<ul style="list-style-type: none">• Uitbreiden fiets- en voetpaden op het terrein	
--	--	---	--

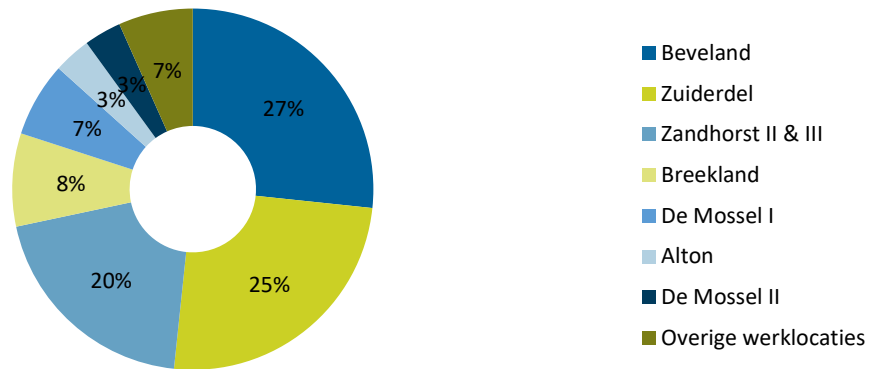
Ten slotte

Met het delen van deze visie start de uitvoeringsfase. Hiervoor zijn verschillende acties voorgesteld die helpen bij het bereiken van de geformuleerde visie. Deze visie is samen met de ondernemers in onze gemeente opgesteld. In 2020 zijn tijdens een brede bijeenkomst en via een online enquête ondernemers gevraagd om hun voorkeuren aan te geven. Tijdens de bijeenkomst zijn de gemeentelijke acties plenair besproken. Hierbij waren zo'n 30 ondernemers aanwezig. Tijdens en na de bijeenkomst zijn ondernemers via een online enquête gevraagd naar hun kijk op de acties op hun eigen werklocatie. Zo'n 60 ondernemers hebben de online enquête ingevuld. In 2023 is nogmaals een sessie geweest om de visie te actualiseren. Hier zijn ondernemers gevraagd over ontwikkelingen, nieuwe uitdagingen en de voortgang van de uitvoering van de visie uit 2020. In deze paragraaf presenteren we de resultaten van beide enquêtes en de sessie in 2023.

De gemeentelijke acties zijn per uitgangspunt van de visie werklocaties behandeld. Per uitgangspunt hebben we de aanwezige ondernemers gevraagd aan te geven welke van de gemeentelijke acties zij het belangrijkste vinden. Bij het uitgangspunt *intensievere samenwerking* komt sterk de behoefte vanuit ondernemers naar voren om meer te communiceren over (publieke) investeringen. Op de tweede plek vinden ondernemers verbetering van de aansluiting van het onderwijs op de arbeidsmarkt belangrijk. Bij het uitgangspunt *aantrekkelijke, duurzame en gezonde werklocaties* komt er naast een grote middengroep een duidelijk top drie van acties naar voren. Ten eerste vinden ondernemers het investeren in aantrekkelijke private kavels en publieke ruimte belangrijk. Ten tweede komt naar voren dat er behoefte is aan verbeterde fietsverbindingen op onze werklocaties. Ten derde komt naar voren dat ondernemers graag zien dat de aansluiting van onze werklocaties op het station wordt verbeterd. Bij het uitgangspunt *mengen en verkleuren (en overige acties)* komt sterk een behoefte naar meer onderzoek naar voren. Ondernemers geven aan meer onderzoek te willen naar mengen en verkleuren op werklocaties en naar woonbehoefte in onze gemeente. Aanvullend is er tijdens de sessie in 2023 door ondernemers aangegeven dat er een tekort aan bedrijventerreinen dreigt. Niet alleen in Dijk en Waard, maar ook in de regio Alkmaar zijn zeer beperkt kavels voor uitgifte beschikbaar. De regio Alkmaar is inmiddels (medio 2023) gestart met een locatiestudie naar potentiële zoekgebieden voor uitbreiding van nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen.

In de enquête hebben de ondernemers de acties op hun werklocaties gerangschikt naar mate van belang. De resultaten van de online enquête laten zien dat veel van de respondenten behoefte hebben aan praktische ruimtelijke maatregelen. Denk aan versterking van de groenstructuren op werklocaties, het verbeteren van fiets- en voetpaden en het zorgvuldig uitgeven van aanbod op Breekland en De Vaandel. Daarnaast vinden duurzaamheidsmaatregelen veel draagvlak op de verschillende werklocaties. Op veel plekken werd het plaatsen van zonnepanelen op geschikte daken als prioriteit gesteld. Ook is er veel draagvlak voor het koppelen van reststromen aan (potentiële) gebruikers en het aansluiten van bedrijven op het warmtenet van HVC of het WEC.

FIGUUR 4: AANDEEL RESPONDENTEN ONLINE ENQUÊTE PER WERKLOCATIE



Tot slot: een ondernemersfonds kan een middel zijn waarmee deze visie van papier in daadwerkelijke acties kan worden vertaald. Het uitvoeren van alle acties kan de gemeente niet alleen. Niet voor niets is een van de uitgangspunten van de visie het vormen en intensiveren van (bestaande) samenwerkingsverbanden. Naast alle genoemde acties blijven we daarom vol inzetten op samenwerking met onze ondernemers voor toekomstbestendige werklocaties in een ondernemend Dijk en Waard.