

## CONCEPT CONVENANT WERKLOCATIES WESTFRIESLAND

### CONSIDERANS

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec (hierna: partijen) werken samen op het gebied van de bedrijventerreinen in regionaal verband, onder de naam Westfriesland.

#### Doel convenant

Dit convenant is opgesteld door de regiogemeenten in Westfriesland in overleg met de provincie Noord-Holland en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord. Doel van het convenant is om in de regio Westfriesland, maar ook in de andere regio's in Noord-Holland Noord (Regio Alkmaar en Regio Kop van Noord-Holland), te komen tot sterke regionale afspraken over de planning van bedrijventerreinen. Het betreft hier droge, niet (lucht-) havengebonden bedrijventerreinen. Alle genoemde hectares bedrijventerrein betreffen netto hectares, tenzij anders vermeld.

Dit convenant geldt als de regionale afspraken voor bedrijventerreinen in Westfriesland. Hiermee voldoet de regio aan de afspraken zoals bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 en uitgewerkt in de Omgevingsregeling NH 2021.

Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren voor een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijventerreinenmarkt van de regio Westfriesland. Hiervoor maken de partijen afspraken over het bereiken van balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. We sluiten aan bij de geraamde vraag naar bedrijventerreinen in de regio Westfriesland. Voor de bovenregionale aspecten voor de terreinen langs/nabij de A7 wordt tevens apart bestuurlijk afgestemd met de 'A7-gemeenten' die beschikken over (boven)regionale bedrijventerreinen (Purmerend, Hoorn, Medemblik en Hollands Kroon). Het betreft hier de bedrijventerreinen Baansteer Noord, Zevenhuis, Tender (inclusief het aangrenzende Overspoor/Westerspoor), Agriport en Robbenplaat. Plus eventuele nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

#### Uitgangspunten convenant

Partijen hebben kennis genomen van BIJLAGE D: § 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking – Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en hanteren bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet deze instructieregel bij het toepassen van de Ladder, buitenplanse omgevingsplanactiviteiten of het vaststellen van een omgevingsplan.

Partijen erkennen dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor het nemen van de definitieve beslissing over bestemmingsplannen van werklocaties in Westfriesland. Colleges zijn gemandateerd om dit convenant vast te stellen. Na vaststelling van het regioconvenant zullen alle geëigende financiële, juridische en planologische trajecten doorlopen moeten worden.

Partijen hebben kennis genomen van de behoefte van bedrijventerreinen Noord-Holland Noord (Behoefte van werklocaties Noord Holland-Noord, samenwerken aan toekomstbestendige werklocaties. Vastgesteld januari 2021), uitgangspunten van rijksbeleid en provinciaal beleid rond onder andere de Ladder voor Duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) en erkennen dat het daarom belangrijk is alleen terreinen in de regiogemeenten toe te voegen die aanvullend zijn ten opzichte van de bestaande voorraad en waarvoor de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte voor de specifieke locatie aantoonbaar is. Daarnaast geldt dat bij locatiekeuze en ontwikkeling van nieuwe werklocaties altijd zorgvuldig moet worden gekeken naar andere aspecten die onder 'goede ruimtelijke ordening' vallen, zoals (maar niet uitsluitend) bereikbaarheid en ontsluiting, energie-infrastructuur, landschappelijke inpassing, milieunormen, et cetera.

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 profilering is afgestemd op de bestaande terreinen. Bereikbaarheid van de bedrijventerreinen speelt ook een grote rol bij de regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering. Als nieuwe- of uitbreiding van bestaande terreinen gepland worden dient op voorhand onderzocht worden wat de gevolgen daarvan zijn voor de mobiliteit en knelpunten op de provinciale wegen. Gemeenten gaan dan vroegtijdig in overleg met de Provincie om te kijken of en hoe deze knelpunten kunnen worden opgelost en welke (financiële) afspraken daarover moeten worden gemaakt.

Partijen erkennen (boven)regionale samenwerking als middel om te komen tot optimale afstemming over de vraag naar werklocaties en daardoor optimale ontwikkeling van nieuwe locaties (omvang, locaties, profilering en ruimtelijke aspecten).

### **Rol overheden**

Partijen erkennen de rol van het Rijk als regisseur van ruimtelijk beleid. Het Rijk stelt hiervoor de beleidskaders vast in haar nationale omgevingsvisie, en de algemene maatregelen van bestuur en de omgevingsregeling.

Partijen erkennen de rol van de provincie als regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid (voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen). De provincie stelt hiervoor de provinciale beleidskaders vast de Omgevingsverordening. Partijen hanteren de uitgangspunten die horen bij 'Sterke kernen, sterke regio's' in de provinciale omgevingsvisie. Deze gaat uit van het ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten om werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te kunnen houden.

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.

### **Herstructurering**

Partijen zien de urgentie om gezamenlijk actie te ondernemen om de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen versneld op te pakken. Wachten kan leiden tot een ongewenst proces van verdere ruimtelijke, economische en sociale veroudering.

Partijen erkennen dat veroudering leidt tot inefficiënt gebruik van bedrijventerreinen. Door herstructurering versneld op te pakken zorgen we ervoor dat bestaande bedrijventerreinen een zo hoog mogelijke kwaliteit hebben, ook met betrekking tot verduurzaming. Vastgoed en kavels van bedrijven die verhuizen naar nieuwe uitleglocaties blijven up-to-date en kunnen zo door andere bedrijven weer gemakkelijk worden ingenomen. Zo verlagen we de prikkel om naar nieuwe uitleglocaties te verhuizen. Die blijven dan beschikbaar voor bedrijven die vanwege omvang, verkeer of hinder echt niet op bestaande locaties kunnen vestigen.

Partijen richten zich bij de herstructurering primair op de regionale herstructureringsopgave welke (deels) is opgenomen in de prioriteitenlijst in het provinciaal herstructureringsprogramma 2020-2021. Voor opname in de prioriteitenlijst wordt getoetst aan de criteria die de provincie daarvoor stelt. Partijen gebruiken hiervoor ook het onderzoek naar toekomstbestendige bedrijventerreinen uit 2020. 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/herstructurering te voorkomen.

### Afstemming

Elk besluit om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken zal eerst informeel worden besproken in de ambtelijke Werkgroep Bedrijventerreinen en het Regionaal Overleg Ruimtelijke Ordening. Vervolgens zal het plan in de VVRE ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien de marktregio dat vereist, wordt ook bovenregionaal afgestemd. Hierna worden relevante planologische procedures doorlopen om een 'goede ruimtelijke ordening' te garanderen. Cruciaal is het dan ook om regionaal tot goede afstemming te komen over wat de planstatus is van bekende locaties en welke eventuele nieuwe locaties ontwikkeld kunnen worden. Balans in vraag en aanbod binnen de relevante marktregio, zowel kwantitatief als kwalitatief, is cruciaal voor een gezonde werklocatiemarkt.

In het traject om te komen tot deze afspraken is het Westfriese bedrijfsleven betrokken. Het Westfriese bedrijfsleven blijft betrokken bij de uitvoering via de vertegenwoordiger van de Westfriese Bedrijvengroep in de ambtelijke Werkgroep Bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om consulteren over de visie van de markt op omvang van de terreinen, als om locaties en product-marktcombinaties.

## AFSPRAKEN

### 1. Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod werklocaties

- a. Partijen zetten in op een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod van werklocaties, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ook de spreiding over de regio is hierbij van belang. Niet al het aanbod kan aan de west- of oostkant van de regio gelegen zijn.
- b. Partijen erkennen op basis van de genoemde provinciale behoefteprognose dat het aanbod aan vrij uitgeefbare hectares dat op 1-1-2022 nog aanwezig is, minder is dan de autonome uitbreidingsvraag die is geraamd in de provinciale behoefteprognose. Het verschil tussen de geraamde autonome uitbreidingsvraag (in het positieve economische scenario) en de nog uitgeefbare hectares is op 1-1-2022 *circa* 20-25 hectare. Voor deze hectares zal nieuw aanbod ontwikkeld moeten worden als de regio deze ruimtevraag tot 2030 wil faciliteren.
- c. Daarnaast verwachten partijen additionele vraag waarvoor aanbod ontwikkeld moet worden. Partijen spreken af dat zij inzichtelijk maken welk deel van de ruimtevraag die zij ervaren, als additioneel kan worden bestempeld. Additionele ruimtevraag komt in verschillende vormen. Bijvoorbeeld door vestigers van buiten die nu nog niet in de regio aanwezig zijn. Of door extra ruimtevraag van bedrijven als gevolg van energietransitie, circulaire economie of andere ontwikkelingen. De provinciale behoefteprognose werklocaties (zie bijlage A) gaat dieper in op additionele vraag. De regio wil kunnen inspelen op onverwachte ontwikkelingen waarop de regio nu nog geen zicht heeft maar die wel bijdragen aan de Westfriese economie en/of een versterking van het regionale economische DNA zijn.
- d. In totaal verwachten partijen maximaal 25 hectare vervangingsvraag vanuit transformatie van bedrijventerreinen. De planning van deze transformaties is niet bekend. Als transformatie concreet wordt, worden te transformeren hectares gecompenseerd met (nieuw) uit te geven hectares elders. Het is belangrijk dat er ook vervangend aanbod is voor bedrijven die nu nog gevestigd zijn op te transformeren locaties.
- e. Op 1-1-2022 is er voor circa 70-75 hectare aan uitbreidingswensen (in verschillende planfasen, van eerste idee/wens tot concreet plan) door partijen ingebracht in het regionale overleg (zie punt 2: fasering van nieuw aanbod). Niet al deze hectares kunnen tegelijk in ontwikkeling worden gebracht, omdat dan overaanbod ontstaat. Partijen spreken daarom af om nieuwe ontwikkelingen te faseren. Voor de exacte fasering van hectares over terreinen zie afspraak 'fasering van nieuw aanbod'.
- f. Op termijn zal er ook aanbod beschikbaar worden gemaakt voor de uitbreidingsvraag tot en met 2040. Nieuw aanbod heeft een lokaal marktgebied en deels een regionaal marktgebied. Daarmee bedient het aanbod voor zowel kleinschalige MKB-ruimtezoekers als regionale ruimtezoekers. We faciliteren bedrijvigheid die past bij de Westfriese schaal en maat (zoals omschreven in de strategie, zie bijlage B). Op Zevenhuis fase 2 (zie ook onder punt 2) is ruimte voor een grotere

ruimtevrager (of meerdere na regionaal overleg, zie 2g), zijnde niet grootschalige logistiek of datacenter en geen bedrijven in hogere milieucategorieën ( $\geq 4.1$ ).

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

- a. In dit convenant worden afspraken gemaakt over de fasering van nieuw aanbod. In de bijlage is een lijst opgenomen met alle bestaande uitgifbare terreinen en uitbreidingswensen (in verschillende planfasen, van eerste idee/wens tot concreet plan) die partijen met elkaar overeengekomen zijn. De indeling in kort/lang is gebaseerd op de stand van zaken zoals op het moment van inventarisatie is ingeschat. **Alle ontwikkelingen van nieuw aanbod moeten uiteraard aan een goede ruimtelijke ordening, de regels in de omgevingsverordening, de uitgangspunten van de Ladder voldoen en passen binnen de Strategie Werklocaties (zie bijlage B), ook als ze in dit convenant akkoord zijn bevonden.**
- b. De confrontatie tussen vraag en aanbod op 1-2-2022 laat zien dat er nog marktruimte is voor het toevoegen van circa 20-25 hectare bedrijventerrein. Minus de circa 15 hectare die op korte termijn (tabel 1 in bijlage C en hierna onder lid c) wordt toegevoegd/nog beschikbaar is, resteert op dit moment nog circa 5-10 hectare, uitgaande van enkel geraamde uitbreidingsvraag.
- c. Partijen erkennen dat op korte termijn (voor 2025) aanbod beschikbaar moet worden gemaakt om in de ruimtevrage van bedrijven in Westfriesland te kunnen voorzien. Daarvoor worden de plannen in tabel 1 in bijlage C in ontwikkeling gebracht/uitgegeven<sup>1</sup>. Daarmee kan vooral lokale vraag worden gefaciliteerd. Hiermee wordt circa 15 hectare ruimtevrage bediend. Het gaat om de volgende terreinen en hectares:
  - Hoorn: Zevenhuis fase 1 (circa 4,5 hectare)<sup>2</sup>
  - Opmeer: De Veken fase 4.1 (circa 5 hectare)
  - Koggenland: Vredemaker Oost (1,5 hectare) en Obdam uitbreiding (circa 4 hectare)
- d. Partijen erkennen dat er meer aanbod nodig is om in de uitbreidingsvraag en eventuele additionele ruimtevrage te voorzien. Gemeenten hebben zelf een verantwoordelijkheid om eventuele additionele ruimtevrage te onderbouwen. Om de uitbreidingsvraag en eventuele additionele ruimtevrage te kunnen faciliteren wordt een deel van de plannen in tabel 2 in bijlage C gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Partijen maken de volgende afspraken over fasering:
  - a. Koggenland kan 7 hectare ontwikkelen bij bewezen lokale behoefte. Hiervoor hoeft geen fasering te worden afgesproken.
  - b. Zevenhuis: in totaal gaat het om circa 32 hectare. De 3,1 hectare met wijzigingsbevoegdheid in Zevenhuis fase 1 kan worden uitgegeven, want hiervoor hoeft geen bestemmingsplan te worden aangepast. De circa 29 hectare in Zevenhuis fase 2 (inclusief tweede wijzigingsbevoegdheid van 3,1 hectare) wordt in drie delen van circa 10 hectare gefaseerd uitgifbaar gemaakt.
  - c. De Veken 4.2: in totaal gaat het om circa 15 hectare. Deze wordt in drie delen van circa 5 hectare gefaseerd uitgifbaar gemaakt.
- e. Om vraag aan de oostkant van Westfriesland te kunnen bedienen voeren Medemblik en de SED gemeenten een locatie-onderzoek uit. Uitgangspunt is dat wordt gezocht naar (een) locatie(s) waar circa 5-10 hectare kan worden ontwikkeld (zie ook verder).
- f. Voor alle nieuwe ontwikkelingen die niet hierboven zijn genoemd geldt dat ze pas ontwikkeld worden als ze zijn afgestemd via de nog op te stellen pragmatische werkwijze die door partijen in 2022 zal worden ontwikkeld (zie punt 8 'Monitoring en afstemming' lid c).
- g. Partijen zijn het erover eens dat er in de regio ruimte moet worden gereserveerd voor één (en na regionaal overleg wellicht meerdere; zie verder) grotere ruimtevrager(s), ook als die van buiten de regio komt. Hiervoor wordt een kavel van circa 2-4 hectare gereserveerd binnen Zevenhuis fase 2<sup>3</sup>. Om voor adaptiviteit te zorgen werken partijen met een delegatiebesluit waardoor bij bewezen behoefte meer grote kavels of een grotere kavel mogelijk kan worden

<sup>1</sup> De hectares op Zevenhuis fase 1 zijn al uitgifbaar dus deze hoeven uiteraard niet in ontwikkeling te worden gebracht.

<sup>2</sup> volgens monitor nog circa 8 hectare. Verschil wordt verklaard door opties/reserveringen

<sup>3</sup> Zoals al eerder vermeld gelden hiervoor uiteraard wel bepalingen zoals in de Verordening Ruimte opgenomen, dus ook bijvoorbeeld de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

gemaakt. Bij de keuze om grote kavels mogelijk te maken/uit te geven wegen partijen in elk geval mee hoeveel werkgelegenheid een grote ruimtevrager genereert en welke binding een vestiger heeft met of aanvulling een vestiger vormt op de regionale economie van Westfriesland. Kortom: wat is de toegevoegde waarde van een grote ruimtevrager?

- h. Partijen onderkennen dat nieuwe uitgiftes nodig zijn voor het faciliteren van de ruimtevrage van bedrijven. Maar er moet ook aandacht zijn voor zo goed mogelijk benutten van de bestaande voorraad, dit conform de gedachte achter de Ladder (zie ook hierna onder 3).
- i. Aanbod en eventueel toekomstig aanbod zijn onevenwichtig verdeeld over de regio. Op korte termijn moet er aan de oostkant en het midden van de regio aanbod worden gerealiseerd. Partijen zijn het eens over de ontwikkeling van circa 5-10 hectare aanbod om (met name) lokale vraag vanuit Medemblik en de SED gemeenten te bedienen. Medemblik en de SED gemeenten ronden in 2022 een locatiestudie af naar wat de meest geschikte locaties kunnen zijn in deze gemeenten om vraag te faciliteren. Uiterlijk 1-1-2023 is dan duidelijk waar de ontwikkeling(en) gefaciliteerd kan (kunnen) worden en om hoeveel hectares het gaat. Omdat er nu nog geen concrete plannen zijn en alle ruimtelijke procedures nog doorlopen moeten worden is de verwachting dat deze hectares pas op langere termijn beschikbaar zijn (na 2027).
- j. Om marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen eventueel niet in de weg te zitten spreken partijen en provincie in dit convenant (nogmaals) uit dat de bestemming bedrijventerrein op Distriport (op termijn) zal komen te vervallen. Bedrijventerrein Distriport wordt dus niet ontwikkeld.

### 3. Kwaliteit bestaande voorraad

- a. Ruimte op bedrijventerreinen is waardevol en moet efficiënt gebruikt worden. Op plekken met onnodig lage ruimtelijke intensiteit streven partijen naar intensivering. Partijen wegen altijd inbreiding in de bestaande voorraad af voordat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied in beeld komt. De uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden hierbij uiteraard gevolgd.
- b. Partijen staan achter het principe 'nieuw betaalt voor oud': waarbij een deel van de opbrengsten van kavelverkoop wordt gebruikt voor het behouden van de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen. Partijen verkennen samen de beste manier waarop dit kan worden vormgegeven, bijvoorbeeld via een herstructureringsfonds.

### 4. Buitenlandse werknemers

Partijen zetten zich, samen met de provincie en het regionale bedrijfsleven in voor goede huisvesting van buitenlandse werknemers. Gemeenten gaan samen met partners actief op zoek naar geschikte locaties voor huisvesting.

### 5. Kantoren

- a. Kwalitatief kan behoefte zijn aan nieuwe kantoren. Nieuwe zelfstandige kantoorontwikkelingen vinden alleen plaats op de formele kantoorlocaties en in het stationsgebied van Hoorn.
- b. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren moeten niet leiden tot leegstand van bestaande kantoren. We blijven ons inzetten voor transformatie van kantoren. Wonen of bedrijfsruimte kunnen alternatieve functies zijn. Dit is mede afhankelijk van de locatie van te transformeren kantoren. Daarnaast verkennen gemeenten het wegbestemmen van ongebruikte plancapaciteit als dit bij kan dragen aan snellere ontwikkeling van nieuwe kantoren.

### 6. Energietransitie en duurzaamheid

- a. Bedrijventerreinen wekken maximaal duurzame energie op. Partijen zetten in op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld voor zon op daken. Meervoudig ruimtegebruik kan ook door groene daken, of zelfs door parkeren op daken.
- b. Bij nieuwe gronduitgiftes (waarbij gemeenten grond verkopen) nemen partijen eisen op over het verplicht geschikt maken van daken voor zonnepanelen.

- c. Bedrijventerreinen (zowel openbare als private ruimte) zijn zo groen en blauw mogelijk. Dit helpt tegen hittestress en wateroverlast maar zorgt ook voor prettigere werkplekken voor werknemers.
- d. De programmering en ontwikkeling van bedrijventerreinen zal de komende jaren worden beïnvloed door de programmering van de uitbreiding van energie-infrastructuur. Bij de planvorming voor nieuw terrein onderzoeken gemeenten of tijdig de nodige netcapaciteit wordt gerealiseerd en hoeveel ruimte nodig is voor netoplossingen op terreinniveau (kabels, opslag in batterij/H2, et cetera).
- e. In verband met netcapaciteitschaarste, zetten gemeenten in op het stimuleren van lokale opwek en gebruik van duurzame energie, uitwisseling van energie en netcapaciteit tussen bedrijven en opslag van energie, mede door toepassing van smart grids en organisatie vanuit energiecoöperaties.
- f. Voor de langere termijn zal regionaal worden gewekt aan integrale programmering van energie-infrastructuur in samenhang met bedrijventerreinen, woonwijken en andere ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor nieuwe netcapaciteit nodig is.

## **7. Circulaire economie**

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

## **8. Monitoring en afstemming**

- a. De programmering is adaptief. Partijen monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. De Werkgroep Bedrijventerreinen is hiervoor verantwoordelijk, in nauwe samenwerking met het Ontwikkelingsbedrijf. Partijen doen dit het liefst real-time, maar tenminste een keer per jaar wordt de situatie met betrekking tot vraag en aanbod in de VVRE besproken. Dan wordt ook besloten of het nodig is om bij te sturen in het aanbod. Bovendien kan de informatie uit de monitoring als input worden gebruikt voor de eventuele (bestemmings-/omgevingsplan)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.
- b. Partijen overleggen vroegtijdig over alle relevante aspecten van planvorming. Plannen voor uitbreiding of ontwikkeling van nieuwe werklocaties worden in regionaal verband gedeeld en besproken. De uitkomst van de bespreking in het regionaal portefeuillehoudersoverleg wordt vastgelegd in een verslag welke dient als aanvulling op de regionale afspraken zoals benoemd in dit convenant.
- c. Partijen spreken af dat ze in 2022 zullen komen tot een pragmatische werkwijze van afstemming van nieuwe ontwikkelingen/uitbreidingen. Deze zal bestuurlijk worden afgestemd in de VVRE. En in colleges van individuele gemeenten worden vastgesteld. Provincie en Ontwikkelingsbedrijf ondersteunen partijen hierbij. Het is vooral belangrijk om te komen tot eenduidige afspraken over de procedure hoe een zacht plan (of strategische reserve) tot een hard plan komt. Onderdeel van de werkwijze zijn in ieder geval de criteria waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen (gebaseerd op reguliere ruimtelijke procedures) én de strategie werklocaties die onderdeel uitmaakt van dit convenant. De werkwijze zal bestuurlijk worden vastgesteld. Een Regionale Advies Commissie zoals die in de provincie gebruikt worden voor detailhandel en verblijfsrecreatie kunnen als voorbeeld dienen voor de op te stellen werkwijze.

## **EVALUATIE EN WERKING**

- Dit convenant treedt in werking op de datum van de laatste ondertekening en wordt aangegaan tot 1 januari 2025, 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.

- Wijzigingen of aanvullingen op het convenant zijn slechts mogelijk met instemming van partijen. Dit convenant kan worden aangehaald als 'regionaal convenant werklocaties Westfriesland 2022'.

## **SAMENVATTING AFSPRAKEN MET BETREKKING TOT NIEUW AANBOD**

Met ondertekening van dit convenant worden de volgende afspraken gemaakt met betrekking tot het realiseren van nieuw aanbod:

- Partijen erkennen dat nieuwe locaties nodig zijn om uitbreidingsvraag en additionele vraag te kunnen faciliteren.
- Gemeenten faciliteren ruimtevraag passend bij Westfriese schaal en maat (zie voor een omschrijving daarvan de strategie in bijlage B), met uitzondering van een grotere ruimtevrager op Zevenhuis fase 2 (niet zijnde grootschalige logistiek of datacenter en geen bedrijven met milieucategorie 4.1 en hoger).
- Dit betekent dat de gemeente op zo kort mogelijke termijn over het volgende aanbod beschikt:
  - Hoorn: Zevenhuis fase 1 (circa 4,5 ha nog uitgeefbare hectares) en wijzigingsstrook Zevenhuis fase 1 (circa 3,1 ha)
  - Opmeer: De Veken 4.1 (circa 5 ha)
  - Koggenland: Vredemaker Oost (circa 1,5 ha) en Obdam (circa 4 ha)
- Aanvullend spreken partijen af dat zij het eens zijn over ontwikkeling van:
  - Hoorn: Zevenhuis fase 2 (eerste fase van circa 10 hectare)
  - Opmeer: De Veken 4.2 (eerste fase van circa 5 hectare)
  - Bij bewezen additionele behoefte eventueel meer hectares in Zevenhuis fase 2 en/of De Veken 4.2
  - Koggenland: 7 hectare bij bewezen lokale behoefte
  - Een kavel van circa 2-4 hectare voor grotere ruimtevrager op Zevenhuis fase 2 (eventueel na bestuurlijk overleg meer), met inachtneming van bepalingen in Verordening ruimte (zoals Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) en meerwaarde voor Westfriese economie
- De SED gemeenten en Medemblik doen locatie-onderzoek voor (een) locatie(s) van circa 5-10 hectare. Omdat planvorming nog moet beginnen verwachten gemeenten geen uitgeefbare hectares voor 2027

## BIJLAGEN

BIJLAGE A: Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord

PM

BIJLAGE B: Strategie Werklocaties Westfriesland

PM

### Bijlage C: Overzicht te ontwikkelen locaties op korte en langere termijn

**Tabel 1: Op korte termijn (voor 2025) beschikbaar omdat hectares al uitgeefbaar zijn, bestemmingsplanprocedure al gestart is en/of al regionale afstemming over is geweest.**

Vraag wensen gemeente	Omvang	Termijn beschikbaar
Hoorn Zevenhuis fase 1	4,5 hectare*	Nu/kort
Opmeer Veken 4.1	5 hectare	Nu/Kort
Koggenland Vredemaker Oost en Obdam	1,5 hectare (Vredemaker Oost) en 4 hectare (Obdam)	Kort
<b>TOTAAL</b>	<b>~15 hectare</b>	

\* volgens monitor nog circa 8 hectare. Verschil wordt verklaard door opties/reserveringen

**Tabel 2: Termijn beschikbaarheid verschilt per terrein. Met ondertekening van dit convenant is regionale afstemming over de (gefaseerde) ontwikkeling van deze terreinen**

Vraag wensen gemeente	Omvang	Termijn beschikbaar	Toelichting
Hoorn Zevenhuis wijzigingsbev. fase 1	3,1 hectare	Lang	Geen afstemming vereist, gronden horen bij fase 1. Gemeente neemt wijzigingsbevoegdheid mee in bp Zevenhuis fase 2
Hoorn Zevenhuis wijzigingsbev. fase 2	3,1 hectare	Lang	Gemeente neemt wijzigingsbevoegdheid mee in bp Zevenhuis fase 2
Hoorn Zevenhuis fase 2	26 hectare	Lang	Met ondertekening van convenant bestuurlijke instemming met eerste fase van circa 10 hectare. Bestemmingsplanprocedure moet nog starten, vandaar lange termijn (na 2025)
Opmeer Veken 4.2	15 hectare	Deels kort, deels langer	Afhankelijk van onderbouwing additionele behoefte. Met ondertekening van convenant bestuurlijke instemming met eerste



		fase van circa 5 hectare. Wel al vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid.
<b>TOTAAL</b>	<b>~47 hectare</b>	

**Tabel 3: Op lange(re) termijn (2025-2030) beschikbaar omdat bestemmingsplanprocedure nog gestart moet worden**

Vraag wensen gemeente	Omvang	Termijn beschikbaar	Toelichting
Medemblik en SED	5-10 hectare	Lang	Nog geen planvorming gestart
Koggenland	7 hectare	Lang	Nog geen planvorming gestart
<b>TOTAAL</b>	<b>~10-20 hectare</b>		

**BIJLAGE D: § 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking – Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**

§ 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking – Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
  - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
  - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.