Beleidsnota kantoren 2007-2016

Gemeente Alkmaar
Mei 2007

Inhoud

0 Samenvatting

1. Inleiding

2. Belang van kantoorontwikkeling voor Alkmaar
   2.1. Ontwikkeling van de dienstverlening Alkmaar: banenmotor
   2.2. Kansen, bedreigingen en de toegevoegde waarde van kantoren
   2.3. Bijdrage aan 'bruisende' stad
   2.4. Conclusie

3. Kantorensituatie in Alkmaar: Nu en in de toekomst
   3.1. Huidige situatie
   3.2. Alkmaar is aantrekkelijk voor kantoorontwikkeling
   3.3. Kantoorontwikkeling in Alkmaar in regionale context

4. Keuzes voor kantoorontwikkeling in Alkmaar
   4.1. Bevordering van kantoorontwikkeling via locatiekeuzes
   4.2. Voorstel locaties voor kantoorontwikkeling in Alkmaar tot 2016

5. Overige aanbevelingen
   5.1. Promotie en acquisitie
   5.2. Kantorenmonitor

Samenvatting

Alkmaar is aantrekkelijk voor kantoorontwikkeling. Dat perspectief heeft Alkmaar als centrumstad in Noord-Holland Noord. Veel regionaal georiënteerde publieke en zakelijke dienstverlening is in Alkmaar geconcentreerd. Ook de komende jaren zal Alkmaar een sterke regionale functie kunnen blijven vervullen, mits gezorgd wordt voor voldoende en aantrekkelijke vestigingslocaties.

Doel van deze beleidsnota is meer banen in de dienstensector om de centrumpositie van de stad te versterken en een evenwichtiger woon-werkbalans in Alkmaar te krijgen. Realisering van het doel vraagt om samenhangend kantoorbeleid. Dat sluit aan bij op onderzoek gebaseerde aanbevelingen, die worden ondersteund door marktervaringen. Het bestaande kantorenaanbod is versnipperd, kleinschalig en niet optimaal van kwaliteit. Alkmaar moet ruimte beschikbaar hebben om aan vraag te kunnen voldoen en moet kiezen voor concentratie, kwaliteit en clustering. Daarbij moet worden aangesloten bij de eisen, vooral op het gebied van bereikbaarheid per OV en auto, die diverse doelgroepen (gebruikers) aan de vestigingslocatie stellen.

Aanbevelingen en adviezen monden uit in locatiekeuzes. Daarmee is de nota een instrument voor ruimtelijke plannen om kantoorontwikkeling mogelijk te maken. Gekozen wordt voor kantoorontwikkeling op beide stationslocaties en bij de omgeving bypass Boekelermeer/ Kooimeerplein. Overigens worden andere locaties hiermee niet per definitie uitgesloten. Van deze rie locaties wordt geconstateerd dat deze gezien de kenmerken in ieder geval en bij uitstek geschikt zijn voor kantoorvestiging.

In de nota blijven kleinschalige kantoren in buurten, wijken en bedrijventerreinen buiten beschouwing. Tenslotte wordt geconstateerd dat gerichte promotie belangrijk is om kantoorontwikkeling te stimuleren en dat de opzet van een kantorenmonitor noodzakelijk is om als instrument ter voorkoming van leegstand te kunnen fungeren.

1. INLEIDING

De Beleidsnota kantoren die voor u ligt, is in opdracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar gemaakt. Aanleiding voor de nota waren politieke vragen in het voorjaar van 2002 bij de presentatie van plannen voor de ontwikkeling van het stationsgebied bij het centrum. Knelpunt daarbij was de omvang van kantoorontwikkeling.

Centrale vraag vanuit het politieke debat:
Is groei van kantoorontwikkeling in Alkmaar wenselijk en mogelijk?

In de zomer van 2002 heeft de vraagstelling geleid tot een kantorenscan die de gemeente Alkmaar heeft laten maken van de lokale en regionale kantorensituatie: sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen, resulterend in toekomstgerichte aanbevelingen. Verder is marktvraag berekend en getoetst aan gesprekken met regionaal actieve bedrijfsmakelaars en vastgoedontwikkelaars. In 2007 is opnieuw een kantorenscan uitgevoerd. Deze heeft het eerder geschetste beeld van vraag en aanbod en geschikte kantoorlocaties bevestigd. De voorliggende beleidsnota bevat een visie op kantoorontwikkeling in Alkmaar, waarin aanbevelingen van de kantorenscans en de geïnventariseerde marktvraag zijn verwerkt.

De centrale vraag wordt via de nota met **ja** beantwoord.

De nota sluit nauw aan op de doelstellingen van het economisch stimuleringsbeleid in Alkmaar, te weten: versterking van de centrumpositie van de stad en een toename van het aantal banen ten einde in Alkmaar een evenwichtiger woon-werkbalans te krijgen. In de dienstensector liggen hiervoor grote kansen. Met deze nota wil Alkmaar tevens een aanzet uitwerking geven aan de afspraken met het Rijk in het kader van het Grotestedenbeleid, te weten: de realisering van 50.000 m2 kantoren in de periode 2004-2009.

De nota is een middel, een instrument, voor economisch beleid en dient als onderbouwing van ruimtelijke plannen. De gemeente Alkmaar wil via beleid de markt impulsen geven om kantoorontwikkeling op daarvoor aangewezen locaties met daarbij passende vestigingsmilieus te realiseren. Door jaarlijks te monitoren houdt de gemeente de vinger aan de pols.

2. BELANG VAN KANTOORONTWIKKELING VOOR ALKMAAR

2.1 Ontwikkeling van de dienstverlening in Alkmaar: banenmotor

Alkmaar is door ligging en groei al eeuwenlang het natuurlijk centrum van Noord-Holland Noord. De stad is van vrije handels- en marktplaats ook uitgegroeid tot regionaal centrum voor de dienstensector. Een plek waar het gonst, met overwegend midden- en kleinbedrijf en weinig industrie. De financiële, zakelijke en publieke dienstverlening is van grote betekenis voor de sociaal-economische structuur van de stad. Alkmaar telt ca. 94.000 inwoners en heeft bijna 40.000 fulltime banen (van 15 uur en meer), waarvan 45 % (17.500) kantoorgebonden is, waaronder dienstverlening, onderwijs, zorg et cetera.

Alkmaar heeft potentie voor verdere groei van de dienstensector met de grote regio als voedingsbodem. Het groeitempo zal mede afhangen van economische ontwikkelingen en voorwaardenscheppend beleid van de gemeente. De kantorenscans van 2002 en 2007 (Stec-rapporten) en de markt ondersteunen dat. De gunstige ligging van Alkmaar in Noord-Holland Noord, de goede bereikbaarheid en het beschikbare arbeidspotentieel dragen daar ook aan bij. Groei in kantoorbehoefte komt mede door groei van de beroepsbevolking. Zo wordt berekend dat in 2016 de kantoorgebonden werkgelegenheid 18.800 personen telt, een toename van 1.300 ten opzichte van 2006.

2.2. Kansen, bedreigingen en de toegevoegde waarde van kantoren

De dienstensector, deels gehuisvest in kantoren, bepaalt een groot deel van de economische spankracht van Alkmaar. Het is geen automatisme dat die situatie zo blijft, omdat ruimte nodig is voor behoud en versterking van de centrumfunctie met kantoren, zo blijkt uit de marktvraag. Vraag, vooral uit Noord-Holland Noord en beperkt uit de Randstad. Naast bestaande vraag verwachten de markt en de kantorenscan dat die vraag zal toenemen bij een aantrekkende economie. Bestaande kantoren willen dan: of uitbreiden of komen tot schaalvergroting door samenvoeging. Daar liggen kansen. Een bedreiging is, dat de dienstensector en daarmee het totale voorzieningenniveau van de stad zal afbrokkelen als niet aan de vraag naar kantoorruimte kan worden voldaan. Instellingen en bedrijven gaan dan naar elders en dat werkt door op het totale werkaanbod en de voorzieningen in de stad.

Toegevoegde waarde van kantoren:

a. Meer werk in de dienstensector betekent versterking van de economische structuur en versterking van de concurrentiepositie van Alkmaar. Als de dienstensector groeit, heeft dat betekenis voor de totale economie van de stad. Meer mensen en werk in de stad betekent meer gegons (in het centrum), maar ook spin off als het gaat om toeleveranciers, schoonmaak, catering enz. Kortom als de dienstensector groeit, dan levert dat ook ander werk op en profiteert de hele stad ervan.

b. Inzet voor groei van de dienstensector is ook om mensen dichter bij huis te laten werken. De gemeente Alkmaar hecht daaraan, omdat er nog steeds sprake is van een dagelijks grote pendelstroom vanuit de regio Alkmaar, naar vooral het zuiden

van de provincie met alle gevolgen voor de druk op de (spoor)weg. Mensen die in de stad of de regio wonen, zouden in hun eigen omgeving moeten kunnen werken. Meer kort woon-werkverkeer in plaats van lang woon-werkverkeer. Het scheelt in tijd en het kan er toe bijdragen dat mensen zich meer betrokken voelen bij hun woon- werk en leefomgeving en dat is goed voor een veilige en leefbare stad.

c. Meer kantoorbanen richt zich ook op groei van werk voor middelbaar en hoger opgeleiden. Dit hangt samen met de uitstroom van het grote en veelzijdige beroepsonderwijsaanbod van Alkmaar. Via stageplaatsen kunnen leerlingen mogelijkheden krijgen om dicht bij huis te werken. Vraag en aanbod kunnen elkaar op die manier versterken. Zo kan worden bereikt dat mensen met hogere inkomens zich in de stad vestigen en er blijven wonen. Dit bevordert de diversiteit.

d. Een kantoorbaan vraagt minder ruimte dan een productiebaan. Ruimte in Alkmaar is schaars. Ook dat is een pleidooi, om naast de ontwikkeling van de Boekelermeer als bedrijventerrein en de herstructurering van de bedrijventerreinen Overdie en Oudorp, te zorgen voor meer kantoorbanen in de stad. Op relatief weinig ruimte is veel werkgelegenheid te realiseren. Het gaat om duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

2.3. Bijdrage aan een `bruisende' stad!

Als een stad op cultureel gebied, naast sport, winkelen en uitgaan, veel te bieden heeft, dan kan dat bijdragen aan groei van (kantoor)werkgelegenheid en andersom. Cultuur hoort bij het imago van de stad. Het is onderdeel van het voorzieningenniveau en is daarmee van invloed op aard en omvang van bedrijvigheid.
Het cultuuraanbod van Alkmaar is veelzijdig en omvangrijk en groeit nog gestaag. Veel kantoren sponsoren cultuuruitingen. Dat is goed en belangrijk omdat het voor bedrijven en hun klanten aantrekkelijk moet zijn om in de stad met zijn historisch hart, uit te kunnen gaan. Bij verdere groei van de dienstensector bestaat de kans, dat het cultuuraanbod in de stad daarmee gelijke tred houdt. Een bedrijf dat in de stad gedijt, draagt die stad uit en is ook vaak bereid om als sponsor de naam en faam van die stad te versterken.

2.4. Conclusie

Kwaliteit van wonen, leven en werken in een stad is afhankelijk van diverse factoren. Voor Alkmaar geldt dat behoud en versterking van de centrumfunctie in Noord-Holland Noord daarbij van groot belang is. Via groei van onder meer de dienstensector is dat mogelijk.
Voor het realiseren van groei van de dienstensector moet aan voorwaarden worden voldaan. De bestaande kantorensituatie is daarbij het vertrekpunt, waarna keuzes gemaakt moeten worden voor nieuwe locaties op basis van criteria bestaande uit omgevingsfactoren, zoals bereikbaarheid en parkeren. Na gemaakte keuzes, ook ruimtelijk, is het aan de markt om voor invulling te zorgen. Groei moet daarbij gefaseerd plaats vinden, om leegstand van de bestaande voorraad tegen te gaan.

3. KANTOORSITUATIE IN ALKMAAR; NU EN IN DE TOEKOMST

De kantorenscans uit 2002 en 2007 (Stec groep) bevatten een kenschets van de bestaande kantorenvoorraad en de toekomstige behoefte. Dit geeft het volgende beeld:

3.1. Huidige situatie (eind 2006)

- Alkmaar kent geen grote sterk in het oog springende kantoorlocaties, maar versnipperde kantoorvoorzieningen van relatief beperkte omvang. Vooral langs de ringweg zijn de afgelopen jaren verschillende kantoorlocaties ontwikkeld. De huidige voorraad bedraagt 429.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo), exl. kleinschalige gebruikers.
- Het Alkmaarse aanbod kent weinig uitschieters in kwalitatieve zin, er is de afgelopen jaren in verhouding meer gebouwd voor de 'achterkant' van de markt dan voor de 'voorkant'.
- Er wordt in Alkmaar door ontwikkelaars weinig op risico ('voor de markt') ontwikkeld.
- In afwijking van het landelijk beeld bedraagt de leegstand in Alkmaar slechts 7%. Dit is te beschouwen als 'gezonde' frictieleegstand.
- Landelijke ontwikkelaars zijn niet of nauwelijks actief op de Alkmaarse kantorenmarkt, de markt wordt gedomineerd door 'lokale spelers'.

Tussen 2002 en 2005 zijn diverse nieuwe, grotere kantoorpanden gerealiseerd en in gebruik genomen, o.a in de Viaanse Molen en in de Bergermeerpolder. Bij recente kantoortransacties in Alkmaar gaat het voornamelijk om kleinschalige kantoren. De kantoorvraag naar grotere kantoren is echter onverminderd groot. Er hangt momenteel een *directe* kantoorvraag boven de markt van circa 60.000 m2. Het gaat hier hoofdzakelijk om grote financiële en zakelijke dienstverleners. Voor deze spelers zijn op dit moment onvoldoende geschikte (aantrekkelijke) locaties in Alkmaar beschikbaar.

3.2. Alkmaar is aantrekkelijk voor kantoorontwikkeling

Onderzoek en 'de markt' geven aan dat Alkmaar aantrekkelijk is voor ontwikkeling van kantoren. De kantorenscan van 2007 geeft aan, dat Alkmaar in de periode 2007-2016 rekening moet houden met een kantoorvraag van tussen de 122.000 m2 bvo tot 149.000 m2 bvo (mede afhankelijk van het economisch tij). Dit impliceert een jaarlijkse opname van zo'n 12.000 tot 15.000 m2 bvo tot en met 2016. De markt sluit zich bij die prognose aan.

3.3. Kantoorontwikkeling in Alkmaar in regionale context

Alkmaar is dé vestigingslocatie voor grotere regionale kantoren in Noord-Holland Noord, mits het aanbod aanwezig is en aansluit bij de vraag. Echte concurrentie zal idealiter vooral tussen de Alkmaarse locaties zelf zijn. Bij onvoldoende geschikte locaties in Alkmaar kunnen bedrijven voor vestiging elders in de regio (vooral Heerhugowaard) kiezen. Concurrentie vanuit Haarlem en Zaanstad is weinig relevant, omdat deze vooral van toepassing is op landelijke spelers (van buiten Noord-Holland Noord), die totnogtoe zeer beperkt interesse in deze regio hebben gehad.

4. Keuzes voor kantoorontwikkeling in Alkmaar

4.1. Bevordering van kantoorontwikkeling via locatiekeuzes

Dé kantoorgebruiker bestaat niet. De kantoorvraag is dan ook gesegmenteerd en diverse doelgroepen stellen verschillende eisen aan de vestigingslocatie. Het is om die reden als gemeente van groot belang om hierbij aan te sluiten en voldoende en diverse vestigingslocaties te bieden.
Het belangrijkste onderscheid is het type kantoor en dan vooral het verschil tussen kantoren mét en zonder baliefunctie. Kantoren mét baliefunctie geven voornamelijk de voorkeur aan locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer en gelegen in/nabij het stadscentrum, terwijl kantoren zonder baliefunctie eerder kiezen voor een zichtlocatie aan de rand van de stad of snelweg. Voor beiden geldt overigens dat er voldoende parkeermogelijkheden aanwezig moeten zijn. Alkmaar heeft hier inmiddels op ingespeeld door ruimere parkeernormen vast te stellen. Door gewijzigd rijks- en provinciaal locatie beleid (met als gevolg een loskoppeling van functies en parkeernormen) is het mogelijk geworden dat gemeenten zelf hun parkeernormen beleid formuleren en vaststellen.
Naast bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn andere criteria: een acceptabele huur en de uitstraling van het gebouw en de omgeving. De gemeente heeft invloed op de laatste 2 criteria door eisen te stellen middels ruimtelijke plannen.

In deze nota gaat het in eerste instantie om locatiekeuzes. In dat kader wordt in de scans als volgt geadviseerd:

1. Gemeente Alkmaar doet er goed aan te kiezen voor concentratie en massa, en versnippering van kantoorlocaties te vermijden. Voorkeur gaat uit naar multifunctionele locaties.
2. Gemeente Alkmaar moet tot 2016 zorgen voor voldoende planvoorraad via ruimtelijke plannen.
3. Gemeente en marktpartijen moeten doorgaan en (extra) investeren in de plannen voor en kwaliteit van Alkmaar Centraal Station.
4. Station Alkmaar-Noord biedt perspectief voor kantoorontwikkeling.
5. Gemeente Alkmaar moet naast de stationslocaties geconcentreerd inzetten op één of twee locaties langs de ringweg.
6. Het aanbod op beide type locaties (stations en ringweg) dient snel te worden verruimd om aan de grote directe vraag te kunnen voldoen.

4.2. Voorstel locaties voor kantoorontwikkeling in Alkmaar tot 2016

Concentratie, kwaliteit en clustering zijn samengevat de trefwoorden voor kantoorontwikkeling in Alkmaar voor de periode tot 2016. Een aantal locaties komt voor clustering in aanmerking. Het voorstel is om onderstaande locaties voor kantoorontwikkeling geschikt te verklaren (zie ook de kaart). Aanwijzing van deze 3 locaties vraagt om vertaling in ruimtelijke plannen. Overigens dient dan een bredere afweging te worden gemaakt, waarbij ook vestiging van andere functies worden overwogen.

Twee stationslocaties:

- Stationsgebied bij het centrum.
  Het is een regionale toplocatie bij een knooppunt van openbaar vervoer. Een sterk punt van deze locatie is dat er al kantoormassa aanwezig met goede uitstraling is. Vanaf de ring is dit gebied redelijk goed bereikbaar.
  Locatie is hiermee geschikt voor kantoren mét en zonder baliefunctie.

- Stationsgebied Alkmaar-Noord.
  Het gaat hier om een binnenstedelijk subcentrum. Sterke punten van deze locatie zijn de beschikbare ruimte en de ligging nabij een 'voorstadstation' langs een uitvalsweg en nabij de ringweg. Voorwaarde is dat stevig geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de openbare ruimte.
  Locatie is hiermee geschikt voor kantoren mét en zonder baliefunctie.

Eén randweglocatie:

- Omgeving bypass Boekelermeer/Kooimeerplein
  Uitstekende zichtlocatie gelegen bij de entree van de stad langs de A9. De locatie is representatief door de nabijheid van het stadion, de bedrijvenparkzone op de Boekelermeer en de Victorybuilding aan het Kooimeerplein. Kortom, de plek is qua ligging en uitstraling een toplocatie en daarmee uitermate geschikt voor kantoren zonder baliefunctie, hetgeen ook door de provincie in haar zienswijzen wordt onderschreven.

De kantorennota, met de locatiekeuzes, vormt de opmaat voor ruimtelijke plannen. Verder kan geconstateerd worden dat kantoorontwikkeling op bovengenoemde locaties passend is binnen het provinciaal locatiebeleid: "Een goede plek voor ieder bedrijf". Dit is verder uitgewerkt in het concept ontwerp structuurplan gemeentelijk locatiebeleid.

Naast deze 3 locaties zijn er andere locaties die voor kantoorontwikkeling geschikt zijn, maar deze vallen buiten het bestek van deze kantorennota. Bergermeerpolder behoort hier onder meer toe. Besluit over kantoorontwikkeling bij de Bergermeerpolder wordt uitgesteld en behandeld in het kader van de Kadernota Verkeer en Vervoer in 2008 (met besluit over het verleggen van de Bergerweg). Overige locaties worden benoemd in het concept ontwerp structuurplan gemeentelijk locatiebeleid en in dat kader vastgesteld.

5. OVERIGE AANBEVELINGEN

5.1. Promotie en acquisitie

Kantoorwerkgelegenheid vraagt om specifieke promotie en acquisitie. Het promoten van kantoorontwikkeling is een vorm van stadspromotie (citymarketing).
De markt adviseert dan ook om Alkmaar naar buiten toe actief te profileren als geschikte vestigingsplaats voor kantoren. Behoud en uitbreiding van al in Alkmaar gevestigde kantoren wordt begeleid door het ondernemersloket. Het werven van kantoren van elders (naar Alkmaar of naar NH-N) vormt een taakonderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord.

5.2. Kantorenmonitor

In afstemming met de markt is het belangrijk, dat de gemeente Alkmaar ook zelf de stand van zaken rond kantoorontwikkeling bijhoudt. Een kantorenmonitor is daarvoor in ontwikkeling.

De Beleidsnota kantoren toont aan dat er behoefte is aan het aanwijzen van een aantal locaties ten behoeve van kantoorontwikkeling, en geeft aan welke locaties daarvoor het meest in aanmerking komen. Wel is het daarbij voor de markt van belang om uitvoering gefaseerd te laten plaatsvinden ter voorkoming van leegstand.
De kantorenscan geeft per locatietype aan wat de kantoorbehoefte is. Voor kantoorontwikkeling op korte termijn biedt dat rapport voldoende houvast. De kantorenmonitor die wordt opgezet is op termijn een waardevolle aanvulling om de omvang te kunnen bepalen van locaties die in een latere fase worden ontwikkeld. Dan is immers behoeft aan actuele cijfers over de kantoorvoorraad.