Pilot efficiënt ruimtegebruik Hollands Kroon

Gemeente Hollands Kroon en Provincie Noord-Holland

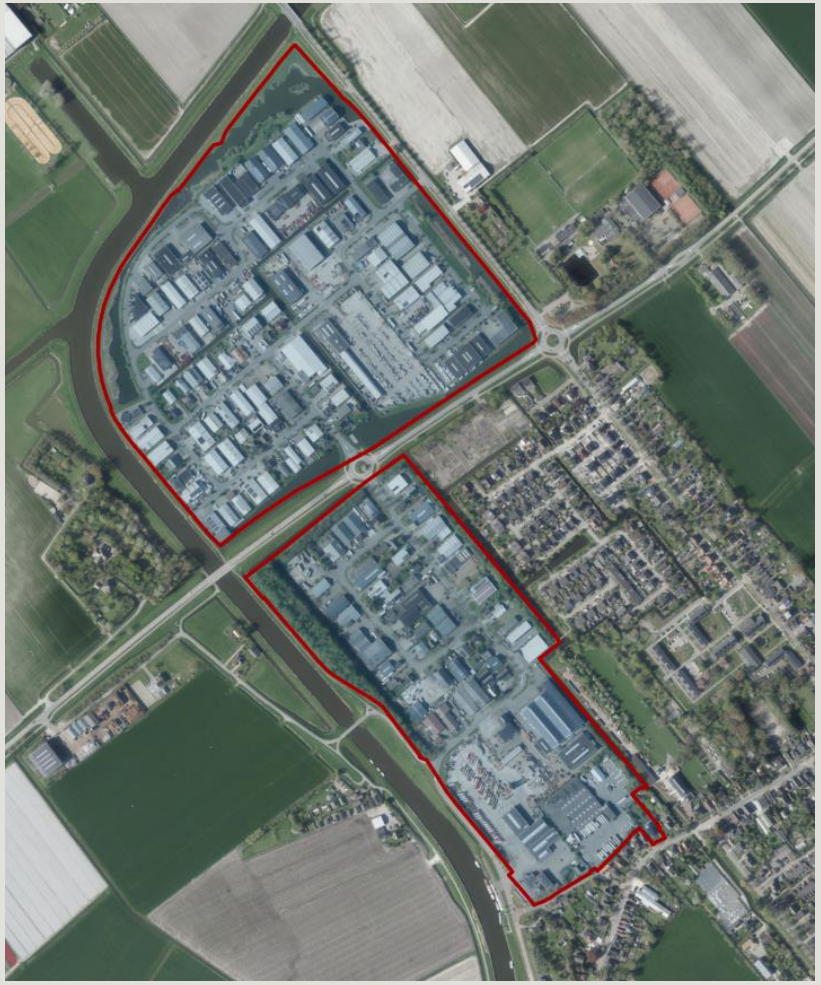
21 maart 2025

Samenvatting

Onderzoeksvraag
In opdracht van de gemeente Hollands Kroon en de provincie Noord-Holland is onderzocht hoe met een pragmatische en realistische aanpak op bedrijventerrein Winkelerzand zoveel mogelijk ruimte kan worden gegeven aan de lokale ruimtevraag. Het betreft één van de drie pilots die Noord-Holland heeft uitgezet ten behoeve van intensivering van ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Winkelerzand als pilot
De gemeente heeft deze locatie geselecteerd, omdat zij heeft vernomen dat hier ondernemers gevestigd zijn met uitbreidingswensen. Winkelerzand is bestemd voor kleinschalige lokale bedrijven in de sectoren handel en reparatie, productie, transport en industrie. Het is een goed functionerend terrein met weinig leegstand. Er zijn wel eerste tekenen van veroudering zichtbaar (zoals suboptimaal gebruik van panden en kavels, andere functies dan bestemd, lage organisatiegraad en weinig transparantie).

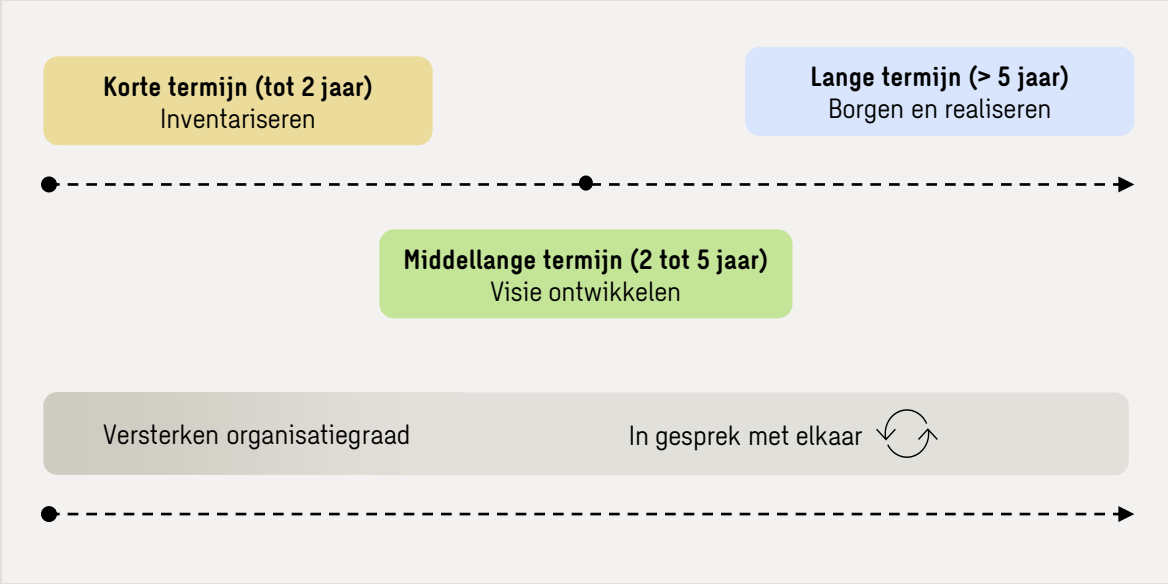
Benutten ruimte in het bestemmingsplan
De lokale ruimtevraag tot 2040 is berekend op 14-28 ha en op basis van een Floor Space Index van 0,46 (Nederlands gemiddelde) omgezet naar 65.000 tot 130.000 m^2 bvo. Door de ruimte van het vigerende bestemmingsplan volledig te benutten, kan in theorie ca. 75.000 m^2 tot 80.000 m^2 bvo worden toegevoegd. Deze ruimte ontstaat door uitbouwen en optoppen van bestaande panden of door sloop en nieuwbouw. Verdere ruimtewinst is bijvoorbeeld mogelijk door clustering van verspreid gelegen bedrijfskavels. Uit eerste reacties blijkt dat met name optoppen minder realistisch wordt gevonden, zowel om praktische als financiële redenen.



Afbakening Winkelerzand (op basis van Atlas Plabeka indeling).

Samenvatting

Strategie en aanbevelingen
Het benutten van mogelijkheden voor beter ruimtegebruik vraagt om draagvlak bij, en samenwerking met de gevestigde ondernemers en eigenaren. Het draagvlak voor maatregelen is vooralsnog laag gebleken en de organisatiegraad van de ondernemers is gering. Daarom zijn er adviezen en aanbevelingen geformuleerd voor de korte termijn (tot 2 jaar), de middellange termijn (2-5 jaar) en de langere termijn (> 5 jaar). Ook is aangegeven welke rol de provincie Noord-Holland kan invullen.



Korte termijn (tot 2 jaar): inventariseren
Voor de korte termijn adviseren wij om een nadere inventarisatie van wensen en knelpunten van individuele ondernemers te maken. In de interviews en in de werksessies komt naar voren dat in ieder geval een aantal ondernemers een uitbreidingsbehoefte heeft. Het is belang van dat een volledig beeld ontstaat van de individuele ruimtevragen en de kansen die op Winkelerzand zelf bestaan.

Middellange termijn (2 tot 5 jaar): visie ontwikkelen
De inventarisatie kan een vervolg krijgen in het formuleren van een toekomstvisie Winkelerzand. Deze visie moet passen in het bredere lokale en regionale beleid voor werklocaties/bedrijventerreinen. Een gezamenlijke visie van ondernemers-/verenigingen, vastgoedeigenaren en de gemeente geeft richting aan de dynamiek en veranderingen die zich voordoen.

Lange termijn (>5 jaar): borgen en realiseren
De visie op Winkelerzand kan worden geborgd in het Omgevingsplan. Om voorzienbaarheid voor ondernemers te creëren, kan een geleidelijke overgangsregeling worden uitgewerkt die niet passende activiteiten tijd geeft voor veranderen of verplaatsen.

Rol provincie Noord-Holland
De provincie Noord-Holland kan onder meer bijdragen door de inzet van de Omgevingsverordening met Instructieregels voor (nieuwe en bestaande) bedrijventerreinen en door financiële bijdragen/fondsvorming.

H1. Achtergrond, vraagstelling en aanpak

Aanleiding
In de regio Noord-Holland Noord wordt de komende jaren (2023-2040) een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen verwacht van ca. 55 ha. Ca 14 tot 28 ha daarvan wordt verwacht in de gemeente Hollands Kroon (bron: Verdieping behoefte bedrijventerreinen Hollands Kroon, Stec, 2023). Vanwege het gebrek aan ruimte en beperkte mogelijkheden om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen, wordt het belangrijker om in te zetten op efficiënt ruimtegebruik op bestaande terreinen.

De provincie Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon hebben een pilotproject opgezet om op een concrete locatie te verkennen welke stappen gezet kunnen worden om de beschikbare ruimte efficiënter en intensiever te benutten. De locatie die de gemeente hiervoor geselecteerd heeft, is bedrijventerrein Winkelerzand. De gemeente heeft deze locatie geselecteerd, omdat zij heeft vernomen dat hier ondernemers gevestigd zijn met uitbreidingswensen.

Winkelerzand is één van drie pilotprojecten in de provincie Noord-Holland. De andere pilotprojecten worden opgestart in de regio's Alkmaar en West-Friesland. Uit deze drie pilotprojecten wil de provincie overkoepelende lessen halen en een brede aanpak distilleren.

Vraagstelling
Hoe kan met een pragmatische en realistische aanpak op Winkelerzand zoveel mogelijk ruimte worden gegeven aan de lokale ruimtevraag?

Aanpak
Het project is uitgevoerd in de periode september 2024 tot en met januari 2025.

In Hollands Kroon zijn meerdere ondernemersverenigingen actief, verenigd in de Ondernemers Federatie Hollands Kroon. Voor Winkelerzand zijn met name de OVENZ en Bedrijvengroep Niedorp relevant. In het kader van deze pilot:

- is met beide ondernemersverenigingen en met meerdere op Winkelerzand gevestigde ondernemers gesproken.
- zijn twee werksessies georganiseerd om de ondernemers en beide verenigingen te betrekken bij het onderzoek en het draagvlak voor een efficiënter ruimtegebruik op Winkelerzand te verkennen. Deze werksessies hebben plaatsgevonden op 13 november 2024 en 18 december 2024.

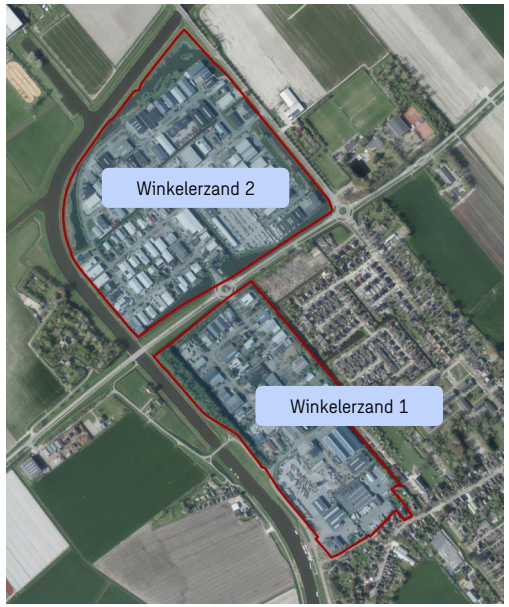
Namens de gemeente Hollands Kroon was een begeleidingsgroep betrokken van medewerkers economie/ondernemersloket, verkeer en ruimtelijke ontwikkeling.

Leeswijzer

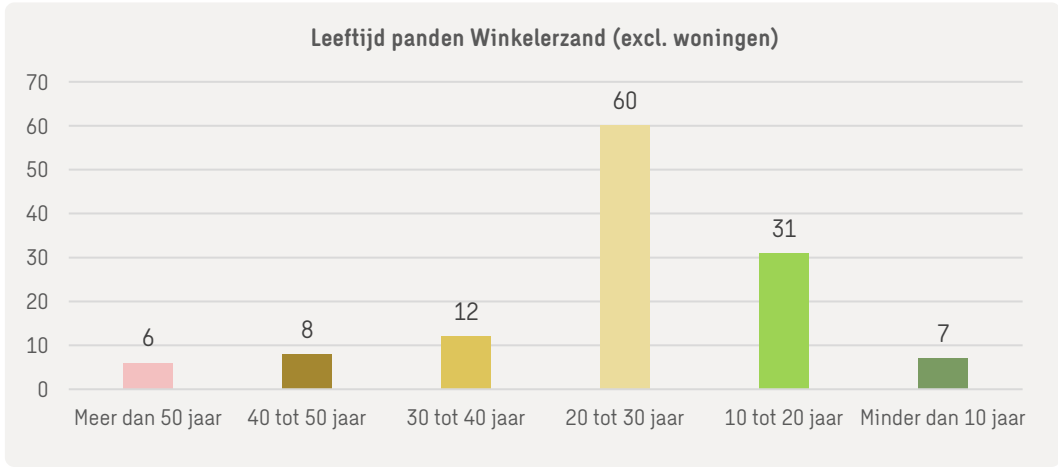
- Hoofdstuk 1: Achtergrond, vraagstelling en aanpak
- Hoofdstuk 2: Kenmerken Winkelerzand
- Hoofdstuk 3: Wat zou er kunnen op Winkelerzand?
- Intermezzo - Businesscase
- Hoofdstuk 4: Hoe efficiënter ruimtegebruik te bereiken?

H2. Kenmerken Winkelerzand

- Winkelerzand ligt in Hollands Kroon, in de plaats Winkel dichtbij het kanaal Alkmaar Omval-Kolhorn. Het is een gemengd bedrijventerrein (Plabeka-indeling). Via de N242 is de A7 in ca. 10 autominuten bereikbaar.
- Het bruto terreinoppervlak bedraagt ca. 46 ha. Daarvan is 29 ha uitgegeven aan bedrijfskavels. De netto-brutoverhouding komt daarmee op 63% (Nederland: 77%). Winkelerzand 1 is het oudste gedeelte, met bebouwing die overwegend 40-50 jaar oud is. Winkelerzand 2 heeft bebouwing van 30 jaar of jonger. Het gemiddelde bouwjaar op Winkelerzand is 1998.
- Winkelerzand kent relatief kleine kavels (gemiddeld ca. 1.740 m^2). Er zijn ruim 80 bedrijfswoningen, overwegend op het oudere deel van Winkelerzand. Er is een beperkt aantal andere functies gevestigd zoals sport, commerciële diensten en musea.
- Winkelerzand huisvest bijna 140 bedrijven en in totaal bijna 900 banen (2023). De meest voorkomende sectoren (zowel in aantal vestigingen als in aantal banen) zijn groothandel en industrie en nutsbedrijven, gevolgd door bouw, vervoer en opslag en zakelijke dienstverlening.
- Het aandeel bebouwd grondoppervlak op de kavels bedraagt 37%. Dat is ongeveer het Nederlands gemiddelde, maar minder dan het bestemmingsplan toestaat (50%). Het ruimtegebruik per medewerker ligt met ca 340 m^2 hoger dan het Nederlands gemiddelde (235 m^2/medewerker) en het gemiddelde van de provincie Noord-Holland (185 m^2/medewerker).
- Bedrijventerrein Winkelerzand bevindt zich in levensfase 2 en de Next Economy-potentie is ingeschat als 'basis' (bron: Stec). De toekomstbestendigheid van Winkelerzand verdient daarom ook aandacht.



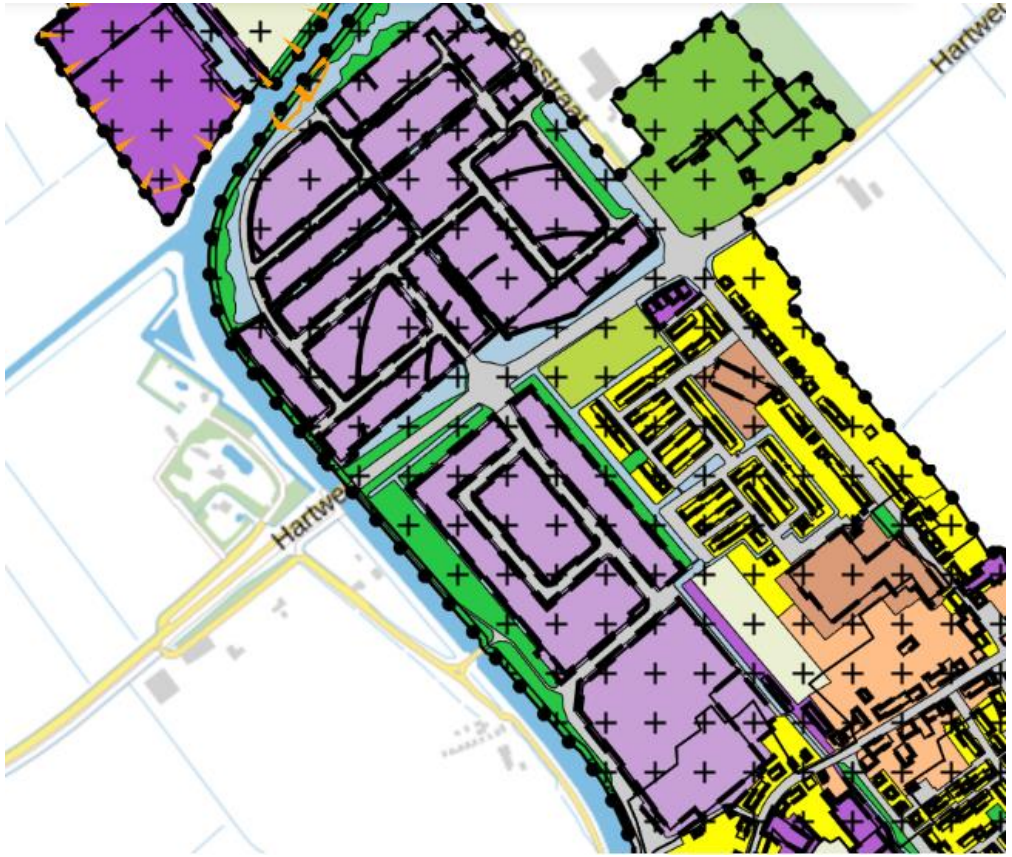
Afbakening Winkelerzand (op basis van Atlas Plabeka indeling).



Bron: BAG via Vastgoeddata. Bewerking: Sweco.

H2. Bestemmingsplan Niedorp, Winkel, Lutjewinkel

- Bestemmingsplan Niedorp, Winkel en Lutjewinkel omvat onder meer het bedrijventerrein Winkelerzand.
- De toelichting bij het bestemmingsplan geeft aan dat sprake is van een lokaal bedrijventerrein, bedoeld voor kleinschalige, lokale bedrijven in handel en reparatie, productie, transport en industrie. Er mag zich alleen ondergeschikte detailhandel vestigen en detailhandel die niet in kernen past vanwege hinder, veiligheid, verkeer-aantrekkende werking.
- De bestemmingsplankaart geeft de bestemmingsvlakken aan, de milieucategorieën (zonering t/m 3.1, t/m 3.2, t/m 4.1 en t/m 4.2) en de bouwhoogte (max. 10 m).
- Maximaal 50% van het kaveloppervlak mag worden bebouwd.
- Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar de CROW parkeernormen.



Bestemmingsplankaart Winkelerzand. Bron: Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel (Gemeente Hollands Kroon, vastgesteld 27 juni 2013).

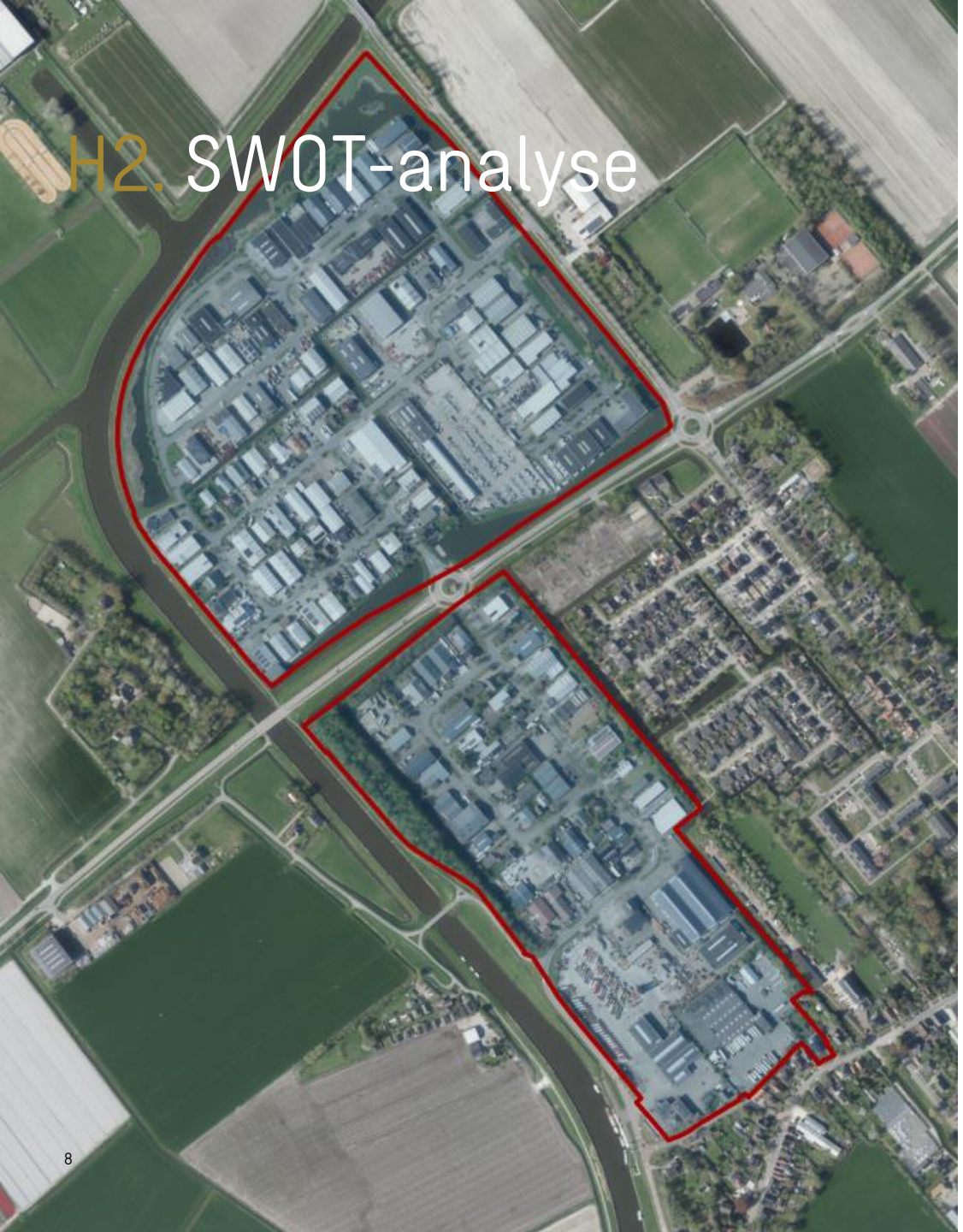
H2. Uitkomsten interviews en werksessies

Op basis van de interviews met enkele ondernemers en de werksessies is het volgende beeld ontstaan:

- Ondernemers zijn over het algemeen tevreden over de kwaliteit van het bedrijventerrein.
- Enkele ondernemers zijn niet helemaal tevreden. Enkele voorbeelden:
  - De groei van enkele ondernemingen heeft geleid tot de vestiging op meerdere kavels, soms aansluitend en soms verspreid op Winkelerzand gelegen. Dat draagt niet bij aan efficiënte huisvesting en bedrijfsprocessen.
  - Een ondernemer die wil uitbreiden, ervaart een gebrek aan 'schuifruimte' op Winkelerzand om tijdens sloop en nieuwbouw door te kunnen werken.
  - Een ondernemer die belang heeft bij een waterlocatie, kon in de regio niet terecht.
- De organisatiegraad is laag. Een klein aantal ondernemers is bij één van de ondernemersverenigingen aangesloten.
- Vrijkomende kavels en panden worden regelmatig onderhands aangeboden waardoor niet alle geïnteresseerden tijdig op de hoogte zijn; er is een gebrek aan transparantie.
- Men ervaart vooral een regiobinding (meer dan een lokale binding). Medewerkers komen uit de regio of van elders (flexibele schil).
- Bedrijfswoningen worden niet altijd bewoond door de betreffende ondernemer.
- Er zijn geen parkeerproblemen.



Winkelerzand. Bron: Sweco.



H2. SWOT-analyse

Sterktes

- Goede kwaliteit van infrastructuur en groen.
- Weinig leegstand van panden.
- Veel zonnepanelen op daken bedrijfspanden.
- Groot aantal bedrijfswoningen; geeft ondernemers en bewoners een gevoel van veiligheid.
- (Nagenoeg) geen parkeerproblemen of parkeerdruk.
- Veel lokale bedrijvigheid, deels ook sterk gegroeide en (internationaal) succesvolle bedrijvigheid.
- Weinig tot geen ongebruikte kavels.

Zwaktes

- Relatief hoog ruimtegebruik per medewerker t.o.v. Noord-Hollands en Nederlands gemiddelde.
- Lage Floor Space Index en lage Ground Space Index.
- Lage organisatiegraad.
- Suboptimaal gebruik van panden:
  - bedrijfswoningen worden regulier bewoond;
  - panden worden na bedrijfsbeëindiging/ vertrek aangehouden als stallingsruimte/ hobbyruimte;
  - bedrijvigheid die ook in een woonwijk/kern gevestigd kan worden;
  - functies die niet op een bedrijventerrein thuishoren (sport, commerciële diensten, musea).

Kansen

- Vol benutten van de mogelijkheden van het bestemmingsplan v.w.b. bebouwingsvlak (max 50%), bouwhoogte (max. 10 m).
- Verruimen planologische mogelijkheden v.w.b. bebouwingsoppervlak en bouwhoogten.
- Kavelruil/clusteren t.b.v. efficiënter ruimtegebruik voor ondernemer; kan ook leiden tot nieuwe vestigingsmogelijkheden.
- Nieuwe vestigers toetsen op de mate waarin ze passen op Winkelerzand en begeleiden in hun besluitvorming en vestiging.
- Enkele verplaatsingen van grotere bedrijven t.b.v. vestigingsmogelijkheden lokale kleinschalige bedrijven.
- Vergroten organisatiegraad t.b.v. gesprekslijn met overheden en meer transparantie over bedrijvendynamiek.
- Toevoegen van woonwerkwoningen (woningen met een werkruimte) elders in Hollands Kroon t.b.v. verhuismogelijkheden..

Bedreigingen

- Gebrek aan transparantie over beschikbaar aanbod en transacties.
- Wens van nieuwe terreinontwikkeling; weinig draagvlak voor verdichtingsopgave.
- Geen schuifruimte op Winkelerzand en in Hollands Kroon. Weinig schuifruimte in regio Noord-Holland Noord.

H3. Wat zou er kunnen op Winkelerzand?

De ruimtebehoefte nader verkend
Naar verwachting is in de periode 2023-2040 in Hollands Kroon sprake van een ruimtevraag van ca. 14 tot 28 ha (bron: Verdieping behoefte bedrijventerreinen Hollands Kroon, Stec, 2023). De raming betreft alleen de uitbreidingsvraag en gaat niet in op de vervangingsvraag of extra ruimtevraag (bijvoorbeeld door overloop vanuit andere regio's).

Uitgaande van een FSI van 0,46 (gemiddeld in Nederland), komt dit neer op een uitbreidingsvraag van ca. 65.000 tot 130.000 m^2 bvo voor de gemeente Hollands Kroon (2023-2040). Anno 2024 is op Winkelerzand ca. 108.000 m^2 bvo bedrijfsruimte aanwezig.

Ruimte binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan
Als het bebouwingsoppervlak en de bouwhoogte die het bestemmingsplan aangeeft, volledig worden gebruikt, kan ca. 75.000 à 80.000 m^2 aan extra bedrijfsruimte worden gerealiseerd.

In aanvulling daarop kunnen andere maatregelen worden verkend, zoals het verder vergroten van de planologische mogelijkheden (bijvoorbeeld het vergroten van het maximale bouwoppervlak) en kavelruil (efficiëntere bedrijfsvoering).

Werksessies
De mogelijkheden voor ruimtewinst en een efficiënter ruimtegebruik zijn in twee werksessies verkend (respectievelijk op 13 november en 18 december 2024). Meerdere opties ten behoeve van intensivering van het ruimtegebruik zijn besproken. Op hoofdlijnen kwam uit de werksessies het volgende beeld:

- Het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein heeft voor de ondernemers veruit de voorkeur. Ondernemers ervaren dat Winkelerzand vol zit en zij zien beperkt kansen voor intensivering.
- De ondernemers kijken verdeeld naar de noodzaak om te intensiveren op Winkelerzand. Een aantal ondernemers heeft een uitbreidingsbehoefte en ziet de noodzaak in. Voor een aantal ondernemers is die noodzaak er niet, omdat ze zelf geen uitbreidingswens hebben. Voor de laatste groep ondernemers was het daarom niet duidelijk waarom Winkelerzand is gekozen als pilot.
- Er is enig draagvlak voor het beter benutten en/of vergroten van planologische bebouwingsmogelijkheden.
- Er is behoefte aan meer transparantie over vrijkomende panden en kavels op Winkelerzand ten behoeve van de match van ruimteaanbod en ruimtebehoefte.
- Er zijn kansrijke mogelijkheden voor kavelruil en clustering ten behoeve van efficiënte bedrijfsvoering.
- De gemeente Hollands Kroon zou - meer dan nu het geval is - nieuwe vestigers kunnen toetsen op de mate waarin ze passen bij Winkelerzand en hen kunnen begeleiden in hun besluitvorming en vestiging.
- Er is geen enthousiasme voor collectieve parkeeroplossingen.
- Men ziet in de aanwezigheid van bedrijfswoningen een belangrijke bijdrage aan (sociale) veiligheid op het terrein.
- Men sprak zorgen uit over mogelijke kapitaalvernietiging, de betaalbaarheid van intensiveringsmaatregelen en maatregelen met een dwingend karakter.

Intermezzo – fictieve businesscase

Fictieve situatieschets
Enkele ondernemers op Winkelerzand zouden de huisvesting van hun bedrijf willen verbeteren, bijvoorbeeld door clustering van verspreid gelegen panden, sloop/nieuwbouw of verplaatsing.

Er is een fictieve businesscase opgesteld om zicht te krijgen op (des)investeringen bij bedrijfsverplaatsingen en kavelruil. Daarbij is een 'gemiddelde ondernemer' het uitgangspunt. Alle metrages en het bouwjaar zijn gemiddelden van Winkelerzand.

Ondernemer A is op Winkelerzand gevestigd met een drietal verspreide kavels van elk 1.739 m^2. Op elk kavel bevindt zich een pand van 476 m^2 bvo. In totaal heeft deze ondernemer 5.217 m^2 aan kavel en 1.428 m^2 bvo pand. De panden zijn gemiddeld 26 jaar oud.

Ondernemer A ziet Winkelerzand als een goede vestigingslocatie. De gespreide kavels en panden zijn echter niet efficiënt voor zijn bedrijfsvoering. Gelukkig doet zich de mogelijkheid voor om het bedrijf te concentreren in een nieuw te bouwen pand. De kavel van ondernemer B komt namelijk vrij door verhuizing van zijn bedrijf naar Robbenplaat 1. Deze kavel is 5.200 m2 groot.

Variant 1
Ondernemer A heeft de mogelijkheid om op Winkelerzand te verhuizen naar een grotere kavel (5.200 m^2), waardoor zijn bedrijfsvoering op één locatie kan plaatsvinden. Op deze kavel staat een bedrijfspand dat niet voldoet aan de eisen van zijn bedrijfsvoering. Kavel en pand zijn eigendom van ondernemer B. Ondernemer B verplaatst zijn bedrijf naar Robbenplaat 1.

Variant 2
Dezelfde situatieschets als in variant 1, maar ondernemer B beëindigt zijn onderneming en gaat met pensioen.

Actieve rol gemeente
De gemeente heeft goed contact met zowel ondernemer A als ondernemer B. De gemeente is bereid om mee te investeren en actief grondbeleid te voeren. Ondernemer A verkoopt zijn kavels marktconform aan de gemeente Hollands Kroon. De gemeente koopt de vrijkomende kavel inclusief opstal van B en stelt deze schadeloos. Vervolgens wordt een en ander marktconform doorverkocht aan A.

Uitgangspunten van de Business case
In de business case zijn de volgende posten opgenomen:

Kosten:
- Verwervingskosten (aankoopwaarde van de kavels).
- Schadeloosstelling (verplaatsing of liquidatie bedrijfsvoering als percentage van aankoopwaarde).
- Verkoop- en verhuiskosten ondernemingen.
- Sloopkosten panden.
- Bouwrijp maken kavels.
- Bouwkosten nieuwe panden.

Opbrengsten
- Verkoopwaarde verkochte percelen op Winkelerzand. (kosten/opbrengsten van uitgifte op Robbenplaat 1 zijn niet meegenomen in de business case van de gemeente).
- Ontvangen schadeloosstelling.

Uitkomsten van de business case
De business case laat zien dat bedrijfsverplaatsing en/of sloopt/nieuwbouw een forse investering vraagt. De berekening met behulp van een aantal kengetallen laat de volgende uitkomsten zien:
- Ondernemer A heeft een netto investering te doen van ca. €1,4 mln. door de verplaatsing.
- Ondernemer B heeft een netto investering te doen van ca. €0,13 mln. bij verplaatsing. Bij bedrijfsbeëindiging ontstaat voor ondernemer B een opbrengst.
- De gemeente heeft een min van ca. €1,8 tot €2,2 mln. door mee te financieren in de verplaatsing van beide ondernemers.

Ook belangrijk!
Bij deze businesscase moet worden bedacht dat ondernemer A investeert in de waardevermeerdering van het bedrijfspand en in huisvesting die de bedrijfsvoering efficiënter maakt. In variant 1 geldt dat ook voor ondernemer B. Op termijn kan deze investering dus worden terugverdiend. De nieuwbouw van ondernemer A draagt bovendien bij aan vernieuwing op het terrein.

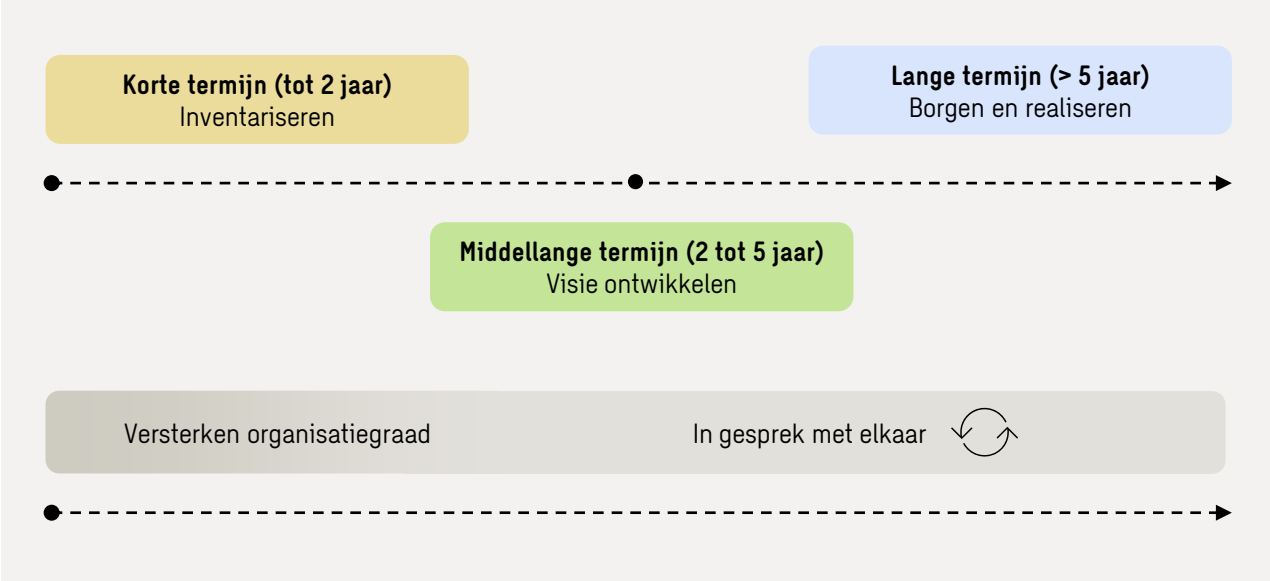
H4. Hoe efficiënter ruimtegebruik te bereiken?

Hoe kan op Winkelerzand zoveel mogelijk ruimte worden gegeven aan de lokale ruimtebehoefte? Daar is allereerst tijd voor nodig. Het vraagt ook om voortdurend overleg tussen gemeente, ondernemers/-verenigen en vastgoedeigenaren. En het helpt wanneer ondernemers zich beter verenigen en vanuit hun verenigingen een heldere gesprekspartner kunnen zijn. Dat maakt het proces efficiënter en effectiever.

Op een bedrijventerrein is altijd sprake van dynamiek; van nieuwvestiging, uitbreiding, vertrek, bedrijfsbeëindiging. Die dynamiek kan worden benut in een proces van verandering. Een visie op de toekomst van het terrein geeft richting aan de veranderingen.

Het proces kan meer opleveren dan extra meters bedrijfsruimten. Door steeds aandacht te hebben voor het zo goed mogelijk gebruiken van Winkelerzand, kan veroudering worden afgeremd. Winkelerzand blijft een aantrekkelijke locatie voor ondernemers, bewoners en eigenaren. Grond en panden behouden hun waarde.

We hebben een aantal adviezen en aanbevelingen uitgewerkt voor de korte termijn (tot 2 jaar), de middellange termijn (2-5 jaar) en de langere termijn (> 5 jaar). De aangegeven termijnen zijn uiteraard een indicatie; als het sneller kan is dat voor alle partijen plezierig. De adviezen en aanbevelingen zijn gericht aan de gemeente Hollands Kroon en aan alle partijen op Winkelerzand. Aansluitend geven we aan welke bijdrage de provincie Noord-Holland kan leveren.



SWECO

H4. Korte termijn (tot 2 jaar) – inventariseren

Op de korte termijn staat de inventarisatie van wensen en knelpunten van ondernemers centraal. In de interviews en in de werksessies kwam naar voren dat een aantal ondernemers een uitbreidingsbehoefte heeft. Wij hebben een aantal van deze ondernemers gesproken over hun wensen, knelpunten en mogelijke oplossingen hiervoor. Op de korte termijn is het van belang een compleet beeld te hebben van de ondernemers, hun ambities en hun ruimtebehoefte. De gesprekken met ondernemers/-verenigingen dragen bij aan het zien van kansen en oplossingen.

1. Deze pilot heeft ertoe geleid dat meerdere ondernemers contact hebben opgenomen met de gemeente over hun wensen en knelpunten.
2. De ondernemersverenigingen kunnen bijdragen aan de inventarisatie. Door zoveel mogelijk ondernemers te betrekken en de organisatiegraad te vergroten kunnen de ondernemersverenigingen steviger gesprekspartners zijn voor de gemeente Hollands Kroon.
3. Ook rond thema's als beveiliging, energietransitie, wateroverlast/tekort helpt een goede organisatiegraad om tot oplossingen te komen.
4. In het kader van deze pilot zijn gespreksonderwerpen in ieder geval:
   - Dynamiek en ruimtewens van ondernemers.
   - Organisatiegraad van ondernemers.
   - Samenwerking van ondernemersverenigingen onderling
   - Duidelijke gesprekspartner voor de gemeente.
   - Transparantie over beschikbare kavels en bedrijfsruimten op Winkelerzand.
5. Bij nieuwe vestiging en nieuwe verhuur/verkoop aan bedrijven en bewoners kan – meer dan nu gebeurt – gekeken worden naar de mate waarin ze passen bij Winkelerzand.

H4. Middellange termijn (2-5 jaar) – visie ontwikkelen

Gericht(er en vaker) overleggen is een goed fundament om na te denken over de toekomst van Winkelerzand. Een visie en heldere doelstellingen geven richting aan de dynamiek en aan de veranderingen die zich voordoen.

1. Gemeente, ondernemers/-verenigingen en vastgoedeigenaren kunnen een toekomstvisie voor Winkelerzand formuleren. Deze visie moet passen in het bredere lokale en regionale beleid voor werklocaties/ bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn voldoende ruimte voor ondernemerschap, aantrekkelijke vestigingsmilieus die ook aantrekkelijk blijven, het goed benutten van de beschikbare ruimte en duurzaamheid (o.a. netcongestie, circulaire economie).
2. Ruimte is per definitie schaars en het goed benutten ervan is overal in Nederland aan de orde. Het is ook een belangrijk uitgangspunt voor de economie in Noord-Holland en die van Hollands Kroon. Op Winkelerzand zijn er kansen om de planologische ruimte beter te benutten en/of te vergroten op plekken waar dit landschappelijk en ruimtelijk goed inpasbaar is).
3. Omdat een aantal ondernemers nu en op termijn niet verder kan of wil op Winkelerzand is het belangrijk om te monitoren welke alternatieven er zijn in Hollands Kroon zelf en in de nabije omgeving. Dit gebeurt onder meer in het regio-overleg en in het Noord-Holland Noord overleg. De Monitor Werklocaties Noord-Holland biedt inzicht in de ontwikkelingen op Noord-Hollandse gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven) bedrijventerreinen.
4. Afgesproken kan worden dat bij uitgifte op nieuwe bedrijventerreinen voorrang wordt gegeven aan ondernemers die geen uitbreidingsmogelijkheden hebben op de huidige kavel. Gemeenten kunnen dit vastleggen in een vestigingsbeleid en de provincie kan een dergelijke voorrang vastleggen in Instructieregels in de Omgevingsverordening.

H4. Langere termijn (> 5 jaar) – borgen en realiseren

Als in overleg een gezamenlijke visie/doelstellingen zijn ontstaan, is het goed om die vast te leggen in een wijziging van het Omgevingsplan. Dat wordt het nieuwe toetsingskader dat in de plaats komt van het huidige bestemmingsplan. Voor ondernemers is voorzienbaarheid van veranderingen van belang. Ze moeten de tijd hebben om zich er op voor te bereiden. De Omgevingswet biedt daarvoor mogelijkheden.

1. Werk aan herziening van het Omgevingsplan voor Winkelerzand met een toekomstbestendige uitwerking van ruimtegebruik en activiteiten. De toekomstvisie Winkelerzand die samen met de gemeente, ondernemers/-verenigingen en vastgoedeigenaren wordt opgesteld, vormt hiervoor de basis.
2. Activiteiten of functies die niet meer passen binnen de toekomstvisie Winkelerzand en de herziening van het Omgevingsplan, worden geleidelijk beëindigd. Dit kan door gebruik te maken van een overgangsregeling (de zogenoemde ‘uitsterfregeling’).
3. Met een dergelijke regeling zijn de betreffende activiteiten of functies toegestaan gedurende een bepaalde overgangsperiode, maar worden deze na verloop daarvan gestaakt of verplaatst naar een andere (beter geschikte) locatie. Voor Winkelerzand kan hierbij gedacht worden aan functies die goed of zelfs beter elders passen, bijvoorbeeld detailhandel, kantoren of commerciële diensten. Of functies die juist beter op een regionaal bedrijventerrein passen. Het kunnen bieden van alternatieve vestigingsmogelijkheden voor niet meer passende activiteiten, lokaal en regionaal, is van belang om de regeling te goed te laten werken.

H4. Wat kan de provincie doen?

1. De provincie en gemeenten kunnen gezamenlijk optrekken in de zoektocht naar intensivering van het ruimtegebruik en pilots opzetten, zoals dat ook al gebeurt in Noord Holland.
2. Provincies kunnen in hun Omgevingsverordening nadere Instructieregels opnemen voor bedrijventerreinen. Gemeenten zijn bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen of bij herontwikkeling van bestaande terreinen gebonden aan de instructieregels. De provincie kan de gemeente 'helpen' (of: stok achter de deur) om te komen tot meer intensief ruimtegebruik op (nieuwe) bedrijventerreinen.
3. De provincie Noord-Brabant verwijst naar duurzame stedelijke ontwikkeling en legt in de verordening vast dat niet-bedrijfsruimtefuncties niet passen op bedrijventerreinen.
4. Meerdere provincies – waaronder Noord-Holland en Groningen – hebben in de Omgevingsverordening in een Instructieregel een koppeling gemaakt met de regionale bedrijventerreinenvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de regionale bedrijventerreinenvisie kunnen gemeenten met elkaar bestuurlijke afspraken maken over intensief ruimtegebruik en hoe om te gaan met bestaande en nieuw uit te geven bedrijventerreinen.
5. In een separaat artikel van de Groningse Omgevingsverordening wordt uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein mogelijk gemaakt (voor een bedrijf dat op het terrein gevestigd is), wanneer door herstructurering, revitalisering of intensivering geen ruimte meer beschikbaar is (artikel 2.17.2). Hierbij is overigens wel van belang dat de gemeente in lijn met het Didam-arrest handelt.
6. Provincies kunnen met subsidies bijdragen aan een negatieve businesscase en/of bijdragen aan fondsvorming. Een fonds kan op allerlei manieren uitwerking krijgen; het kan revolverend zijn, garantstelling bieden bij financiering of subsidies verschaffen aan investeerders met een negatieve businesscase.

De provincie Utrecht houdt in het 'provinciaal programma wonen en werken' rekening met een aandeel ruimtewinst door intensivering. Daarmee wordt minder nieuw ruimtebeslag voor bedrijventerreinen geprogrammeerd. De provincie heeft deze ambitie ook gekoppeld aan een Ontwikkelingsbedrijf (OMU) dat concreet aan de slag gaat met intensivering (via een revolverend fonds/actief grondbeleid).



Utrechts uitgifteprotocol moet ruimtegebruik op bedrijventerreinen intensiveren

Een duidelijk uitgifteprotocol moet de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) en de provincie Utrecht helpen om tot en met 2030 in totaal 85 hectare ruimtewinst te boeken op bestaande bedrijventerreinen. In het uitgifteprotocol zullen onder meer kwalitatieve afspraken over zorgvuldig ruimtegebruik, duurzaamheid, functiemening en transformatie worden gemaakt. De provincie stelde 30 miljoen euro beschikbaar voor een herstructereringsfonds waarmee de OMU gericht investeert in intensivering.

Artikel 'Utrechts uitgifteprotocol moet ruimtegebruik op bedrijventerreinen intensiveren'. Bron: https://www.skbn.nu/post/715.

SWECO