

Structuurvisie Bedrijventerreinen

Oktober 2011

Structuurvisie Bedrijventerreinen

Oktober 2011

Rapportnummer: 206X00227.057409_3

Datum: 30 augustus 2011

Projectteam: Gemeente Castricum: Mirjam van der Horst Jansen
Kamer van Koophandel: Pieter Kalkdijk
OFCAL: Ton Borst, Gerard Min, Jeroen van Vliet
BRO: Linda van der Wal, Wouter Zweerink, John Stohr

Trefwoorden: Bedrijventerreinen, ruimtebehoefte, ontwikkeling, herstructurering

Beknopte inhoud: In de sectorale structuurvisie worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijventerreinen benoemd en wordt aangegeven op welke plekken in de toekomst bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. VOORWOORD	4
2. SAMENVATTING	7
3. INLEIDING	9
3.1 Aanleiding	9
3.2 Proces	9
3.3 Leeswijzer	10
4. KADERS	11
4.1 Structuurvisie en verordening provincie Noord-Holland (2009)	11
4.2 Provinciaal Herstructureringsprogramma 2009-2020 (PHP)	15
4.3 Structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030'	16
4.4 Kwaliteitsimpuls Economie Castricum 2008-2012	17
4.5 Masterplan Inbreidingen	17
4.6 Visie Zandzoom en ontwerp bestemmingsplan Limmen-Zandzoom	18
4.7 Convenant Alkmaar - Heiloo - Akersloot	19
4.8 Actualisatie bestemmingsplannen	20
4.9 Aandachtspunten	21
5. ONTWIKKELING VAN DE BEDRIJVGHEID	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Drie kernen met een eigen profiel	24
5.3 Bedrijventerreinen	27
5.3.1 Bedrijventerrein Castricummerwerf	28
5.3.2 Bedrijventerrein Schulpstet	29
5.3.3 Bedrijventerrein Heemstederweg	30
5.3.4 Bedrijventerrein Nieuwelaan	31
5.3.5 Bedrijventerrein Boekel	32
5.4 Vraag naar en aanbod van bedrijfsonroerend goed	33
5.4.1 Actuele ruimtebehoefte	33
5.5 Inbreidingsmogelijkheden	37
5.6 Conclusies	39

Inhoudsopgave (vervolg)	pagina
6. BELEIDSKEUZEN	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Hoofdbeleidskeuzen	42
6.3 Strategie per kern	45
6.3.1 Kern Castricum	45
6.3.2 Kern Limmen	48
6.3.3 Kern Akersloot	49
7. UITVOERINGSSTRATEGIE	51
7.1 Van visie naar uitvoering	51
7.2 Juridisch instrumentarium	52
7.3 Procesmatig instrumentarium	53
7.4 Acties en prioritering	55
BIJLAGE 1 OVERZICHT BEDRIJVEN	

1. VOORWOORD

In 2008 heeft de gemeenteraad de Kadernotitie Kwaliteitsimpuls Economie Castricum (KEC) vastgesteld. Deze notitie vormt het kader voor gemeentelijk economisch beleid. Een van de pijlers van de lokale economie vormt de huisvesting van bedrijven. Doelstelling in de KEC is behoud en zo mogelijk uitbreiding van de werkgelegenheid in de gemeente. Daarvoor willen wij een optimaal vestigingsklimaat bieden aan onze ondernemers door hen te voorzien van voldoende passende en geschikte huisvesting.

Aan de Kadernotitie KEC is een uitvoeringsprogramma verbonden. Hierin is onderzoek naar de vraag aan bedrijfshuisvesting opgenomen. Ondernemers hebben namelijk eerder aangegeven dat in de gemeente nauwelijks mogelijkheden zijn om zich vanuit het woonmilieu op een bedrijventerrein te vestigen, bedrijven te verplaatsen of uit te breiden. In de afgelopen jaren hebben bedrijven als gevolg daarvan de gemeente verlaten. Met het verdwijnen van bedrijven verdwijnen ook directe en indirecte werkgelegenheid, een stukje dynamiek in de kernen, voorzieningen en de financiële steun voor lokale (sport)activiteiten.

In de eerste helft van 2009 heeft de STEC-groep in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte (kwantiteit en kwaliteit) aan bedrijventerrein in Castricum. Dit onderzoek vormde de basis voor een gedetailleerder onderzoek naar de lokale behoefte aan bedrijfshuisvesting door BRO in opdracht van de Kamer van Koophandel en de gemeente. De behoefte aan bedrijfshuisvesting is in beeld gebracht met behulp van interviews (mondeling en schriftelijk) met lokale ondernemers. Naast de Kamer van Koophandel en gemeente heeft de OFCAL geïnvesteerd in het onderzoek in de vorm van afvaardiging van drie ondernemers in de projectgroep, die de uitvoering van het onderzoek hebben begeleid.

Het BRO-onderzoek, tezamen met de resultaten van de STEC-groep, resulteert in deze Structuurvisie Bedrijventerreinen. De structuurvisie vormt de basis voor de nieuwe bestemmingsplannen bedrijventerreinen. De structuurvisie bedrijventerreinen is een sectorale structuurvisie en vormt op dit onderdeel een nadere uitwerking van de algemene structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030.'

In de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 hebben wij al aangegeven dat wij in deze tijden van bezuinigingen hoge prioriteit geven aan de financiële haalbaarheid van onze plannen en beleid. De uitvoering van de structuurvisie bedrijventerreinen voldoet aan dit uitgangspunt, namelijk uitbreiding faciliteren maar niet zelf financieel participeren. Daarnaast hebben wij aangegeven dat we ons opstellen als een dienstverlenende organisatie, die burgerparticipatie bevordert. Deze opstel-

ling is terug te vinden in de structuurvisie bedrijventerreinen die immers tot stand is gekomen in samenwerking met ondernemers en de Kamer van Koophandel. Vanzelfsprekend is daarnaast de mogelijkheid geboden voor inspraak op de ontwerp-structuurvisie. Dit heeft geleid tot twee inspraakreacties, die in een aparte inspraaknota zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Castricum

2. SAMENVATTING

De gemeente kent geen grootschalige bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen zijn hoofdzakelijk kleinschalige bedrijven gevestigd, die van herkomst lokaal zijn en hun werkzaamheden lokaal en in de regio verrichten. Zestien procent van de totale bedrijvigheid is op de bedrijventerreinen gevestigd. De overige bedrijven zijn in de kernen en het buitengebied gevestigd.

In de gemeente overtreft de vraag naar bedrijfsruimte het beschikbare aanbod. De meeste bedrijven met ruimtebehoefte willen in de eigen woonkern gevestigd blijven. Alle bedrijventerreinen zijn echter volledig uitgegeven en er is weinig leegstand. Alleen voor Akersloot geldt dat ondernemers zich in de buurt kunnen vestigen, namelijk op de naast De Boekel gelegen bedrijventerreinen van Alkmaar en Heiloo, waar nog uitbreiding wordt gerealiseerd.

In de structuurvisie worden de volgende beleidskeuzen voorgesteld:

1. Lokale ruimtebehoefte waar mogelijk faciliteren in de eigen gemeente
2. Faciliteren van lokale ruimtebehoefte is hoofddoel
3. Bestaande bedrijventerreinen behouden
4. Actieve sturing juridisch-planologisch op vestigingscondities van bedrijven
5. Ruimtebehoefte in beginsel per kern faciliteren
6. Uitbreiding bedrijventerrein Castricummerwerf, Nieuwelaan en Zanderij-Zuid
7. Solitaire vestigingen in kernen behouden en uitbreiden met maatwerk.

Uit het onderzoek blijkt dat een beperkte uitbreiding van bedrijventerrein gewenst is. De gemeente is bereid deze uitbreiding te faciliteren. Daadwerkelijke ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein wordt echter overgelaten aan de markt/particuliere initiatiefnemers. Een prognose voor realisatie van nieuw bedrijventerrein kan dan ook niet worden gemaakt.

Voor uitbreiding van bestaand bedrijventerrein dient de provincie op basis van de provinciale ruimtelijke verordening een ontheffing te verlenen. Bij de uitbreiding van bedrijventerrein gaat het om de Castricummerwerf en Nieuwelaan-West.

Uit het onderzoek blijkt dat in de kern Limmen behoefte is aan uitbreiding van bedrijventerrein met circa 6 hectare. Hiervan is 2 hectare nieuwe vraag naar bedrijventerrein en circa 4 hectare bestaat uit ruimtevraag van bedrijven, die uit de Zandzoom moeten vertrekken in verband met woningbouw. In twee hectare van de ruimtebehoefte wordt voorzien met de realisatie van Nieuwelaan-Oost. Om te kunnen voorzien in de resterende ruimtebehoefte wordt gepleit voor een uitbreidingsmogelijkheid grenzend aan Nieuwelaan-West. Dit gebied is gelegen in de Zandzoom.

Deze ontwikkeling strookt niet met het planconcept 'Wonen in het groen.' In het raadsvoorstel bij vaststelling van het bestemmingsplan Zandzoom is daarom voorgesteld dit aspect nader uit te werken. In de voorgestane uitwerking – in de vorm van een haalbaarheidsonderzoek – dient in ieder geval aandacht besteed te worden aan de volgende onderwerpen: capaciteitsbehoefte, ontwikkelstrategie, economische haalbaarheid en afstemming met de provincie Noord-Holland. Met deze informatie dient de haalbaarheid van een uitbreiding van bedrijventerrein Nieuwelaan-West duidelijk te zijn, waarna de resultaten ter verdere besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Tot helder is of de uitbreiding van Nieuwelaan-West haalbaar is wordt in een brede cirkel om bedrijventerrein Nieuwelaan-West niet aangevangen met uitwerking van woningbouw.

3. INLEIDING

3.1 Aanleiding

Sectorale structuurvisie versus structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030'

In de sectorale structuurvisie bedrijventerreinen legt de gemeente Castricum de kaders vast voor het ruimtelijke beleid voor de bedrijventerreinen in de gemeente. De bedrijventerreinvisie is een sectorale structuurvisie.

De visie richt zich op een onderdeel van het ruimtelijke beleid en zal op dit onderdeel dan ook de bestaande passages in de structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030' aanvullen.

In de sectorale structuurvisie bedrijventerreinen worden uitspraken gedaan over zowel bestaande bedrijventerreinen als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en solitaire vestigingen in kernen. De afstemming met ruimtelijke ontwikkelingen op andere vlakken vindt plaats in de 'integrale structuurvisie Buitengewoon Castricum', waarin ook de andere beleidsvelden en hun ruimtelijke doorwerking aan de orde komen.

3.2 Proces

Werkwijze

De voorliggende sectorale structuurvisie is tot stand gekomen in goede samenwerking met het bedrijfsleven binnen de gemeente. Vertegenwoordigers uit de OFCAL waren, gezamenlijk met de gemeente en de Kamer van Koophandel, vertegenwoordigd in een projectgroep en hebben op deze wijze de inhoudelijke en procesmatige voortgang van het project bewaakt.

Middels de bottom-up aanpak van de 'Ruimteplanner' is de ruimtebehoefte vanuit verschillende doelgroepen in kaart gebracht. Dit is op de volgende wijze gedaan.

- De bestaande bedrijventerreinen en de solitaire locaties zijn geïnventariseerd. Hierbij zijn de bestaande kwaliteiten en knelpunten in beeld gebracht.
- Er is een vragenlijst over ruimtebehoefte per mail naar ondernemers op de bedrijventerreinen gestuurd.
- De bestaande bedrijvenlijst in Limmen waar ondernemers staan geregistreerd die ruimtebehoefte hebben is geactualiseerd.
- Met een groep ondernemers zijn individuele gesprekken gevoerd¹.

¹ In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de bedrijven gegeven waarmee een individueel gesprek is gevoerd

- Op 31 mei 2010 is een workshop voor de ondernemers uit de gemeente Castricum georganiseerd. Aan deze avond hebben circa 40 ondernemers deelgenomen en is gediscussieerd over de toekomst van de vestigingslocaties in de gemeente. De informatie is meegenomen bij het bepalen van de ruimtebehoefte en het vormgeven van het bedrijventerreinenbeleid.

Uitvoeringsparagraaf

In de uitvoeringsparagraaf is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente het, in deze sectorale structuurvisie vastgelegde beleid, tot uitvoering zal brengen. De gemeente Castricum kiest voor een faciliterende rol. Met deze sectorale structuurvisie zet de gemeente de RO kaders neer die het bedrijfsleven in Castricum in staat stelt om zich op een ruimtelijk verantwoorde wijze te blijven ontwikkelen.

3.3 Leeswijzer

De voorliggende sectorale structuurvisie bedrijventerreinen is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste provinciale en gemeentelijke kaders geschetst waar, bij het vormgeven van de structuurvisie bedrijventerreinen rekening mee dient te worden gehouden. In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijk-economische structuur van Castricum beschreven en wordt ingegaan op de aard en omvang van de lokale ruimtebehoefte. In hoofdstuk 6 worden hoofdbeleidskeuzen gemaakt en vertaald in een strategie per kern. Het laatste hoofdstuk bevat de uitvoeringsparagraaf.

4. KADERS

In dit hoofdstuk worden de vigerende provinciale en gemeentelijke beleidskaders benoemd die kaders stellen aan de voorliggende sectorale structuurvisie bedrijventerreinen.

De volgende vigerende beleidskaders komen aan bod:

- Structuurvisie provincie Noord-Holland 2040 (2010);
- Provinciaal Ruimtelijke verordening Structuurvisie (2010);
- Provincie Noord-Holland, provinciaal herstructureringsprogramma 2009-2020 (PHP);
- Structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030' (2010);
- Kwaliteitsimpuls Economie Castricum 2008-2012 (2008);
- Masterplan Inbreidingen (2009);
- Visie Zandzoom en Ontwerp bestemmingsplan Limmen-Zandzoom (2008);
- Convenant Alkmaar – Heiloo – Akersloot (1997)
- Uitvoeringsplan actualisatie bestemmingsplan (2008).

4.1 Structuurvisie en verordening provincie Noord-Holland (2009)

De provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld door GS. De Provinciaal Ruimtelijke Verordening is op 3 november 2010 in werking getreden.

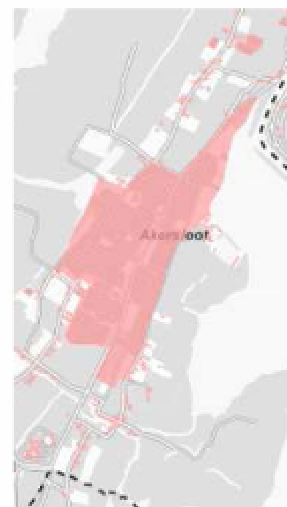
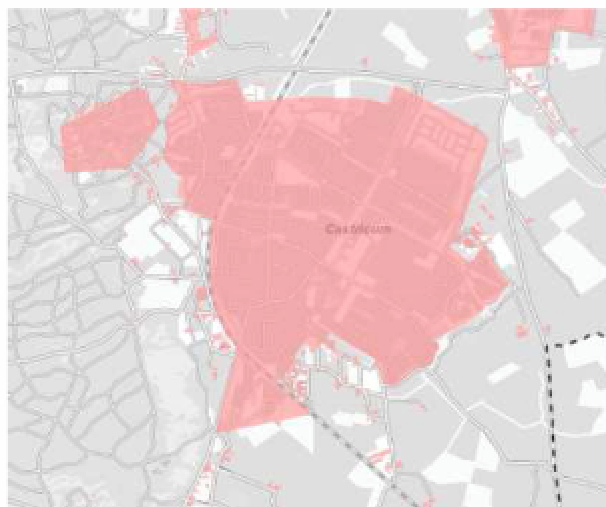
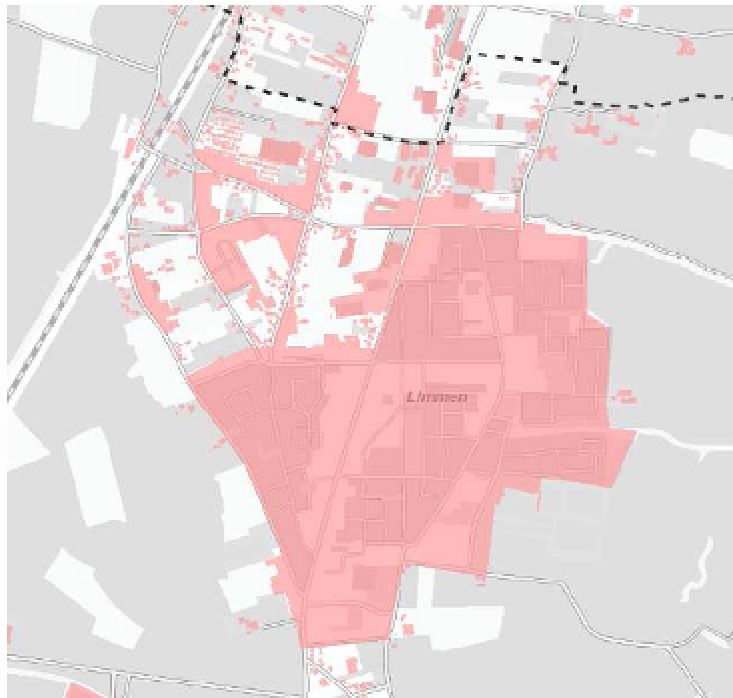
Transformatiegebied

Op de structuurvisiekaart is het gebied tussen de kern Castricum en Heiloo aangeduid als 'Transformatiegebied – meervoudig'. De kern Limmen ligt midden in het transformatiegebied. De toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus dient volgens de provincie binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en de transformatiegebieden opgevangen te worden. Voor het transformatiegebied binnen de gemeente Castricum betreft het hier de locatie: 'Wonen in het Groen' (voor nadere toelichting zie visie Zandzoom).

Laag Holland

Daarnaast behoort de gemeente Castricum tot het gebied 'Laag Holland'. Dit gebied is aangewezen als Nationaal Landschap. Binnen dit gebied mogen ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de kernkwaliteiten van het gebied. Grootschalige bedrijventerreinontwikkeling is uitgesloten.

Kaart 4.1 Overzicht BBG gemeente Castricum



Bron: Structuurvisie provincie Noord-Holland 2009

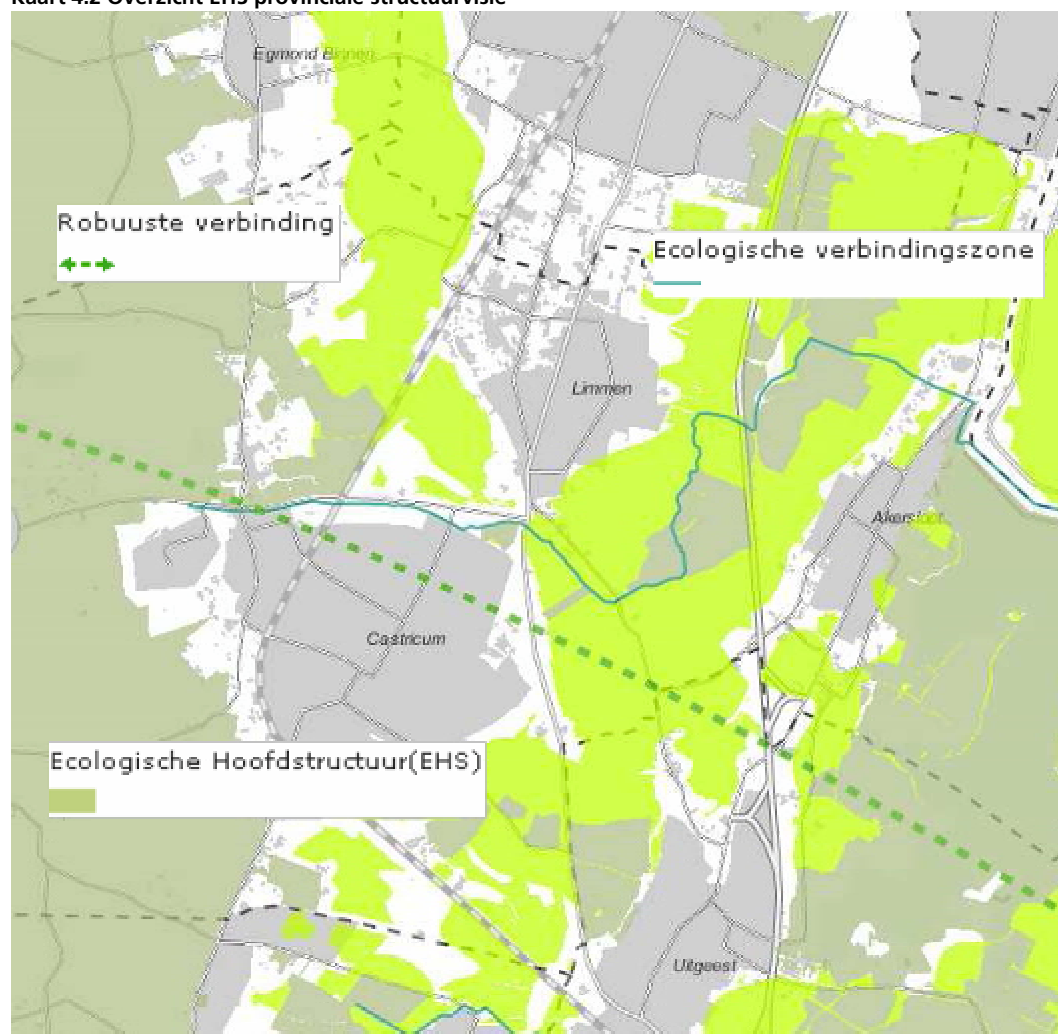
Natuur

De kern van het natuurbeleid van de provincie is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de robuuste verbindingszones, nationale parken en Natura 2000 gebieden. Daarnaast richt de provincie Noord-Holland zich op het behouden van weidevogels en het karakteristieke open weidelandschap waarin zij leven.

Op basis van de regels uit de provinciale verordening is uitbreiding van bedrijventerrein in de gebieden die zijn aangeduid als EHS of Weidevogelleefgebied nagenoeg onmogelijk. In 2010 heeft de provincie Noord-Holland het document Ecologisch Hoofdstructuur, stand van zaken herijking en toekomst opgesteld. In het document wordt de stand van zaken gegeven t.a.v. realisatie van de EHS in de provincie Noord-Holland en wordt een herijking van de EHS vastgelegd. De partiele herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 23 mei 2011 vastgesteld.

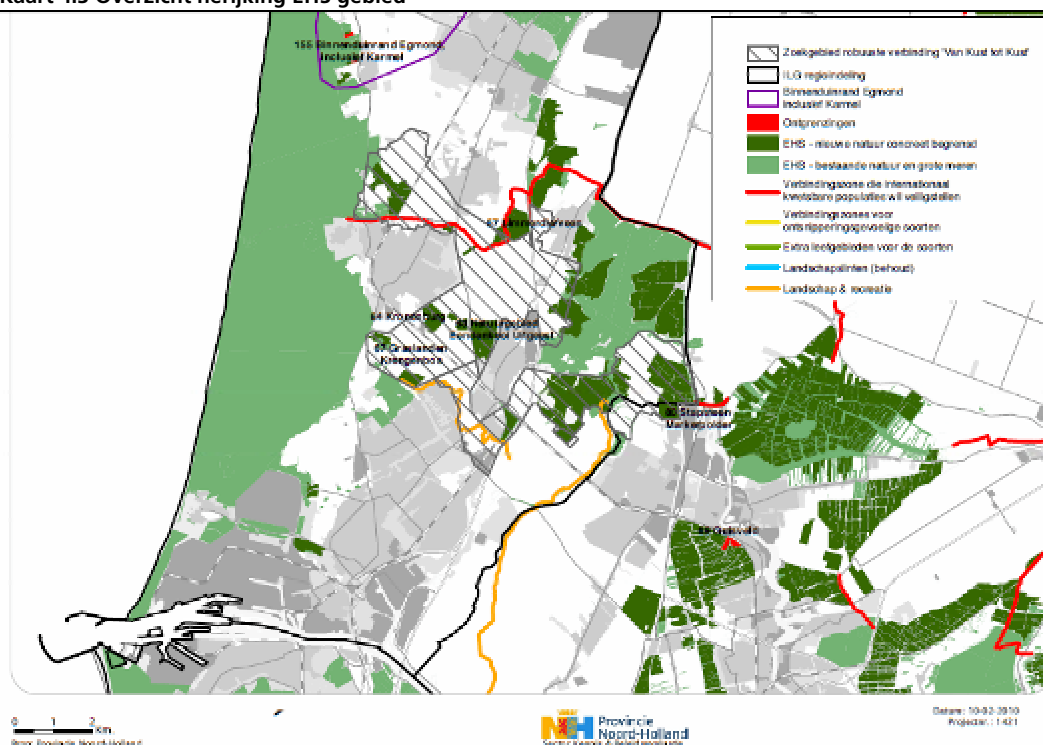
Kaart 4.2 geeft een overzicht van de EHS uit de provinciale structuurvisie. Kaart 4.3 geeft de herijking van de EHS weer. In het regeerakkoord van het nieuwe kabinet staat het voornemen de realisatie van Robuuste Verbindingen te schrappen. De gemeente Castricum maakt onderdeel uit van de robuuste verbinding 'Van Kust tot Kust'.

Kaart 4.2 Overzicht EHS provinciale structuurvisie



Bron: provincie Noord-Holland, Provinciale structuurvisie 2040.

Kaart 4.3 Overzicht herijking EHS gebied



Bron: provincie Noord-Holland, Ecologische Hoofdstructuur Noord-Holland, stand van zaken, herijking en toekomst 2010

Bedrijventerreinen

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn. Het aantal bedrijventerreinen is nauwelijks uitgebreid. Door herstructurering, duurzame inrichting, intensivering en transformatie wordt beter gebruik gemaakt van de bestaande voorraad.

De provincie Noord-Holland streeft naar kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Gemeenten dienen ruimte te maken voor nieuwe ontwikkelingen door de principes van de SER-ladder toe te passen (eerst inbreiding, daarna uitbreiding). Daarnaast zal ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, moeten op

orde zijn. De provincie Noord-Holland zorgt er daarom samen met gemeenten voor dat werklocaties regionaal goed ontsloten worden, ook per openbaar vervoer. De belangrijkste randvoorwaarde hiervoor is (digitale) infrastructuur. Bij het bepalen van locaties voor de ontwikkeling van bedrijventerrein is infrastructuur sturend, en niet volgend.

Daarnaast hecht de provincie veel belang aan het bieden van voldoende ruimte op bedrijventerreinen voor die bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen met de woonfunctie. Dit zijn bedrijven met veiligheidsrisico's of milieuhinder. Om druk op nieuwe terreinen in het landelijk gebied te verminderen moet voor bedrijvigheid die zich makkelijk laat mengen met de woonfunctie eerst ruimte worden gezocht binnen bestaand bebouwd gebied. In plaats van transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvoor compensatie moet worden gezocht buiten het stedelijk gebied, moet dan ook waar mogelijk gezocht worden naar mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken.

Provinciale rol

De provincie ziet voor zichzelf een afstemmingstaak weggelegd t.a.v. planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen.

4.2 Provinciaal Herstructureringsprogramma 2009-2020 (PHP)

Op nationaal niveau is het traject Mooi Nederland ingezet door VROM om verrommeling van bedrijventerreinen tegen te gaan. Het Rijk heeft afspraken gemaakt met IPO en de VNG over de verantwoordelijkheden van de verschillende overheidslagen in de herstructureringsopgave. Hiervoor is het convenant bedrijventerreinen 2010 – 2020 opgesteld. De regierol die de provincie Noord-Holland wil voeren ten aanzien van bedrijventerreinbeleid is uitgewerkt in de provinciale structuurvisie.

In het gebied Noord-Holland Noord, waar de gemeente Castricum toe behoort, is 670 hectare (21% van de totale voorraad) verouderd.

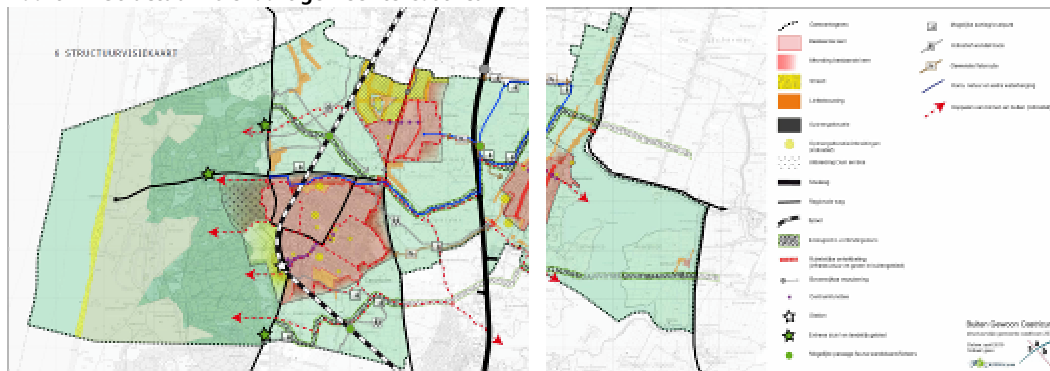
De verouderde bedrijventerreinen zijn ingedeeld in vier verschillende categorieën. Voor de gemeente Castricum is bedrijventerrein Castricummerwerf ingedeeld in categorie B (urgentie herstructurering is groot, maar door 1 of meer oorzaken is de mate van uitvoerbaarheid laag) en bedrijventerrein Schulpstet is ingedeeld in categorie D (Problematiek is beperkt en uitvoering is laag). De overige bedrijventerreinen zijn niet aangemerkt als verouderd.

De provincie heeft HIRB-light middelen beschikbaar voor de herstructurering van de openbare ruimte van projecten in de categorieën A tot en met C. Daarnaast heeft de provincie financiële middelen beschikbaar voor herstructurering van de private ruimte voor projecten in de categorieën A en B.

4.3 Structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030'

De structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030' is op 7 oktober 2010 vastgesteld en komt voort uit de Strategische visie Buiten Gewoon Castricum uit 2005. Na vier jaar is deze strategische visie geëvalueerd en geactualiseerd, en in het kader van de nieuwe Wro (technisch) vertaald in een structuurvisie.

Kaart 4.4 Structuurvisiekaart gemeente Castricum



Bron: gemeente Castricum

De structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030' benoemt 10 kerndoelen:

Kerndoel 1: Versterken van de identiteit

Kerndoel 2a: Realistische bevolkingsontwikkeling

Kerndoel 2b: Ruimte voor de doelgroepen van de volkshuisvesting

Kerndoel 3a: Openhouden van het landelijk gebied

Kerdoel 3b: Duurzaam beheer buitengebied

Kerndoel 4a: Ontwikkeling van routes voor langzaam verkeer

Kerndoel 4b: Verkeersoverlast verminderen

Kerndoel 5: Werkgelegenheid

Kerdoel 6: Instandhouden winkelvoorzieningen

Kerndoel 7: Herformuleren welzijnsvoorzieningen in de kernen

Kerdoel 8: Realiseren van een duurzame omgeving

Kerndoel 9: Water als kwaliteit benutten

Kerndoel 10: Duurzame en flexibele ontwikkelingsstrategie

Economie en werkgelegenheid

Ten aanzien van het onderwerp economie en bedrijfshuisvesting wordt in de structuurvisie gerefereerd aan de conclusies uit de Kwaliteitsimpuls Economie Castricum 2008-2012. Daarnaast worden de conclusies van het eerder uitgevoerde behoefteonderzoek aangehaald. Op de bestaande bedrijventerreinen is nauwelijks verdichting (intensivering) mogelijk. Lokale bedrijven kunnen hierdoor nauwelijks nog uitbreiden op de huidige locatie. De lokale bedrijven spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid in de dorpen. Ze bieden stageplaatsen, sponsoren de lokale vereniging-

en, maken gebruik van lokale voorzieningen en leveren vrijwilligers voor de brandweer. De herstructureringsopgave op de bedrijventerreinen beperkt zicht tot een lichte opgave; zogenaamde facelifts.

Uitbreiding bedrijventerrein

Beperkte uitbreiding van bedrijventerrein vindt momenteel in Limmen plaats. Tegelijkertijd verdwijnt lokale werkgelegenheid op andere plaatsen ten behoeve van woningbouw. Betere bedrijfshuisvesting wordt bereikt door herstructurering van huidige bedrijventerreinen (evt. verdere uitbreiding vindt alleen plaats bij Castricummerwerf) en het stimuleren van gevarieerde bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Daarnaast zullen bedrijven worden geholpen vanuit de gemeente met verplaatsingsvraagstukken en worden werken aan huis en kantoorlocaties binnen de woonomgeving gefaciliteerd. In de structuurvisie staat benoemd dat er in 2010 aanvullend onderzoek naar bedrijventerreinen in de gemeente plaats zal vinden.

4.4 Kwaliteitsimpuls Economie Castricum 2008-2012

De Kwaliteitsimpuls Economie Castricum 2008-2012 streeft naar een goede balans tussen wonen, werken en recreëren. Castricum wil doorgroeien naar een ondernemende, vitale en uitnodigende gemeente, met een hoogwaardig woon- en werk- en ondernemersmilieu waar inwoners en ondernemers zich op hun plaats voelen en geïnspireerd worden door de omgeving. Deze ambitie vertaalt zich naar een aantal opgaven.

1. Versterking werkgelegenheid inwoners en versterking ondernemerschap.
2. Attractieve recreatieve en toeristische plekken in gemeente verdienen kwaliteitsimpuls.
3. Betere benutting en uitbreiding bestaande voorzieningen.
4. Creëren dynamiek en diversiteit in huisvesting om in behoefte lokale ondernemers te kunnen voorzien.

Voorliggende structuurvisie bedrijventerreinen is een uitwerkingsvraagstuk van de Kwaliteitsimpuls Economie op de opgaven 1 en 4.

4.5 Masterplan Inbreidingen

In 2009 heeft de gemeente Castricum het Masterplan Inbreidingen vastgesteld. Het Masterplan Inbreidingen vormt samen met de Lokale Woonvisie de leidraad en het handboek bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties. In de gemeente zijn 33 locaties benoemd die in aanmerking komen voor inbreiding. Hieronder is per kern aangegeven welke bedrijvenlocaties als inbreidingslocatie zijn aangeduid:

Voor Castricum gaat het om:

- Garagebedrijf Oranjelaan;
- Binnenterrein Oude Haarlemmerweg – Beverwijkerstraatweg.

Voor Bakkum gaat het om:

- Deel van bedrijventerrein Schulpstet.

Voor Limmen gaat het om:

- Dusseldorperweg.
- Bedrijventerrein Rijksweg oost en west.
- Rijksweg Absalon;
- Diverse locaties Rijksweg.

In Akersloot zijn geen bedrijvenlocaties aangeduid als inbreidingslocatie.

Al de benoemde locaties hebben naar inschatting tezamen een omvang van ongeveer 5 – 5,5 hectare netto. Echter, de inbreidingslocaties worden niet actief door de gemeente opgepakt. Deze taak ligt bij de markt. Dit betekent dat de bedrijven de activiteiten op de huidige locatie kunnen voortzetten en ze niet worden wegbestemd. De inbreidingslocaties kunnen in de toekomst worden ingezet voor woningbouw maar zijn ook geschikte locaties om te zoeken naar kleinschalige ontwikkelingslocaties voor werkgelegenheid zoals kantoren of dienstverlening. Het zijn locaties om op nieuwe economische trends te reageren.

4.6 Visie Zandzoom en ontwerp bestemmingsplan Limmen-Zandzoom

Het project Wonen in het Groen en A9 Heiloo/Limmen is een gezamenlijk initiatief van de provincie Noord-Holland, gemeente Heiloo en gemeente Castricum voor het realiseren van woningbouw en een aansluiting op de A9. Het project voorziet in een nieuw landelijk woonmilieu van het gebied Zandzoom, op de strandwal tussen Heiloo en Limmen. Doel is het maken van een bijzonder woonlandschap. In het Zandzoomgebied moet in de toekomst tussen Limmen en Heiloo een nieuw woongebied met 2000 – 2400 woningen worden ontwikkeld.

In de gemeente Castricum gaat het om 500 – 600 woningen. De nieuwe woongebieden worden ingebed binnen de bestaande functionele structuur. In het gebied zijn veel bedrijven gevestigd, zowel agrarisch als niet-agrarisch. De ontwikkeling van het nieuwe woongebied betekent dat een aantal bedrijven zal moeten verdwijnen. In totaal zijn er binnen 'Limmen – Zandzoom' 69 bedrijven. Direct buiten het plangebied liggen 43 bedrijven. Bij de planvorming in de Zandzoom is het geen doel op zich om de bedrijven uit te plaatsen. Alleen indien blijkt dat het bedrijf qua milieuhinder en / of qua ruimtelijke impact niet inpasbaar is of aanpasbaar is te maken is het bedrijf binnen het bestemmingplan 'Limmen – Zandzoom' wegbestemd. Hiervan

uitgaande blijkt dat 50 bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en dat 19 bedrijven moeten worden uitgeplaatst. Acht van deze 19 bedrijven zijn agrarische bedrijven. De overige 11 zijn qua aard zeer verschillende bedrijven (van antiekhandel, aluminiumverwerking tot geestelijke gezondheidszorg).

De bedrijven kunnen binnen de bepalingen van de huidige milieuvergunning op grond van het overgangsrecht blijven functioneren. Dit betekent dat de bestaande situatie kan worden gecontinueerd maar dat van verdere vergroting of anderszins geen sprake kan zijn. Zolang het bestaande gebruik wordt voortgezet zal de geldende milieuzone bij de betreffende bedrijven worden aangehouden en zal er geen woningbouw binnen de milieuzonering rond het bedrijf kunnen worden ontwikkeld, tenzij uit aanvullend onderzoek blijkt dat woningbouw wel mogelijk is.

Onderstaande tabel bevat de niet-agrarische bedrijven in het plangebied die op termijn zullen moeten verdwijnen. Deze bedrijven hebben naar inschatting een omvang tussen de 20-25 hectare netto. Een groot deel van deze omvang bestaat uit agrarische gronden die in eigendom zijn van de gevestigde ondernemers. De feitelijke vervangingsvraag van bedrijven die zich op een bedrijventerrein willen en kunnen vestigen ligt veel lager.

Tabel 4.1. Lijst met wegbestemde niet-agrarische bedrijven

Naam bedrijf	Adres	Branche
Antiek van Galen	Burg. Nieuwenhuijsenstraat 16	Opslag en verkoop antiek
Martin Schilder	Burg. Nieuwenhuijsenstraat 16c	Stalling auto's
Gebr. Min	Hogeweg 94	Groothandel bollensector
Wempe Transport	Hogeweg 167	Transportbedrijf
A.P. Van der Velden	Hogeweg 193	Aluminiumbewerking
Van Vulpen	Oosterzijweg 25	Expediteur
GGZ	Oosterzijweg	Gezondheidszorg
Fa. E. Metzelaar en zn.	Westerweg 140	Hovenier en kas
Marco AL	Westerweg 136	Bouwbedrijf
Zandbergen	Rijksweg 107	Transportbedrijf

Bron: bedrijvenlijst gemeente Castricum

Er wordt niet gesproken over compensatie voor deze bedrijven binnen de gemeente. In het plangebied is grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Nieuwelaan-West ruimte voor kleinschalige bedrijven met milieucategorie 2 als overgangsgebied richting de woningen.

4.7 Convenant Alkmaar – Heiloo – Akersloot

Op 9 december 1997 hebben de colleges van de gemeenten Alkmaar, Heiloo en Akersloot het zogenaamde C20 convenant gesloten. Hierin komen de colleges overeen om een gebied begrensd door de Kanaaldijk, de Kanaalweg, de Ringsloot en

een denkbeeldige lijn op circa 280 meter ten noorden van de Kanaalweg te bestemmen voor lokale bedrijvigheid uit Heiloo, Limmen en/of Egmond enerzijds en Akersloot anderzijds.

4.8 Actualisatie bestemmingsplannen

In 2004 is door de Raad besloten om de bestemmingsplannen van Castricum te herzien. De doelstelling van de actualisatieslag is enerzijds een actualisering en uniformering van de bestemmingsplannen en anderzijds het kunnen beschikken over digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen. De uitgangspunten voor het bereiken van deze doelstellingen zijn opgenomen in de kadernota 'Actualisatie bestemmingsplannen stedelijk gebied'. In 2007 is het uitvoeringsplan 'Actualisatie bestemmingsplannen' vastgesteld, het uitvoeringsplan gaat verder in op de achtergrond van de uitgangspunten.

Met een bestemmingsplan kunnen twee doelen worden nagestreefd:

1. beheergericht of conserverende bestemmingsplannen: het beheren van de bestaande ruimte;
2. een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan; het ontwikkelen van een nieuwe functie of uitbreiden van een functie.

Het streven van de actualisatieslag is om binnen afzienbare tijd voor de gehele gemeente actuele bestemmingsplannen te hebben. Om dit te bereiken worden er conserverende bestemmingsplannen gemaakt, hiervoor is een 'handboek bestemmingsplannen' vastgesteld. Met het handboek streeft de gemeente naar samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsregelingen. Door de afstemming van regels ontstaat er enige flexibiliteit in de regels. De ervaring leert dat het mogelijk maken van ontwikkelingen binnen een plangebied kan leiden tot vertraging. Voor het meenemen van ontwikkelingen binnen de actualisatieslag zijn dan ook spelregels opgesteld.

Ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen, tenzij:

1. ontwikkelingen voldoende concreet zijn bij het opstellen van het voorontwerp;
2. er een motivatie aan ten grondslag ligt (stedenbouwkundig/planologisch);
3. en alle benodigde onderzoeken zijn verricht.

Conclusie

In de tweede helft van 2011 staat de actualisatie van het bestemmingsplan bedrijventerreinen op de planning. De bedrijventerreinen, met uitzondering van bedrijventerrein Nieuwelaan, worden in één bestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan wordt door de afstemming van regels enige flexibiliteit opgenomen.

Ontwikkelingen als bedoeld in deze structuurvisie passen niet binnen de voorwaarden om mee te liften in de actualisatieslag. Dit betekent dat voor deze ontwikkelingen, een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dient te worden opgesteld.

4.9 Aandachtspunten

De vigerende beleidskaders resulteren in de volgende aandachtspunten.

- De gemeente Castricum ligt in het nationaal landschap 'Laag Holland'. In dit gebied worden beperkingen aan nieuwe ontwikkelingen opgelegd.
- Een groot deel van gemeentelijke grond is aangewezen als EHS. In dit gebied mogen geen rode ontwikkelingen plaatsvinden.
- De provincie Noord-Holland stelt in haar structuurvisie dat toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en de transformatiegebieden opgevangen dienen te worden.
- Uitbreiding van Castricummerwerf ligt buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).
- Uitbreiding van Nieuwelaan ligt in transformatiegebied (Zandzoom). Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats in het transformatiegebied met name gericht op 'Wonen in het Groen'.
- Gemeenten dienen ruimte te maken voor nieuwe ontwikkelingen door de principes van de SER-ladder toe te passen (eerst inbreiden, daarna uitbreiden).
- Infrastructuur is sturend bij het bepalen van nieuwe ontwikkellocaties voor bedrijvigheid in plaats van volgend.
- In het Masterplan Inbreidingen worden locaties benoemd waar in de toekomst woningbouw plaats mag vinden. De ontwikkeling van deze plekken ligt nadrukkelijk bij de markt en de gevestigde bedrijven worden niet wegbestemd. In de Visie Zandzoom is in de kern Limmen een gebied aangewezen voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Een aantal bestaande bedrijven wordt wegbestemd. Er worden geen compensatiegronden voor bedrijven aangewezen.

5. ONTWIKKELING VAN DE BEDRIJFVIGHEID

5.1 Inleiding

Fusiegemeente

De gemeente Castricum is in 2002 als fusiegemeente ontstaan uit de voormalige gemeenten Castricum, Limmen en Akersloot. De gemeente Castricum ligt in het westen van de provincie Noord-Holland, aan de Noordzee. De gemeente is goed bereikbaar vanaf de A9 en het spoor. De gemeente maakt onderdeel uit van de regio Alkmaar en neemt deel in het samenwerkingsverband Noord-Holland Noord.

Kaart 5.1 Gemeente Castricum



Bron: google earth, bewerking BRO

Woongemeente

De gemeente Castricum is een woongemeente. Het aandeel banen in de gemeente in verhouding tot de beroepsbevolking ligt rond de 50% (bron: CBS). Dit betekent dat in theorie de helft van de beroepsbevolking in de gemeente een baan kan vinden. In de praktijk ligt dit aandeel lager. Dit heeft te maken met inkomende en uitgaande pendel. De gemeente Castricum kent een sterk uitgaande pendel richting met name Amsterdam en Alkmaar of verder weg.

Kleinschalige bedrijven

Het grootste deel van de lokale bedrijvigheid in de gemeente Castricum is lokaal of regionaal georiënteerd en overwegend kleinschalig van aard. Het percentage bedrijven met 0 of 1 werknemer is gestegen. In de gemeente zijn tevens een aantal grootschalige (inter)nationaal georiënteerde bedrijven gevestigd. Het aantal vestigingen en aantal arbeidsplaatsen is de laatste jaren gestegen. De vestiging van deze bedrijven in de gemeente is veelal vanuit historie gegroeid. De sterke 'emotionele' gebondenheid aan de gemeente is een van de redenen dat deze grote ondernemingen nog steeds in de gemeente zijn gevestigd. Een voorbeeld hiervan is Tromp Medical. De lokale gebondenheid aan de gemeente is groot. De meeste bedrijven met een ruimtebehoefte willen in de gemeente Castricum blijven.

Lokale bedrijventerreinen

De gemeente kent geen grootschalige bedrijventerreinen en de terreinen vervullen ook geen regionale opvangfunctie voor bedrijven uit de regio. De bedrijfsruimte-markt in Castricum is vooral een lokale markt. De afgelopen jaren heeft zich geen (groot) nieuw bedrijf van buiten de gemeente in Castricum gevestigd.

Meeste bedrijvigheid gevestigd in kernen

Slechts 16% van de bedrijvigheid in de gemeente is gevestigd op een bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat de overige bedrijvigheid in kernen en het buitengebied zijn gevestigd. De bedrijven op de terreinen zijn gemiddeld genomen qua omvang en aantal werknemers groter dan bedrijvigheid in kernen en het buitengebied. Op de bedrijventerreinen zijn overwegend reguliere sectoren (industrie, bouwnijverheid, handel, reparatie en transport gevestigd).

5.2 Drie kernen met een eigen profiel

In 2002 is de gemeente Castricum ontstaan uit de gemeenten Castricum, Limmen en Akersloot. Destijds zijn afspraken gemaakt dat iedere kern zijn eigen identiteit behoudt. De sociaal-economische structuur van de drie kernen is verschillend. Dit heeft alles te maken met de historie van de dorpen. Hierna wordt het profiel van de kernen geschetst.

Castricum het woondorp

Castricum is te typeren als een 'woondorp'. Dagelijks reizen vele forensen voor werk per auto of openbaar vervoer naar met name Amsterdam, Alkmaar of verder weg. De gevestigde werkgelegenheid in de kern is met name lokaal van aard. Tevens is Castricum een broedplaats voor kleinschalige kennisgerelateerde bedrijvigheid.

De nabije ligging van de Noordzee maakt Castricum een ideale plek voor de vestiging van gezondheids- en welzijnsinstellingen. In de zomermaanden is toerisme en recreatie een belangrijke bron van inkomsten en economische activiteiten.

De bedrijvigheid in Castricum is geclusterd op diverse plekken (in woonwijken, centrum, solitaire plekken in de kern en bedrijventerreinen). Castricum kent drie formele bedrijventerreinen; Castricummerwerf, Schulpstet en Heemstederweg. Alle drie terreinen liggen aan de west- en zuidzijde van Castricum, nabij de spoorlijn Amsterdam – Alkmaar. De externe bereikbaarheid van de terreinen per auto is niet optimaal (zie kaart 4.2).

Limmen het werkdorp

Limmen is van oudsher een bollenteelt dorp. Rondom deze bollenteelt is veel ondersteunende bedrijvigheid ontstaan. Deze bedrijvigheid heeft zich met name in de linten gevestigd. Werken en wonen zijn van oudsher in Limmen geïntegreerd. Limmen is een hechte gemeenschap. +/- 70% van de ondernemers in Limmen is er geboren en getogen. De meeste ondernemers willen graag in Limmen blijven. De ondersteunende bedrijvigheid is met name actief in de handel, nijverheid en transport. Tot op de dag van vandaag is de sterke vermenging van functies terug te zien in de ruimtelijk-economische structuur van de kern. De Rijksweg is hier een goed voorbeeld van (zie foto's op volgende pagina's). De gemeente Castricum heeft in de kern Limmen diverse woningbouwontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen gaan, tezamen met de aanscherping van milieuwetgeving en autonome groei van bedrijven, ten koste van uitbreidingsmogelijkheden van gevestigde bedrijven.

Bij een groep lokale ondernemers in de kern Limmen bestaat al jarenlang ruimtebehoefte. Het gebrek aan passend aanbod heeft ertoe geleid dat er de afgelopen jaren diverse ondernemers zijn weggetrokken uit Limmen (denk aan Aguflor, Winder, Motaal, Mous). Enerzijds komt dit doordat deze bedrijven een omvang en ruimte-vraag hebben die niet meer passend is bij de maat en schaal van Limmen. Anderzijds zijn er ook kleinschaligere bedrijven vertrokken omdat er geen aanbod beschikbaar was.

Enkele jaren geleden is het bedrijventerrein Nieuwelaan ontwikkeld om in deze behoefte te voorzien. De externe bereikbaarheid van het terrein is goed. Bij de ontwikkeling van het Zandzoomgebied en de mede daarvoor te ontwikkelen aantakking op de A9 verbetert de bereikbaarheid van het gebied (en het bedrijventerrein).

Bedrijvigheid langs de Rijksweg te Limmen



Veel van de verplaatste bedrijvigheid heeft zich in Heiloo en Alkmaar gevestigd. Verplaatsing naar Castricum is nauwelijks voorgekomen. De bereikbaarheid van Castricum wordt door veel ondernemers niet positief beoordeeld. Limmen is meer gericht op Heiloo.

In Heiloo en Alkmaar is op dit moment voldoende aanbod aan (regionaal) bedrijventerrein voor nationale en internationale bedrijven. In het afstemmingsoverleg tussen gemeente Castricum en Heiloo is gesproken over een ruimteclaim voor bedrijven uit de voormalige gemeente Limmen en Akersloot op bedrijventerrein Boekelermeer.

Geïsoleerde ligging Akersloot

Akersloot is gelegen in het oostelijk deel van de gemeente aan het Alkmaarder Meer. De gemeente wordt doorkruist door de A9 en Akersloot is de enige kern die aan de oostkant van de A9 is gelegen. Akersloot is daardoor met name georiënteerd op Uitgeest.

Akersloot heeft 1 bedrijventerrein; Boekel. De externe bereikbaarheid van het terrein is goed. Met de zuidelijke ontsluiting van het totale 'Boekelgebied' op de A9 zal de bereikbaarheid verder sterk verbeteren. Boekel is in de jaren 90 ontwikkeld als bedrijventerrein voor bedrijvigheid uit de kern die te groot is geworden voor vestiging in de kern. Op dit moment zijn er hoofdzakelijk (nog steeds) bedrijven uit Akersloot op het bedrijventerrein gevestigd en een aantal bedrijven uit Limmen die daar geen plek konden krijgen. Ondernemers waarderen de goede bereikbaarheid van het terrein. Het terrein is volledig uitgegeven.

Kleine ondernemers in de kern, gevestigd aan huis, hebben onvoldoende mogelijkheden om te groeien op de huidige plek. Ruimte op Boekel is er op dit moment ook niet.

5.3 Bedrijventerreinen

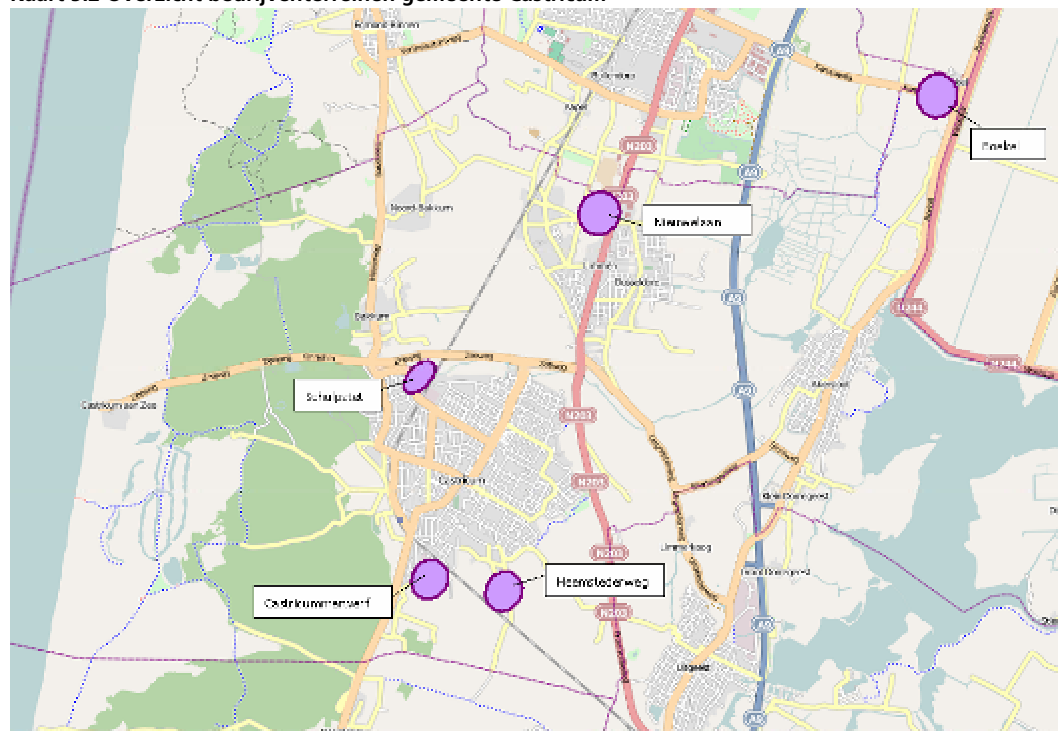
De gemeente Castricum kent vijf formele bedrijventerreinen (Bron: IBIS). In onderstaande kaart en tabel zijn de terreinen weergegeven. De bestaande voorraad is volledig uitgegeven. Op bedrijventerrein Nieuwelaan is nog 2 hectare niet terstond aanbod beschikbaar. De bestemmingsplanprocedure voor deze ontwikkeling loopt op dit moment.

Tabel 5.1 Overzicht bestaande bedrijventerreinen gemeente Castricum

Naam terrein	Bruto omvang	Netto omvang	Uitgeefbaar
Boekel/Kanaaldijk	9	8	0
Castricummerwerf	5	4	0
Schulpstet/Stetweg	4	3	0
Heemstederveg	5	4	0
Nieuwelaan-Oost en West	5	4	2 hectare niet terstond (particulier)
Totaal	28	23	2

Bron: IBIS 2010

Kaart 5.2 Overzicht bedrijventerreinen gemeente Castricum



Bron: open street map, bewerking BRO

De vijf bedrijventerreinen worden hieronder geïntroduceerd.

5.3.1 Bedrijventerrein Castricummerwerf



Bedrijventerrein Castricummerwerf is één van de grotere bedrijventerreinen in de kern Castricum. De beschikbare ruimte wordt intensief benut. Uitbreiding op eigen kavel is hierdoor niet of nauwelijks mogelijk.

Ontwikkeling

Bedrijventerrein Castricummerwerf is ontwikkeld in de jaren 80 van de vorige eeuw. Op het terrein zijn bedrijven gevestigd die destijds in de kern van Castricum gevestigd waren en daar qua maat en schaal niet meer passend waren. De gevestigde bedrijvigheid op het terrein is divers qua aard en schaal. Op het terrein zijn onder andere bedrijven in de sectoren industrie, handel, bouwnijverheid en dienstverlening gevestigd. De meeste bedrijven met een grootschaligere kavelomvang zijn nog de eerste gebruikers. Op het terrein staat ook een aantal bedrijfsverzamelgebouwen. De doorlooptijden van de gebruikers in bedrijfsverzamelgebouwen is vaak minder lang dan in solitair ontwikkeld bedrijfsonroerend goed. Er is niet tot nauwelijks leegstand.

Kwaliteit openbare en private ruimte

De kwaliteit van de openbare en private ruimte op Castricummerwerf laat te wensen over. Door de intensief bebouwde en benutte kavels vindt een deel van het parkeren, laden en lossen en opslaan van goederen in de openbare ruimte plaats. Dit geeft een rommelig beeld en beperkt de verkeersdoorstroming. Het bedrijfsonroerend goed is op delen van het terrein incourant. De bebouwingspercentages van de kavels zijn dusdanig hoog dat meeste bedrijven niet meer op de huidige kavel kunnen uitbreiden. De ondernemers zien graag dat bedrijventerrein Castricummerwerf wordt uitgebreid om in de lokale ruimtebehoefte te kunnen voorzien.

Ruimtebehoefte

Bij bedrijven op bedrijventerrein Castricummerwerf is op dit moment beperkte behoefte aan uitbreiding. Gezien de huidige intensieve bebouwing en benutting van het terrein wordt door ondernemers naar de toekomst wel meer ruimtebehoefte verwacht, bij voorkeur in de kern Castricum. De bereikbaarheid van Castricummerwerf is niet optimaal. Om het terrein te bereiken moet het spoor worden overgestoken. De nabijheid van het station is een pluspunt.

De uitbreiding van Castricummerwerf valt buiten de EHS, maar ook buiten BBG. Voor ontwikkelingen buiten BBG geeft de provinciale structuurvisie aan dat nut en noodzaak van de uitbreiding moet worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting en herstructurering kan worden gerealiseerd. Wanneer een voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk is en verdichting niet mogelijk is, kan nieuwe uitleg buiten BBG worden gerealiseerd. De provincie moet daarvoor ontheffing verlenen.

5.3.2 Bedrijventerrein Schulpstet



Bedrijventerrein Schulpstet is het enige terrein in de kern Bakkum. Het bedrijfsonroerend goed is gedateerd en op een aantal plekken slecht onderhouden. Een deel van het terrein is een interessante vestigingslocatie voor kleinschalige bedrijven.

Oudste terrein Bakkum

Bedrijventerrein Schulpstet is gelegen (aan de entree) in de kern Bakkum en is tevens het oudste terrein. De kwaliteit van de openbare en private ruimte laten dit duidelijk zien. Het bedrijfsonroerend goed is gedateerd en op een aantal plekken slecht onderhouden. Achter op het terrein is de gemeentewerf gevestigd. Daarnaast is op het terrein hoofdzakelijk reguliere bedrijvigheid (aannemer, autohandel etc.) gevestigd.

Terrein interessant voor nieuwe groep ondernemers

Het terrein is de afgelopen jaren een aantrekkelijke vestigingsplaats voor kleinschalige (kennisintensieve dienstverlenende en creatieve) bedrijvigheid gebleken. Deze bedrijvigheid is gevestigd in een voormalig productiepand dat enkele jaren geleden geschikt gemaakt is voor kleinschalige bedrijvigheid. De reden van vestiging zijn de relatief lage huurprijzen. Het aanbod aan betaalbare kleinschalige ruimten in Castricum is beperkt. Deze groep ondernemers heeft behoefte aan bedrijfshuisvesting met een eigen identiteit en geeft de voorkeur aan het gezamenlijk exploiteren van diensten zoals receptie, vergaderzalen, catering etc. Bereikbaarheid is voor deze groep ook belangrijk.

5.3.3 Bedrijventerrein Heemstederweg



Op bedrijventerrein Heemstederweg is ruimte ontwikkeld voor kleinschalige bedrijven. Het terrein ligt aan de rand van de kern en voorziet in een lokale behoefte.

Kleinschalige ontwikkeling rand van de kern

Bedrijventerrein Heemstederweg bestaat uit een verzameling van bedrijfsverzamelgebouwen en een grootschalige loods. Het terrein ligt ingeklemd tussen de Heemstederweg en het spoor, afgelegen van de woonbebouwing van de kern Castricum. Het terrein wordt 's avonds afgesloten en is dan alleen toegankelijk voor de gevestigde bedrijven.

Vestigingsplaats voor kleinschalige lokale bedrijven

De bedrijfsverzamelgebouwen worden met name ingevuld door kleinschalige (door)startende bedrijven (schilderbedrijf, tegelzetter, loodgieter etc.). Er is geen leegstand. Het terrein is arbeidsextensief en het bedrijfsonroerend goed wordt met name voor opslag benut. De bereikbaarheid van het terrein is een aandachtspunt. De ondernemers geven zelf aan dit geen probleem te vinden. De gevestigde bedrijven genereren relatief weinig verkeersbewegingen (toeleveranciers en afnemers).

Ligging buiten de BBG

Het terrein ligt buiten de, in de provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040 aangewezen, BBG. Dit betekent dat in dit gebied, in eerste instantie, geen uitbreiding van voorzieningen is voorzien.

5.3.4 Bedrijventerrein Nieuwelaan



Bedrijventerrein Nieuwelaan is de eerste bedrijventerreinontwikkeling in de kern Limmen. Het terrein voorziet in een lokale behoefte. De ontwikkeling van het terrein is nog niet voltooid.

Eerste bedrijventerreinontwikkeling Limmen

Een aantal jaren geleden heeft aan de noordelijke rand van de kern Limmen een kleinschalige bedrijventerreinontwikkeling plaatsgevonden. Het betrof hier de eerste bedrijventerreinontwikkeling in de kern. De ontwikkeling hiervan heeft erg lang geduurd. Er is op dit moment geen leegstand.

De ontwikkeling van bedrijventerrein Nieuwelaan is nog niet geheel voltooid. Aan weerszijden van de Rijksweg liggen plannen voor de ontwikkeling van bedrijventerrein. Aan de oostkant van de Rijksweg is 2 hectare niet terstond uitgeefbaar. Verwerving van grond heeft veel tijd in beslag genomen. Inmiddels is de bestemmingsplanprocedure in gang gezet.

Aan de westkant van de Rijksweg staat de ontwikkeling van bedrijventerrein nog ter discussie. De intergemeentelijke visie Zandzoom heeft in dit gebied landelijk wonen voorzien. De lokale behoefte van Limmense ondernemers is dusdanig groot dat er behoefte is aan de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein aan de westkant van de Rijksweg.

Lokale ruimtebehoefte

Bedrijven uit Limmen hebben ruimtebehoefte. De grootste vraag naar bedrijfsruimte bestaat uit kleinschalige bedrijfsruimten in bedrijfsverzamelgebouwen en kleinere bedrijfskavels waar een bedrijfshal op kan worden gerealiseerd, bij voorkeur in eigendom. Deze kleinere kavels zijn essentieel omdat Limmen veel startende en door groeiende ondernemers kent. Ook bij bedrijven met een middelgrote ruimtevraag is ruimte nodig, maar daar is de vraag minder manifest (tussen de 1.000 en 3.000 m²).

5.3.5 Bedrijventerrein Boekel



Bedrijventerrein Boekel is ontwikkeld voor lokale behoefte uit de kern Akersloot en is perifeer gelegen. Een aantal ondernemers heeft ruimtebehoefte. Ondernemers voelen zich niet veilig op het terrein.

Perifere ligging

Bedrijventerrein Boekel ligt een aantal kilometers ten noorden van de kern Akersloot, grenzend aan het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Boekelermeer (gemeente Alkmaar en Heiloo). Het terrein is volledig uitgegeven. In de nabije omgeving van het terrein (in de gemeente Castricum) zijn geen plannen voor uitbreiding. Op het terrein zijn met name reguliere bedrijven gevestigd in de sectoren industrie, bouwnijverheid, handel en reparatie. Er is geen tot beperkte leegstand op het terrein. Ondernemers waarderen de bereikbaarheid van het terrein.

Beperkte ontwikkelmogelijkheden

Er is ruimtebehoefte bij de gevestigde ondernemers. Ze geven aan nauwelijks nog ontwikkelmogelijkheden op het bedrijventerrein te hebben. Zowel de publieke ruimte als de private ruimte wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Dit zorgt voor parkeer- en bereikbaarheidsproblemen.

Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte voor bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4. Daarnaast mogen bedrijven maximaal 60% van hun kavel bebouwen. Hier liggen intensiveringsmogelijkheden.

Ondernemers geven aan bij voorkeur niet te willen verplaatsen naar Castricum of Limmen. Dit is een verslechtering van hun bereikbaarheid. Verplaatsing buiten de gemeente is een logischere optie. Verplaatsing buiten de gemeente is maar beperkt mogelijk. Dit heeft te maken met de strenge vestigingseisen en de hoge grondprijzen bij buurgemeenten.

Onveilig

Het bedrijventerrein wordt door veel ondernemers als onveilig beschouwd. Er vinden geregeld vernielingen plaats, door haar afgelegen ligging en doordat het terrein (ook 's nachts) openbaar toegankelijk is.

5.4 Vraag naar en aanbod van bedrijfsonroerend goed

Het vestigingsklimaat van een gemeente wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mogelijkheden voor bedrijven om te kunnen voorzien in hun ruimtebehoefte. De aard en omvang van de ruimtebehoefte wordt bepaald door:

- de autonome groei en doorontwikkeling van de individuele lokale bedrijven;
- aantal startende bedrijven;
- ruimte die nodig is om (de beleidsmatig afgesproken) overloop/ruimtebehoefte uit andere gemeenten te faciliteren;
- ruimte die nodig is in verband met sanering van bestaande bedrijvenlocaties in kernen of het landelijk gebied;
- vrijkomende ruimte ten gevolge van vertrek, of bedrijfsbeëindiging.

De lokale ruimtebehoefte in een gemeente is de optelsom van alle individuele ruimtevragen. De omvang van de vraag is niet exact te bepalen. Bedrijven zijn zeer dynamisch. Er kan vandaag een vraag ontstaan die er gisteren nog niet was.

5.4.1 Actuele ruimtebehoefte

De aard en omvang van de lokale ondernemers in de gemeente Castricum is gebaseerd op de beschikbare informatie vanuit de inventarisaties, kennis en informatie bij leden van de projectgroep, de ondernemersenquête, wachtlijst, gesprekken met bedrijven en de workshop. Deze informatie blijft een momentopname.

Omvang van de vraag

Er bestaat ruimtebehoefte bij lokale ondernemers in de gemeente. De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Castricum is een lokale markt. Dat wil zeggen dat de ruim-

tevraag (en de daarbij horende dynamiek) met name afkomstig is van lokale ondernemers.

De economische structuur van de drie kernen is verschillend. De aard van de ruimte-vraag is daarom ook per kern verschillend. De ondernemers in de gemeente Castricum kenmerken zich door een sterke kerngebondenheid. Dit betekent dat er in de praktijk weinig bereidheid is bij lokale bedrijven om zich in een andere kern van de gemeente te vestigen (uitgezonderd enkele bedrijven vanuit bedrijventerrein Boekel blijkt uit de ondernemersenquête).

Gebrek aan aanbod hebben de afgelopen jaren (en nog steeds) er toe geleid dat diverse bedrijven en de daarmee gepaarde werkgelegenheid zijn vertrokken. Op dit moment vertrekken de meeste bedrijven richting Heiloo, Alkmaar en Heemskerk omdat daar volop aanbod is. De grondprijzen worden als hoog ervaren.

Uit de ondernemersenquête blijkt dat de actuele ruimtebehoefte van bestaande ondernemers in de kern Castricum op dit moment beperkt is. De crisis is hier debet aan. Een groot bedrijf met ruimtebehoefte laat nu een paar honderd meter verder op een nieuw bedrijfspand bouwen. De ondernemer heeft volop gegadigden voor zijn bestaande pand. Op bedrijventerrein Boekel is wel de nodige ruimtebehoefte bij de ondernemers (blijkt uit de ondernemersenquête). In de kern Limmen wordt al jaren een bedrijvenlijst bijgehouden waar ondernemers op genoteerd staan die ruimtebehoefte hebben. Een aantal ondernemers duurt het te lang. Ze zijn al bezig met concrete initiatieven in andere gemeenten of zijn inmiddels al verplaatst.

De actuele ruimtebehoefte wordt ingeschat op 4 hectare netto² en 5 a 6 bruto (exclusief bedrijven uit Masterplan inbreidingen en bestemmingsplan Zandzoom). De onderstaande hectares moeten niet als hard gegeven worden beschouwd, maar geven een globale indicatie voor dit moment (opnamemoment mei 2010).

- Ruimtebehoefte kern Castricum (circa 0,7 hectare netto);
- Ruimtebehoefte kern Limmen (circa 2 hectare netto);
- Ruimtebehoefte kern Akersloot (circa 1,3 hectare netto).

Aard van de vraag

De actuele ruimtebehoefte bij bedrijven op bedrijventerreinen betreft met name:

- Productiegerelateerd bedrijfsonroerend goed (tussen 500 – 2.000 m² met een enkele uitschieter van 5.000 m²) al dan niet met ruimte voor kleinschalig kantoor en uitstalling.
- Kleinschalige units (tot en met 500 m²) voor reguliere bedrijvigheid.
- Daarnaast is er nog ruimtebehoefte vanuit een groep (kleinschalige) kennisintensieve, met name dienstverlenende bedrijven uit Castricum. Deze groep be-

² Netto hectare = totale som van alle bedrijfskavels. Bruto hectare betreft de som van alle bedrijfskavels + ruimte voor wegen, groen en water. De meest gangbare verhouding betreft 70/30.

drijven hecht veel waarde aan een bij hun bedrijfsactiviteiten passend kwaliteitsbeeld.

Vervangingsbehoefte

In het Masterplan Inbreidingen zijn diverse bedrijvenlocaties aangemerkt als inbreidingslocatie (zie onder hoofdstuk 2 kader). Het huidige ruimtebeslag van deze bedrijven is bij benadering 5 – 5,5 hectare netto. De ontwikkelingen worden aan de markt overgelaten en bedrijven kunnen op de huidige locatie gevestigd blijven. De omvang wordt daarom niet meegenomen in de vervangingsbehoefte.

In het ontwerp bestemmingsplan Zandzoom wordt een aantal bedrijven wegbestemd. Het huidige ruimtebeslag vanuit deze bedrijven (niet agrarisch, maar hoveniers wel meegenomen) betreft bij benadering 20-25 hectare netto. Een groot deel van deze omvang bestaat uit agrarische gronden in het bezit van gevestigde ondernemers. Bedrijven met een ruimtebehoefte vragen, over het algemeen, ongeveer 1,5 maal de huidige omvang van hun kavel aan ruimte, om hun huidige en toekomstige groei te kunnen faciliteren. Dit geldt met name voor reguliere bedrijven zoals productiebedrijven, bouwnijverheid, handel en transport. Een realistische inschatting van de vervangingsbehoefte bij de bedrijven uit het Zandzoomgebied die op een bedrijventerrein een plek zouden kunnen krijgen resulteert in circa 3 – 4,5 hectare netto. Een groot deel van deze vraag wordt al op korte termijn actueel.

In het verleden zijn er in de gemeente Castricum ook bedrijven vertrokken, waarvoor geen compensatiegrond beschikbaar is gesteld. De lokale ondernemers zijn hier niet over te spreken en zouden graag zien dat de gemeente in de toekomst deze bedrijven zoveel mogelijk probeert te faciliteren.

Plannen, ontwikkelingen en aanbod van ruimte

Er is momenteel weinig ruimte beschikbaar voor ondernemers om zich te vestigen in de gemeente Castricum. Alle bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven en er is weinig leegstand op de bestaande bedrijventerreinen.

De gemeente kent twee concrete plannen waar toekomstige ontwikkelingen voor ondernemers plaats zullen gaan vinden:

Nieuwelaan-Oost en Nieuwelaan-West

Er bevindt zich 2 hectare in de planfase op bedrijventerrein Nieuwelaan-Oost. In dit gebied is bedrijventerrein voor reguliere bedrijven voorzien.

In het Zandzoomgebied is aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Nieuwelaan-West een overgangsgebied tussen het wonen en werken gereserveerd voor kleinschalige (lichte) bedrijvigheid. De omvang is nog niet exact bepaald. Het betreft nog een uit te werken bestemming.

De Zanderij

De Zanderij is het gebied aan de westkant van Castricum, tussen de spoorlijn en de duinen. Het is aan de noordkant begrensd door het terrein van 'Dijk en Duin' en aan de zuidzijde door de Beverwijkerstraatweg. Het gebied is versnipperd. Voor het gebied is een gebiedsvisie opgesteld. In 2008 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Zanderij benoemd als ruimtelijk kader voor nadere uitwerking in deelprojecten. Doel van de gebiedsvisie is verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in het gebied tussen de duinrand en de spoorlijn. In het gebied Zanderij-Zuid wordt het archeologisch depot van de provincie gehuisvest. Daarnaast zijn er initiatieven voor woningbouw, (zorg)voorzieningen en bedrijfshuisvesting. Deze initiatieven zijn nog in een ontwikkelstadium.

Verhuizing gemeentehuis

Door de bouw van het nieuwe gemeentehuis komen de bestaande locaties beschikbaar voor andere functies. In de locatie Duin en Bosch in Bakkum kunnen kantoorhoudende bedrijven zich vestigen en het gebouw aan de Zonnedaauw te Limmen heeft op dit moment nog geen nieuwe bestemming.

Toekomstige ruimtebehoefte

De aard en omvang van de toekomstige ruimtebehoefte wordt voor een belangrijk deel door toekomstige economische groei bepaald. Daarnaast zullen sociaal-economische trends en ontwikkelingen haar beslag nemen op de interactie tussen arbeidsmarkt, ruimte en bedrijvigheid. De belangrijkste sociaal-economische trends waar de gemeente Castricum mee te maken krijgt zijn:

- Veranderende samenstelling bevolking (ontgroening en vergrijzing).
- Veranderende arbeidsmarkt (afstand tot werk wordt minder belangrijk, hogere participatiegraad met name onder vrouwen).
- Veranderende samenstelling ruimtelijk-economische structuur.
 - aandeel kleinschalige bedrijvigheid in totale structuur neemt toe;
 - aandeel kantoorhoudende werkzaamheden als onderdeel van totale structuur zal stijgen;
 - werken in wijken wordt belangrijker.

De toekomstige ruimtebehoefte wordt op basis van de bovenstaande ontwikkelingen verwacht bij:

- Reguliere bedrijvigheid nu gevestigd op bedrijventerreinen (productie-, bouw en handel gerelateerde vraag). Op basis van ervaringen in Castricum en andere kleinere gemeenten wordt ingeschat dat er jaarlijks vraag is naar ruimte voor verplaatsing of uitbreiding van 1 of 2 grotere bedrijven.
- (Door)starters die kleinschalige ruimte zoeken voor opslag, lichte productie of vormen van dienstverlening.

5.5 Inbreidingsmogelijkheden

De inbreidingsmogelijkheden bepalen de mate waarin de ruimtebehoefte op bestaande plekken kan worden geacommodeerd. Ondernemers kunnen op twee manieren de huidige bebouwing intensiveren.

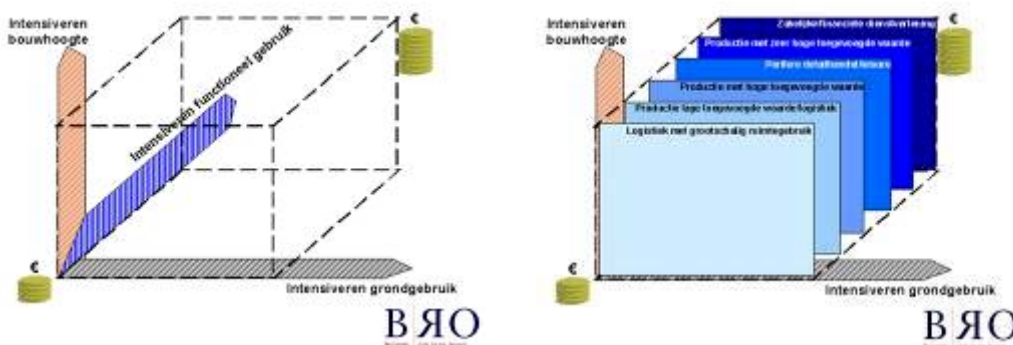
- Ten eerste kan een ondernemer bij het bestaande pand een stuk aan- of bijbouwen. Hiermee vergroot hij of zij het bebouwingspercentage van de kavel. Intensiveren van grondgebruik wordt mede bepaald door de maximale ruimte die het bestemmingsplan daarvoor biedt.
- Naast het intensiveren van het grondgebruik kan een bedrijf ook de bouwhoogte vergroten. Het vergroten van de bouwhoogte met behoud van functie, is in de praktijk een signaal dat de ondernemer heel graag op de huidige locatie wil blijven. Meestal is vergroten van de bouwhoogte met behoud van functie een teken dat het kavel het einde van de levenscyclus nadert.

In de praktijk blijkt dat vergroten van de bouwhoogte bij behoud van het huidige pand technisch vaak onmogelijk is of economisch geen meerwaarde biedt.

Grondwaardekubus

Als een ondernemer alle mogelijkheden heeft benut dan zal een bedrijf de keuze maken om te verplaatsen. Indien het bedrijf besluit te vertrekken dan is het achter te laten bedrijfsonroerend goed wellicht interessant voor een tweede of derde gebruiker. Indien dit niet het geval is (door bijvoorbeeld uitbenutte kavel, incurant vastgoed etc.) dan is het toestaan van meer bouwvolume of andere (bedrijfs)functies die een hogere toegevoegde waarde genereren, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, kantoren etc. een manier om op bestaande kavels investeringen uit te lokken (de principes van de grondwaardekubus).

Figuur 5.3 Grondwaardekubus



Bron: BRO

Stappen in schema;

- zakelijke/financiële dienstverlening
- productie met zeer hoge toegevoegde waarde
- perifere detailhandel/leisure
- productie hoge toegevoegde waarde

- productie lage toegevoegde waarde/logistiek
- logistiek met grootschalig ruimtegebruik

Beperkte intensiveringsmogelijkheden

Op de bedrijventerreinen in de gemeente Castricum liggen de bebouwingspercentages op dit moment al op een hoog niveau. Er zal nader moeten worden onderzocht in hoeverre hogere bebouwingspercentages en bouwhoogten (of verdiept) bouwen mogelijkheden bieden voor ondernemers om in hun ruimtebehoefte op eigen kavel te kunnen voorzien.

Beperkte leegstand

Op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Castricum is op dit moment het aanbod aan bedrijfsonroerend goed dat te huur/te koop wordt aangeboden beperkt. Er zijn geen concrete herontwikkelingsinitiatieven bekend. De omvang van de meest concrete inbreidingsmogelijkheden wordt ingeschat tussen de 0,5 – 1 hectare. Het voorgaande resulteert in onderstaande tabel.

Tabel 5.1 Overzicht vraag naar en aanbod van ruimte

	Hectare (netto)	Toelichting
Aanbod van ruimte		
Nieuwelaan-Oost en West	2	Omvang ruimte bedrijvigheid op Nieuwelaan-West is nog niet concreet benoemd
Zanderij-Zuid	0,5 (bij benadering)	Mogelijk wordt in de Zanderij-Zuid ruimte gecreëerd voor kantoorhoudende bedrijven.
Inbreidingsmogelijkheden	0,5 – 1	De ruimtebehoefte wordt gefaciliteerd door intensivering op of aangrenzend aan eigen kavel
Vraag naar ruimte (korte termijn)		
Kern Castricum	0,7	Omvang is een inschatting
Kern Limmen	2,0	
Kern Akersloot	1,3	
Vervangingsvraag uit Zandzoom gebied van bedrijven die op bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn	3 - 4,5	
Vraag naar ruimte (lange termijn)		
Gemeentebreed	enkele bedrijven per jaar	Toekomstige ruimtevraag is niet exact te voorspellen. Verwacht wordt dat het om enkele bedrijven per jaar gaat.
Korte termijn ruimtebehoefte (vraag – aanbod)	4-5	In praktijk kan de behoefte groter zijn, als vraag en aanbod niet op elkaar blijken aan te aansluiten

5.6 Conclusies

Hoofdstuk vier maakt inzichtelijk dat er ruimtebehoefte is bij lokale ondernemers. De ruimtebehoefte is de som van een groep ondernemers die, in veel gevallen al jarenlang, behoefte hebben aan ruimte om in hun huisvestingseisen te kunnen voorzien. Zo kent de vraag naar ruimtebehoefte in de kern Limmen een historie vanaf 1988

Op dit moment is er zeer beperkt tot geen aanbod beschikbaar in de gemeente. De inbreidingsmogelijkheden zijn ook beperkt. Wel liggen er een aantal plannen. Deze plannen bevinden zich echter veelal nog in de planfase en de omvang is tevens niet toereikend voor de actuele ruimtebehoefte.

Doordat er al enkele jaren geen nieuw aanbod beschikbaar is, is er ook zeer beperkt schuifruimte en dynamiek op bestaande bedrijventerreinen, met als gevolg dat de lokale bedrijvenpopulatie wordt belemmerd in het uitoefenen van hun bedrijfsvoering en hun doorontwikkeling. Dit komt de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen niet ten goede. Dit uit zich met name in intensief bebouwde en benutte private kavels en de verplaatsing van activiteiten zoals parkeren, laden en lossen naar de openbare ruimte. Het gebrek aan aanbod heeft de afgelopen jaren al tot vertrek van een aantal lokale bedrijven (en werkgelegenheid) geleid.

De actuele ruimtevraag is met name afkomstig van gevestigde bedrijven op de bedrijventerreinen en van ondernemers die solitair in de kernen gevestigd zijn. De lokale ondernemers kenmerken zich door een sterke kerngebondenheid en willen bij voorkeur een plek in de kern.

Naast ruimtebehoefte van bedrijven die al op bedrijventerreinen zijn gevestigd, worden er in de Visie Zandzoom locaties van een aantal gevestigde bedrijven in dat gebied ingezet als toekomstig woningbouw gebied. De bedrijven die op een bedrijventerrein passen hebben een vervangingsvraag van circa 3 – 4,5 hectare netto.

De vraag naar ruimte is in zijn totaliteit omvangrijker dan het beschikbare aanbod. Op korte termijn is in de gemeente behoefte aan het creëren van nieuw aanbod om in de ruimtebehoefte van lokale ondernemers te voorzien en schuifruimte op bestaande terreinen te creëren.

6. BELEIDSKEUZEN

6.1 Inleiding

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod in het vorige hoofdstuk blijkt dat er een uiteenlopende ruimtebehoefte bestaat bij ondernemers uit alle kernen. De gevestigde ondernemers kunnen onvoldoende worden gefaciliteerd in hun volgende groeistap. Enerzijds zijn dit starters en bedrijven aan huis die de stap naar het bedrijventerrein of een voor hen te ontwikkelen plek niet kunnen maken en anderzijds zijn het gevestigde bedrijven op bedrijventerreinen of in de kernen die op de huidige kavel klem zitten en daar niet meer kunnen groeien of worden weggesaneerd. De ruimtebehoefte kan op verschillende manieren ruimtelijk worden vertaald. Hieronder is voor drie mogelijke ruimtelijke ontwikkelscenario's op hoofdlijnen in beeld gebracht wat de gevolgen/consequenties van de keuzes zijn.

1. Geen nieuwe bedrijventerreinontwikkeling

Als de gemeente besluit geen nieuwe bedrijventerreinontwikkeling na te streven dan heeft dit een aantal consequenties voor de lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid.

- Er is geen schuifruimte en bedrijven kunnen zich hierdoor niet verder ontwikkelen in de gemeente. Een beperkte ontwikkeling van de werkgelegenheid zal hiermee gepaard gaan.
- Er is weinig dynamiek en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen komt minder snel op gang.
- Op termijn zal een groep bedrijven de keuze maken om te verplaatsen naar een andere gemeente. Hierdoor ontstaat wel schuifruimte voor andere bedrijven, maar per saldo daalt de bedrijvenpopulatie.
- Verplaatsing van bedrijven leidt tot een verlies aan werkgelegenheid, vermindering van uitgaven in lokale detailhandel, lokale dienstverlening en mogelijk zelfs in maatschappelijke bijdragen.
- Indien de werkgelegenheid lokaal van aard is, zal verplaatsing van een bedrijf leiden tot extra pendel.
- De ambtelijke inspanning is beperkt.

2. Realiseren van kleinschalige uitbreidingen per kern.

Het realiseren van kleinschalige uitbreidingen leidt tot de volgende constatering.

- Ondernemers worden (zoals ook gewenst) in de eigen kern gefaciliteerd in de lokale behoefte.
- Ondernemerschap en werkgelegenheid blijft hierdoor lokaal gewaarborgd.

- De kleinschalige omvang van de uitbreiding betekent dat er goed moet worden nagedacht voor welke bedrijven de uitbreiding wordt gerealiseerd. Kleinschalige uitbreiding kan er toe leiden dat niet alle ruimtevraagstukken kunnen worden gefaciliteerd. Dit betekent dat een aantal ondernemers alsnog op zoek moet naar een andere vestigingslocatie en daarmee verlies aan werkgelegenheid en vermindering van uitgaven in de gemeente.
- Meerdere plannen en uitbreidingen vergen relatief veel ambtelijke inzet.
- Door nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de herstructurering van bestaand bedrijventerrein ontstaan mogelijkheden voor kostenverhaal.

3. Realiseren één grootschalige uitbreiding in gemeente.

Het realiseren van één grootschalige uitbreiding leidt tot de volgende constatering.

- Ondernemers kunnen niet allemaal in de eigen kern gefaciliteerd worden in de lokale behoefte (heeft niet de voorkeur). Het risico bestaat dat een deel van de bedrijven alsnog besluit om te verplaatsen naar een andere gemeente, omdat de onderlinge band tussen de drie kernen beperkt is.
- Ondernemerschap en werkgelegenheid blijft gewaarborgd op gemeentelijk niveau.
- Het merendeel van de lokale ondernemers met ruimtebehoefte kunnen in de gemeente worden gefaciliteerd.
- Een nieuwe ontwikkeling leidt tot relatief minder ambtelijke inzet dan meerdere kleine ontwikkelingen.
- Door nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de herstructurering van bestaand bedrijventerrein ontstaan mogelijkheden voor kostenverhaal.

6.2 Hoofdbeleidskeuzen

De drie ruimtelijke scenario's geven inzicht in effecten van bepaalde keuzes. Voor de gemeente Castricum is gekozen voor scenario 2. Dit is vertaald in de volgende hoofdkeuzen van beleid.

Hoofdkeuze 1: Lokale ruimtebehoefte waar mogelijk faciliteren in eigen gemeente

De gemeente Castricum wil in de toekomst zo goed mogelijk in staat zijn haar lokale bedrijven te faciliteren in hun ruimtebehoefte. De gemeente Castricum wil in beginsel bedrijven met ruimtebehoefte en bedrijven, die op huidige locatie worden wegbestemd, een plek bieden in de eigen gemeente. Waar, gezien de aard, schaal en/of externe effecten van een bedrijf faciliteren niet mogelijk is zullen bedrijven moeten uitwijken naar een andere gemeente in de regio. De gemeente neemt hierin een faciliterende rol. Dat wil zeggen dat ze, indien mogelijk en gewenst, medewerking verleent aan het juridisch-planologisch mogelijk maken van uitbreidingen op de bestaande locatie.

Hoofdkeuze 2: Faciliteren van lokale ruimtebehoefte is hoofddoel

De gemeente Castricum vervult geen regionale opvangfunctie voor de vestiging van bedrijven. De vraag vanuit bedrijven uit de regio om zich in de gemeente Castricum te vestigen is zeer beperkt. De contouren van het BBG bieden echter weinig mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De beschikbare schaarse ruimte die er nog is wil de gemeente Castricum in beginsel benutten voor het faciliteren van lokale ondernemers met ruimtebehoefte.

Hoofdkeuze 3: Bestaande bedrijventerreinen behouden

Alle vijf bestaande bedrijventerreinen in de gemeente blijven in de toekomst behouden als bedrijventerrein. Dit betekent dat op alle terreinen voldoende dynamiek moet worden gecreëerd om aanpassingen van bedrijfskavels en bedrijfshuisvesting ten behoeve van een doelmatig bedrijfsmatig gebruik mogelijk te maken. Daarbij kan het noodzakelijk zijn om aanpassingen aan de openbare ruimte door te voeren.

Hoofdkeuze 4: Actieve sturing juridisch-planologisch instrumentarium op vestigingscondities bedrijven

Om dynamiek te genereren is schuifruimte nodig, maar er moeten ook mogelijkheden zijn om bestaande bedrijfskavels te hergebruiken. In veel gevallen kan dat niet zonder sloop van minder courante panden en/of herindeling van de kavel. Dit kan alleen als de kavel intensiever mag worden benut (hoger bebouwingspercentage), er een grotere bouwhoogte mag worden gerealiseerd of dat er een bedrijfsactiviteit met een hogere toegevoegde waarde mag worden gerealiseerd. Het kwaliteitsniveau van bestaande bedrijventerreinen kan hierdoor verbeteren.

De gemeente Castricum wil, waar mogelijk, actief sturen op deze waardevermeerdering. Ze doet dit middels haar bestemmingsplanspoor de waardevermeerdering juridisch-planologisch mogelijk te maken. Daarnaast zal de gemeente er op sturen dat bedrijfsactiviteiten die in staat zijn deze waardevermeerdering te dragen, zich niet in gebieden mogen vestigen (bijvoorbeeld op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen) waar het niet noodzakelijk is om waardevermeerdering te creëren voor het behalen van ruimtelijke doelen.

De uitbreiding en herstructurering van bedrijventerreinen worden nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld, waarbij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen ten dienste staan aan de bestaande bedrijventerreinen.

De gemeente streeft er naar om, steeds voor een aantal jaren vooruit, voldoende vestigingsmogelijkheden op voorraad te hebben om de vraag van individuele bedrijven binnen een redelijke termijn te kunnen faciliteren. Hiervoor zal ze de ontwikkeling van de lokale ruimtevraag continu blijven volgen en monitoren. Voor de gemeente maakt daarbij de beschikbare en de weer beschikbaar komende ruimte op bestaande terreinen net zo goed onderdeel uit van de voorraad. Ook al heeft zijn

niet altijd de (grond)positie om daarover met andere bedrijven een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten.

Hoofdkeuze 5: Ruimtebehoefte in beginsel per kern faciliteren

De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid ruimte te bieden om de lokale ruimtebehoeftevraag te kunnen faciliteren. De ondernemers in de gemeente zijn sterk gebonden aan de kern. Voor de ruimtevraag zal in beginsel per kern een oplossing worden geboden, door enerzijds intensiveringsmogelijkheden op bestaande terreinen te benutten en anderzijds nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen.

Hoofdkeuze 6: Uitbreiding bedrijventerreinen Castricummerwerf, Nieuwelaan-Oost en Zanderij-Zuid

Om in de lokale ruimtebehoefte te kunnen voorzien en schuifruimte te creëren wordt op korte termijn gestreefd naar uitbreiding van bedrijventerrein Castricummerwerf, realisatie van bedrijventerrein Nieuwelaan-Oost en ontwikkeling van Zanderij-Zuid. Parallel hieraan worden bestaande mogelijkheden voor inbreiding en hergebruik van bestaande kavels benut voor het faciliteren van de lokale ruimtebehoefte.

Hoofdkeuze 7: Solitaire vestigingen in kernen behouden en uitbreiden met maatwerk

Indien een solitair gevestigd bedrijf in de kern, de gemeente benadert voor nieuwvestiging of uitbreiding wordt aan de hand van maatwerk hierover een keuze gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente samen met het bedrijf beziet of in die specifieke situatie de noodzakelijke ruimtelijke investering voldoende toekomstperspectief biedt zowel voor het bedrijf als voor de omgeving van het bedrijf.

Bij de beoordeling van de initiatieven zal de gemeente Castricum de volgende criteria hanteren:

- de aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- de aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- het initiatief mag niet leiden tot extra (milieuhygiënische) belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;
- het initiatief mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.

6.3 Strategie per kern

De hoofdkeuzen van beleid worden in dit hoofdstuk vertaald in een visie voor de afzonderlijke kernen en bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein kent een eigen karakteristiek en een eigen problematiek. De visies voor de kernen en terreinen zijn tot stand gekomen door de principes van de hoofdkeuzen van beleid toe te passen op de problematiek van de bedrijventerreinen. De beleiduitgangspunten die voor de individuele bedrijventerreinen gemaakt worden hangen met elkaar samen en hebben ook effecten op elkaar.

Het primaat van het bedrijventerreinenbeleid in de gemeente Castricum ligt bij het duurzaam kunnen blijven benutten van bestaande bedrijventerreinen, en daarnaast kunnen voorzien in de behoefte van lokale ondernemers.

De beleiduitgangspunten voor de bedrijventerreinen worden in de uitvoeringsparagraaf doorvertaald naar procesmatige-, instrumentele, en juridische acties die de gemeente zal nemen om het beleid tot uitvoering te brengen. De feitelijke uitvoering hiervan vindt ook deels door het bedrijfsleven plaats.

6.3.1 Kern Castricum

Doel: schuifruimte creëren om lokale ruimtebehoefte te kunnen faciliteren en daarmee tegelijkertijd de herstructurering op gang te krijgen.

Om dit te realiseren wordt de volgende strategie voorgesteld.

1. Op korte termijn beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Castricummerwerf realiseren voor verplaatsing van een aantal grotere ruimtevragers (ca. 1 à 2 hectare).
2. Op lange termijn een tweede beperkte uitbreiding bedrijventerrein Castricummerwerf realiseren.
3. Op korte termijn Zanderij-Zuid realiseren. In dit plan kunnen kleinschalige bedrijven en kantoorhoudende bedrijven een plek krijgen.
4. Bedrijventerrein Schulpstet en Heemstederweg niet verder uitbreiden
5. Herstructurering bedrijventerrein Schulpstet.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verdient de beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Castricummerwerf op korte termijn als uitbreidingslocatie de voorkeur. Op langere termijn wordt verdere uitbreiding van bedrijventerrein Castricummerwerf afgewogen.

De uitbreiding heeft als hoofddoel de herstructurering van de bestaande terreinen Castricummerwerf en Schulpstet op gang te helpen. Het betreft een kleinschalige uitbreiding, en voorziet daarmee in het faciliteren van lokale bedrijven uit de gemeente.

Ad 1 en 2) beperkte uitbreiding bedrijventerrein Castricummerwerf.

Doel: Het bedrijventerrein ook in de toekomst een interessante vestigingslocatie voor bedrijven laten blijven.

Uitgangspunten:

- Op het terrein moet de investeringsdynamiek op gang worden gebracht om een kwaliteitsimpuls te realiseren;
- Kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd door:
 - de uitbreiding van Castricummerwerf ten dienste te stellen van de kwaliteitsverbetering van het bestaande terrein;
 - zittende ondernemers aan de rand van het terrein (waar uitbreiding wordt gesitueerd) de mogelijkheid bieden hun bedrijfskavel met een stuk uit te breiden;
 - hoogwaardigere functies (in de vorm van kleinschaligere bedrijfsunits) toestaan op die kavels waarin het ruimtelijke functionele overweging een bijdrage levert aan de structuurversterking van het terrein;
 - structureel beheer en onderhoud van het bedrijventerrein (eventueel opzetten van Parkmanagement).

Uitbreiding Castricummerwerf:

Doel: gefaseerde ontwikkeling van nieuwe uitbreiding aangrenzend aan Castricummerwerf. In de eerste fase wordt 1 à 2 hectare netto ontwikkeld voor het faciliteren van de actuele vraag uit de gemeente. Hiermee wordt tevens schuifruimte gecreëerd om de dynamiek op gang te brengen waarbij kwaliteitsbehoud van het bestaande bedrijventerrein voorop staat.

Uitgangspunten:

- Gefaseerde kleinschalige uitbreiding aansluitend aan het huidige terrein.
- Strategische ruimte reserveren aan de rand van het terrein voor uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven.
- Ruimte bieden aan bedrijven met ruimtebehoefte > 1.500 - 2.000 m².
- Bedrijven met een kleinere ruimtebehoefte kunnen terecht op bestaande of te herontwikkelen kavels.
- Geen zelfstandige kantoorvestigingen toestaan.
- Geen bedrijfswoningen toestaan.
- Geen perifere detailhandel toestaan.
- Milieucategorie : categorie 2 en 3.
- De uitbreiding dient op juiste manier landschappelijk te worden ingepast richting spoor en omliggende woningen. De landschappelijke structuur moet vooraf worden vastgelegd, de verkaveling dient flexibel gehouden te worden om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de wensen van de bedrijven.

Ad 3) Ontwikkeling van Zanderij-Zuid

Doel: Verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in het gebied tussen de duinrand en de spoorlijn en faciliteren van lokale ondernemers in hun ruimtebehoefte.

Uitgangspunten:

- Ruimte voor huisvesting van lokale bedrijven in de vorm bedrijfsverzamelgebouw/kantoorontwikkeling.
- Vestiging van het archeologisch depot van de provincie Noord-Holland.

Ad 4 en 5) Geen uitbreiding bedrijventerreinen Schulpstet en Heemstederweg, kwaliteitsimpuls Schulpstet.

Bedrijventerrein Schulpstet

Doel: Kwaliteitsverbetering van het bestaande bedrijventerrein, ook op langere termijn. Andere typen bedrijven mogen zich op het bedrijventerrein vestigen.

Uitgangspunten:

- Geen uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien.
- Op het terrein worden andere typen bedrijven toegestaan zich te vestigen (o.a. kennisintensieve bedrijvigheid en woon-werk eenheden (ook op plek die benoemd is in Masterplan Inbreidingen).
- Het terrein heeft een eigen identiteit nodig (kwaliteitseisen stellen aan gebouw en omgeving, overgang tussen bestaand en nieuw realiseren).
- Reeds gevestigde bedrijven met ruimtebehoefte kunnen zich op een andere locatie in de gemeente vestigen.
- Kwaliteitsimpuls realiseren voor zittende bedrijven (binnen de beperkte intensiveringsmogelijkheden die er zijn).

Bedrijventerrein Heemstederweg

Doel: Kwaliteitsbehoud van het bestaande bedrijventerrein.

Uitgangspunten:

- Behoud oorspronkelijke type bedrijvigheid op het terrein.
- Locatie handhaven voor vestiging kleinschalige reguliere bedrijvigheid.
- Terrein in de toekomst niet uitbreiden.
- Betere landschappelijke inpassing is gewenst.

6.3.2 Kern Limmen

Doel: zo snel mogelijk nieuw bedrijventerrein op de markt brengen om in de lokale ruimtebehoefte voor de Limmer ondernemers te kunnen voorzien.

Om dit te realiseren wordt de volgende strategie voorgesteld.

1. Stimulering herontwikkeling individuele kavels aan Rijksweg voor kleinschalige bedrijvigheid (ook locaties meenemen in de afweging die in Masterplan Inbreidingen zijn benoemd) (gemeente heeft hierin een faciliterende rol).
2. Het op zo kort mogelijke termijn het bestemmingsplan Nieuwelaan-Oost en West in procedure brengen.
3. Veiligstellen mogelijke uitbreiding Nieuwelaan-West door aanpassen van de beoogde planontwikkeling Zandzoom ten behoeve van grotere bedrijven waar op Nieuwelaan-Oost geen ruimte voor is.

In de kern Limmen is het zaak dat er zo snel mogelijk nieuw bedrijventerrein kan worden uitgegeven om in de ruimtebehoefte voor de Limmer ondernemers te kunnen voorzien.

Ten aanzien van bedrijventerrein Nieuwelaan-Oost is het zaak de uitbreiding zo spoedig mogelijk te realiseren. Nieuwelaan-Oost zal vooral ruimte bieden aan kleinere bedrijfskavels, waarnaar veel vraag is in Limmen.

In het structuurplan Zandzoom is grenzend aan het huidige bedrijventerrein Nieuwelaan-West een overgangszone gereserveerd voor wonen/werken. Uit oogpunt van toekomstige ontwikkelmogelijkheden voor bedrijfskavels van enige omvang wordt geadviseerd om voor de zone grenzend aan het bedrijventerrein het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom te herzien en ruimte te reserveren voor de vestiging van verplaatsters uit Limmen. Daarbij dienen ook de noodzakelijke afstandsnormen te worden meegenomen om bedrijfshuisvesting ook vanuit de wet milieubeheer mogelijk te maken.

Uitgangspunten bestaande bedrijventerrein Nieuwelaan en uitbreiding.

Bestaande bedrijventerrein Nieuwelaan.

Doel: Kwaliteitsbehoud van het bestaande bedrijventerrein

Uitgangspunten:

- Behoud oorspronkelijke type bedrijvigheid op het terrein;
- Locatie handhaven voor vestiging huidige zittende bedrijvigheid.

Uitbreiding Nieuwelaan-West:

Doel: Het bieden van een kleinschalige uitbreidingsmogelijkheid aan lokale bedrijven uit de gemeente, waarbij ruimtelijk en functioneel de juiste afstemming wordt gezocht met de woonomgeving.

Uitgangspunten:

- Gefaseerde kleinschalige uitbreiding aansluitend aan het huidige terrein.
- Terrein ontwikkelen voor kleinschalige reguliere bedrijvigheid (doorgroeiers).
- Ruimte bieden aan lokale bedrijven.
- Vestiging bedrijfswoningen nader afwegen, d.w.z. mogelijk als overgang naar woonbebouwing.
- Geen zelfstandige kantoorvestigingen toestaan.
- Geen perifere detailhandel toestaan.
- Milieucategorie : categorie 2 en beperkt categorie 3 toestaan (hangt van situering van het gebied t.o.v. woningbouw af).

Uitbreiding Nieuwelaan-Oost

Doel: Het bieden van kleinschalige uitbreidingsmogelijkheid aan lokale bedrijven uit de gemeente waarbij ruimtelijk en functioneel de juiste afstemming wordt gezocht met de woonomgeving.

Uitgangspunten (deels overgenomen uit voorontwerp bestemmingsplan):

- Terrein ontwikkelen voor kleinschalige reguliere bedrijvigheid (doorgroeiers).
- Ruimte bieden aan lokale bedrijven.
- Beperkt bedrijfswoningen toegestaan.
- Beperkt zelfstandige kantoorvestigingen toestaan.
- Beperkt detailhandel in volumineuze goederen toegestaan.
- Milieucategorie: categorie 1, 2 en beperkt categorie 3 toestaan (hangt van situering van het gebied t.o.v. woningbouw af).

6.3.3 Kern Akersloot

Doel: zittende bedrijven de mogelijkheid geven zo lang mogelijk hun bedrijf op bedrijventerrein Boekel te kunnen uitoefenen. Daarnaast wordt het terrein aangewezen als locatie voor vestiging van bedrijven met een hogere milieucategorie (3 en 4) die niet op andere plekken in gemeente gefaciliteerd kunnen worden.

Het beleid voor bedrijventerrein Boekel, dat volledig in gebruik is, moet gericht zijn op het duurzaam kunnen (blijven) benutten van de ruimte op het bedrijventerrein. De aanwezige intensiveringsmogelijkheden moeten beter worden benut. De perifere ligging van het terrein biedt mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in de

hogere milieucategorieën (3 en 4). Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen prima in en/of nabij woongebieden, en zouden in de toekomst moeten worden uitgesloten op Boekel.

Om dit te realiseren wordt voorgesteld om het vigerende bestemmingsplan aan te passen op een aantal onderdelen. Aandacht voor hogere bebouwingspercentages en hogere bouwhoogten, overgangsregeling voor bestaande bedrijven met milieucategorie 1 en 2, uitsluitend nieuwvestigers met milieucategorie 3 en 4.

Uitgangspunten bedrijventerrein Boekel

Doel: Kwaliteitsbehoud van het bestaande bedrijventerrein

Uitgangspunten:

- Terrein in de toekomst een vestigingslocatie voor bedrijven in de hogere milieucategorieën (3 en 4).
- Intensiveringsmogelijkheden genereren (bebouwingspercentages en bouwhoogten aanpassen).
- Verbeteren veiligheid op het terrein.
- Structureel beheer en onderhoud van het terrein.

7. UITVOERINGSSTRATEGIE

7.1 Van visie naar uitvoering

De sectorale structuurvisie bedrijventerreinen biedt de kaders voor toekomstige ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de gemeente. Om uitvoering te geven aan zijn bedrijventerreinenbeleid zal de gemeente Castricum verschillende instrumenten inzetten.

De in te zetten instrumenten kunnen worden onderverdeeld in instrumenten van procesmatige aard, juridische aard en financiële aard. De rol die de gemeente hierin wil vervullen bepaalt via welke instrumenten zij sturing en regie kan voeren. Onderstaand figuur illustreert dit onderscheid.

Tabel 7.1 Verschillende vormen van regie met bijbehorend instrumentarium

	Procesmatig	Juridisch	Financieel
Actief grondbeleid en regie	X	X	X
Passief grondbeleid en actieve regie	X	X	
Passief grondbeleid en regie		X	

De gemeente neemt alleen publiekrechtelijk een actieve positie in. Dit wil zeggen dat zij middels de instrumenten bestemmingsplan en omgevingsvergunning maximaal zal inzetten om zijn doel te bereiken. De gemeente heeft ook de verantwoordelijkheid over de openbare ruimte en de verantwoordelijkheid voor een goede afstemming van de plannen met provincie en de gemeenten in de regio Alkmaar.

De gemeente neemt privaatrechtelijk een passieve positie in. Ze is niet voornemens om grondposities in te nemen, zowel voor nieuwe bedrijventerreinen als ten behoeve van herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen. Ze legt daarmee het initiatief tot nieuwe terreinen en herontwikkeling van bestaande primair bij de markt, maar zal wel via het publieke instrumentarium maximale regie hierop voeren. De gemeente zal ook geen initiatieven ontplooien om individuele verplaatsingsvraagstukken te faciliteren. Hier ligt nadrukkelijk een rol voor de markt. Op procesmatig vlak zal de gemeente een voortrekkersrol gaan vervullen om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten.

7.2 Juridisch instrumentarium

De gemeente zal voor de bestaande werklocaties, op basis van de in de structuurvisie benoemde uitgangspunten, in de actualisatie van zijn bestemmingsplannen ontwikkelingsruimte bieden. Bij het opstellen van de nieuwe ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen zal de regie van de gemeente op het toestaan van functieverandering, intensiveren van bebouwingspercentages en bouwhoogte centraal staan.

De gemeente zal, voor het bereiken van de gewenste lokale dynamiek, ook beperkte uitbreiding van bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk maken. Het initiatief daartoe ligt bij de markt. De gemeente zal aan een initiatief juridisch-planologisch medewerking verlenen indien het initiatief goed inspeelt op de voor de lokale dynamiek gewenste ontwikkelingen. De regie op de ontwikkelingen en het wettelijke kostenverhaal voor bestaande terreinen en de uitbreidingen loopt in eerste instantie via privaatrechtelijke afspraken (of anders exploitatieplan) met de grondeigenaar. De gemeente stelt hierbij dusdanige juridisch-planologische eisen aan de omvang (in de vorm van minimale bouwvlakken en bebouwingspercentages) van nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, zodat ze sturing kan geven aan de omvang van bedrijven die zich op de nieuw te ontwikkelen terreinen mogen vestigen.

Om ook voldoende regie te kunnen voeren op de ruimtelijke kwaliteit van de uitvoering zullen met behulp van een beeldkwaliteitplan criteria worden vastgelegd die kunnen worden toegepast bij het beoordelen van bouw aanvragen op welstand (situering en geleding van gebouwen, materiaal- en kleurgebruik en detaillering) en bij het verlenen van andere, voor de realisatie relevante vergunningen (terreininrichting, parkeren, inrit, beplanting etc.).

De gemeente wil voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen ten gevolge van noodzakelijke procedures vertraging oplopen. Indien een initiatiefnemer zorgt voor een goede en complete voorbereiding zal de gemeente zorgdragen voor een adequaat procedure-proces.

Ten aanzien van lopende bestemmingsplantrajecten zal de gemeente Castricum het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwelaan-Oost, inclusief de daarbij behorende bestuurlijke besluitvorming optimaliseren. Parallel hieraan zal ze een economische haalbaarheidsstudie laten uitvoeren t.a.v. mogelijkheden voor bedrijventerreinontwikkeling in het project Zandzoom.

Bestaande solitaire bedrijfslocaties in de kernen zijn individueel specifiek bestemd. Bij hergebruik of herontwikkeling van zo'n locatie zal, als blijkt dat er voldoende kwalitatieve garanties zijn, deze ook in een overeenkomst zijn verankerd, en er

zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, via een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan de nieuwe ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

7.3 Procesmatig instrumentarium

Voor de effectuering van het beleid kunnen twee soorten procesinstrumenten worden onderscheiden:

- de wijze waarop de gemeente vraag en aanbod bij elkaar brengt;
- de wijze waarop de gemeente met het vastleggen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en beheer en onderhoud wil omgaan.

Bij elkaar brengen van vraag en aanbod

De gemeente Castricum wil, waar mogelijk, de lokale ondernemers ondersteunen in het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Hiervoor neemt de gemeente de lead in het oprichten van een werkgroep bedrijventerreinen. In deze werkgroep bedrijventerreinen zijn de gemeente, de Kamer van Koophandel, de lokale ondernemers en mogelijk het Ontwikkelingsbedrijf NHN actief. Het geniet de voorkeur om van elk bedrijventerrein een afvaardiging in de werkgroep te hebben. De werkgroep komt een aantal malen per jaar bijeen en heeft als doel om een gezamenlijke bijdrage te leveren aan het behoud en versterken van de economische positie van Castricum. De leden van de werkgroep spreken met elkaar af dat:

- Ondernemers, gemeente en andere (markt)partijen elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen in de markt.
- Jaarlijks, of zoveel meer als noodzakelijk, wordt bekeken of er op korte of middellange termijn behoefte is aan het herzien van de geformuleerde beleiduitgangspunten. Indien de gemeente voornemens is de beleidskeuzen te herzien, zal zij daarover vooraf overleg plegen met het georganiseerde lokale bedrijfsleven.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en planning en beheer

Het communicatietraject bij bestemmingsplannen wordt volgens de wettelijk voorgeschreven weg ingezet met als extra aanvulling dat ook inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening op het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk is.

Daarnaast hecht de gemeente veel waarde aan een goede planning en beheer van de bedrijventerreinen. Middels een jaarlijkse voortgangsrapportage wordt gemonitord welke feitelijke ontwikkelingen er hebben plaatsgevonden in relatie tot de opgestelde beleidsdoelen. De voortgangsrapportage in overleg met de werkgroep bedrijventerreinen opgesteld.

Tevens heeft de gemeente de intentie om de bedrijventerreinen Castricummerwerf en Schulpstet te herstructureren. (Financiële) samenwerking tussen gemeente, ondernemers en provincie is voor de uitvoerbaarheid essentieel.

Een goede planning en beheer van bedrijventerreinen legt naast een inspanningsverplichting bij de gemeente, ook een inspanningsverplichting bij de ondernemers. Beide partijen dienen elkaar op de hoogte te houden van de feitelijke ontwikkelingen door middel van frequent contact en overleg, onder andere in de werkgroep bedrijventerreinen. Daarnaast spreken partijen de intentie naar elkaar uit te onderzoeken in hoeverre parkmanagement op de bedrijventerreinen in de gemeente gewenst en haalbaar is.

Genoemde acties betekenen dat de gemeente voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar zal stellen om de acties tot uitvoering te kunnen brengen.

7.4 Acties en prioritering

Genoemde procesmatige en juridische instrumenten leiden tot de volgende acties.

Tabel 6.2 Actiepunten

Nr.	Actiepunt	Primair verantwoorde- lijke	Geraamde kos- ten (exclusief personele inzet)	Benodigde Capaciteit	Totale kosten	Dekking	Jaar van uit- voering
1	Structuurvisie bedrijventerreinen vaststellen	Gemeente (afdeling: Ontwikkeling Projectleiding: Economi- sche Zaken		40 uren Economi- sche Zaken			2011
2	Afstemmen inhoud structuurvisie, met name voor kleinschalige uitbreiding van Castricum- merwerf en onderzoek mogelijkheden Nieuw- welaan, met provincie en regio-gemeenten en	Projectleiding: Economi- sche Zaken		20 uren Economi- sche Zaken			2011
3.	Actualiseren bestemmingsplannen bestaande bedrijventerreinen • Heemstederweg (nu onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied) • Schulpstet (nu onderdeel van het be- stemmingsplan Bakkum) • Bedrijventerrein Boekel • Bestemmingsplan bedrijfsterrein-Zuid (bedrijventerrein Castricummerwerf)	Gemeente team: BWB Projectleiding: BWB		PM		Reeds in begroting genomen	2011-2012
4.	Ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen Mogelijk maken van: • Intensivering • Juridisch-planologisch medewerking ver-	Gemeente in overleg met private partijen Projectleiding: Ontwik-		Ca. 100 uur per initiatief BWB			Afhankelijk van het initia- tief

Nr.	Actiepunt	Primair verantwoorde- lijke	Geraamde kos- ten (exclusief personele inzet)	Benodigde Capaciteit	Totale kosten	Dekking	Jaar van uit- voering
	lenen aan uitbreiding bedrijventerrein Kostenverhaal toepassen op basis van exploitatieplan/antérieure overeenkomst	keling					
5.	Bestuurlijke besluitvorming Nieuwelaan-Oost zo spoedig mogelijk afronden	Gemeente in overleg met private partijen Projectleiding: Projecten		PM			2011
6.	Haalbaarheidsstudie bedrijventerreinontwikkeling Zandzoom In deze studie aandacht voor: - Ruimtelijke haalbaarheid (inpasbaarheid, milieu, opvang vraag) - Financiële en economische haalbaarheid	Gemeente in samenwerking met OFCAL Projectleiding: Projecten/Economische Zaken	15.000	20 uur Economische Zaken		KEC 2011	2011-2012
7.	Werkgroep bedrijventerreinen oprichten (circa twee maal per jaar overleg) Activiteiten voor de werkgroep zijn o.a.: - Onderzoek haalbaarheid parkmanagement/KVO traject - Opstellen jaarlijkse voortgangsrapportage t.b.v. ontwikkeling lokale vraag en dynamiek	Gemeente, OFCAL, KvK, NHN Projectleiding: Economische Zaken	10.000	110 uren Economische Zaken			2011-2012

BIJLAGE 1 OVERZICHT BEDRIJVEN

Met de volgende ondernemers is een individueel gesprek gevoerd:

- Bouwbedrijf Tromp – Dhr. Tromp (bedrijventerrein Heemstederweg)
- Valkering de Graaf accountants – Dhr. De Graaf (bedrijventerrein Nieuwelaan-Oost)
- Min Architecten – Dhr. Min (ondernemersvereniging CAL)
- A.C. Borst Bouw – Dhr. Rodenburg (bedrijventerrein Castricummerwerf)
- Xicero – Dhr. Aarsen – (bedrijventerrein Castricummerwerf)
- Wempe transport – Dhr. Wempe (kern Limmen)
- Tromp medical engineering – Dhr. Tromp (bedrijventerrein Castricummerwerf)
- Stefan concept design – Dhr. Wijman (bedrijventerrein Schulpstet)
- De deel wijnkoperij – Dhr. Boerlage (bedrijventerrein de Boekel)
- Firma Mous – Dhr. Mous (bedrijventerrein de Boekel)