



KRUISWIJK III

Ladderonderbouwing

7 juni 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	7 juni 2022
PROJECTLEIDER	ing. C. Tasma
OPDRACHTGEVER	Heijmans Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER	20220426
AUTEUR	Joost Jansen
STATUS	Definitief





INHOUD

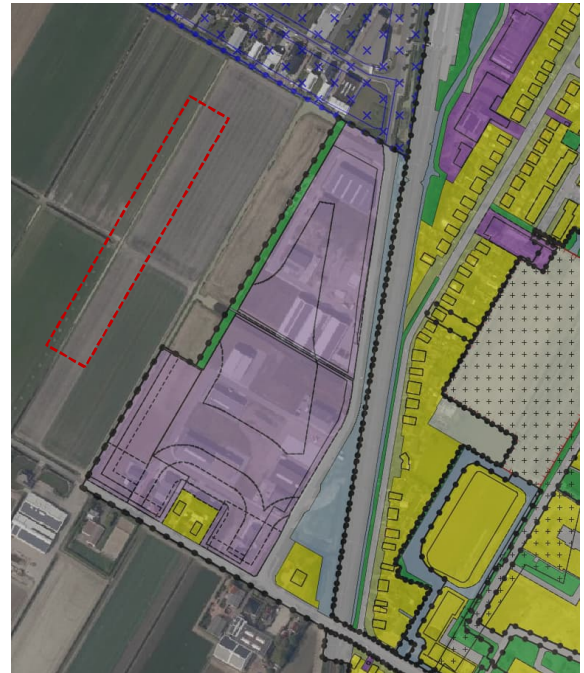
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving behoefte	6
2.1 Verzorgingsgebied	6
2.2 Lokale behoefte en regionale afstemming	7
2.3 Gegadigden	13
2.4 Conclusie behoefte	13
3. Motivering locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk)	14

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vanwege een toenemende behoefte aan bedrijfspervelen in Anna Paulowna is uitbreiding van bedrijventerrein Kruiswijk III in Anna Paulowna noodzakelijk. Het gaat om ondernemers die hun bedrijf relatief dicht bij huis willen hebben en zich daarom niet op andere bedrijventerreinen willen vestigen. Bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Kruiswijk III in Anna Paulowna in 2011 is er voor gekozen om een deel van de gronden nog geen bedrijfsbestemming te geven, omdat er toen onvoldoende behoefte was. Nu is er aanleiding om ontwikkeling van een strook met een oppervlakte van circa 1,6 ha aan de noordwestkant van het terrein mogelijk te maken. Met de uitgifte van dit terrein wordt ruimte geboden voor lokale bedrijven en wordt het totale bedrijventerrein Kruiswijk III in ruimtelijk opzicht afgerond.

Deze gronden grenzen aan bedrijventerrein Kruiswijk III en hebben nu een agrarische bestemming.



Figuur 1.1 Bestemmingsplan Buitengebied Anna Paulowna 3 (2009) Bestemmingsplan Kruiswijk III in Anna Paulowna (2011)

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro.

Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitbreiding is veel groter dan 500 m², dus er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.



Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden.

Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

De gronden hebben een agrarische bestemming. Het betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied

Uit jurisprudentie blijkt dat gronden met een agrarische bestemming, die ook als zodanig in gebruik zijn, geen onderdeel zijn van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is een beschrijving van de behoefte noodzakelijk en moet ook worden aangetoond waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Daar gaat deze notitie op in.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in de op de behoefte aan lokaal bedrijventerrein binnen de relevante regio. Hoofdstuk 3 bevat de motivering waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

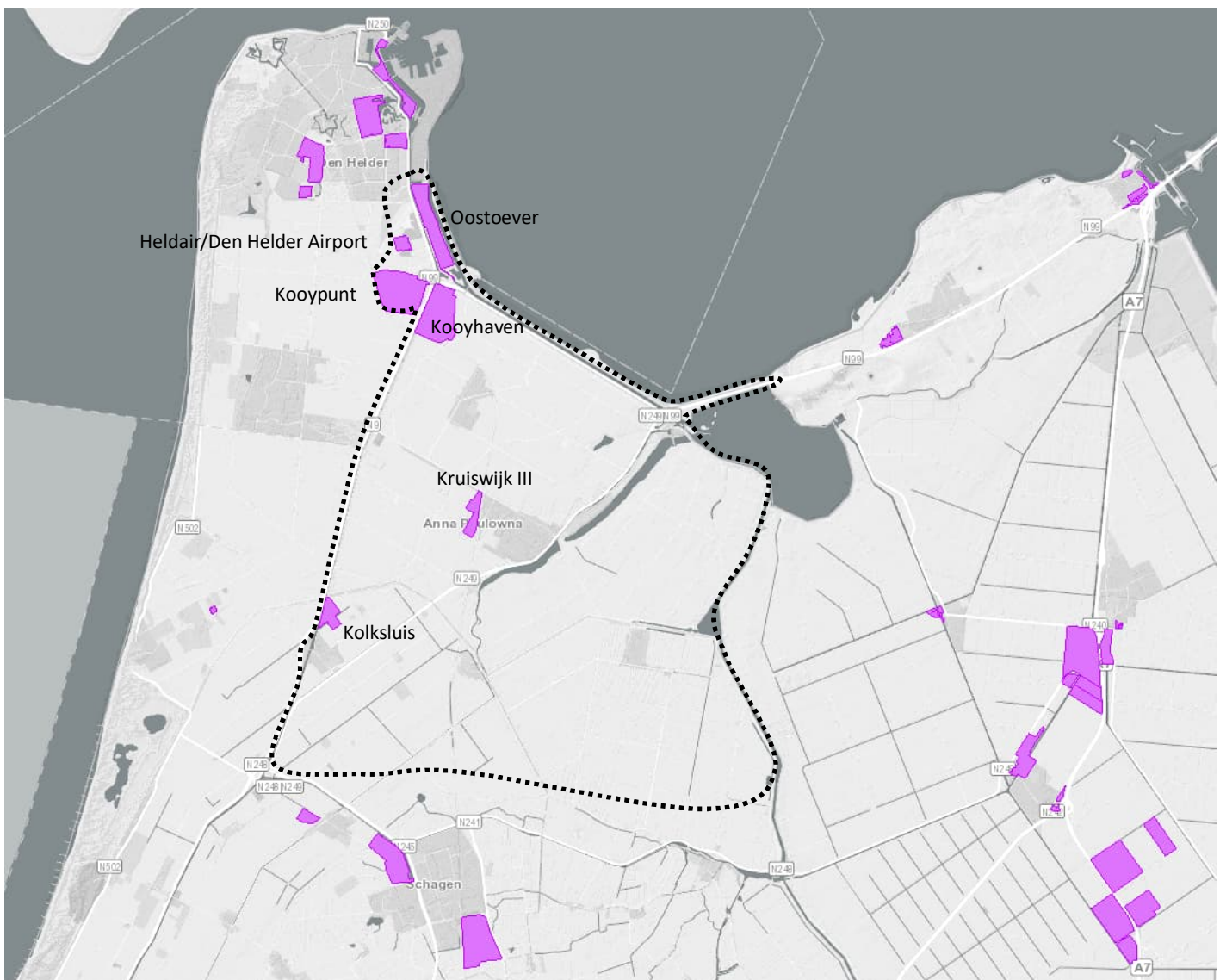
2. BESCHRIJVING BEHOEFTE

Dit hoofdstuk gaat in op het verzorgingsgebied, de regionale afstemming en strategie, het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod aan bedrijventerrein en concrete gegadigden voor Kruiswijk III.

2.1 Verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functie die wordt mogelijk gemaakt, bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Het plangebied ligt in Anna Paulowna, in de regio Kop van Noord-Holland. Het betreft de uitbreiding van een regulier bedrijventerrein. Er wordt 1,6 hectare omgezet van een zacht naar een hard plan.

De regio hanteert de term 'bedrijventerrein met lokaal marktbereik' voor een bedrijventerrein met overwegend kavels die kleiner zijn dan 5.000 m² en enkele kavels tot circa 2 hectare. Bouwhoogtes tot maximaal 12 of 15 meter zijn courant voor (de meeste) lokale bedrijventerreinen. De maximaal toegestane milieucategorie is 3.2. Deze bedrijventerreinen huisvesten bedrijven van alle segmenten. Een bedrijventerrein met lokaal marktbereik huisvest dus vooral kleinschalige bedrijven.



Kruiswijk III is een bedrijventerrein gericht op de lokale markt en vooral geschikt voor de sector bouw, handel en industrie. Bedrijven uit de omgeving konden tot voor kort hier terecht voor nieuwe bedrijfshuisvesting. Het gaat om ondernemers die hun bedrijf relatief dicht bij huis willen hebben en zich daarom niet op andere bedrijventerreinen willen vestigen. Het terrein is geschikt voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Er waren ook mogelijkheden voor kleinere kavels en mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

De lokale vraag in landelijke gemeenten betreft kleine kavels op kleinschalige bedrijventerreinen op korte afstand van de eigen kern. De verhuisbereidheid van lokale MKB-bedrijven is circa 10 minuten rijafstand en circa 10 km afstand. Lokale bedrijven zoeken uitbreidingsruimte bij de huidige locatie en als dat niet mogelijk is, op kleinschalige bedrijventerreinen binnen het genoemde zoekgebied.

Binnen het zoekgebied voor lokale bedrijven in Anna Paulowna liggen naast Kruiswijk de volgende bedrijventerreinen:

- Kolksluis (volledig uitgegeven)
- Oostoever (volledig uitgegeven)
- Heldair/Den Helder Airport (volledig uitgegeven)
- Kooypunt (regionaal bedrijventerrein)
- Kooyhaven (watergebonden bedrijventerrein)

2.2 Lokale behoefte en regionale afstemming

De behoefte aan lokaal bedrijventerrein blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

De provincie Noord-Holland heeft in januari 2021 de behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Holland Noord vastgesteld. Naar aanleiding daarvan heeft de provincie aan de regio's gevraagd nadere afspraken te maken met betrekking tot werklocaties. De drie regio's in Noord-Holland Noord hebben de bestaande regionale afspraken aangepast aan de vastgestelde behoefteraming, een nieuwe regionale werklocatiestrategie en actuele ontwikkelingen ten aanzien van uitgifte van bedrijventerreinen.

In de Kop van Noord-Holland zijn er voldoende locaties voor bedrijven om zich te vestigen: Er is meer aanbod dan vraag naar werklocaties. Toch blijkt in de praktijk dat het aanbod kwalitatief niet altijd aansluit op de vraag en dat er delen van de regio zijn waar onvoldoende ruimte is.

Met de hernieuwde werklocatiestrategie en het Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland maken de gemeenten Texel, Den Helder, Schagen en Hollands Kroon regionale afspraken over verschillende thema's over het vestigingsklimaat voor bedrijven in de regio. Het doel: Bedrijven behouden en versterken. Een van de afspraken is het bieden van ruimte aan lokale (MKB-) bedrijvigheid. Regionale afspraken dragen bij aan een economisch vitale Kop van Noord-Holland met de daarbij passende hoeveelheid kwalitatieve bedrijventerreinen.

De afspraken zijn ook nodig om te voldoen aan de voorwaarden voor ruimtelijke plannen zoals gesteld door de provincie. De laatste inventarisatie door de provincie van begin 2021 laat zien dat er in de Kop van Noord-Holland als geheel kwantitatief voldoende aanbod aan werklocaties is. De Kop van Noord-Holland is een veelzijdige economische regio met voor een klein deel grootschalige bedrijvigheid, maar voornamelijk werklocaties die kleinere bedrijven huisvesten. Het gaat vooral om agribusiness, maritieme bedrijvigheid en de energiesector. Deze kernsectoren moeten terugkomen in de gezamenlijke propositie/werklocatiestrategie.

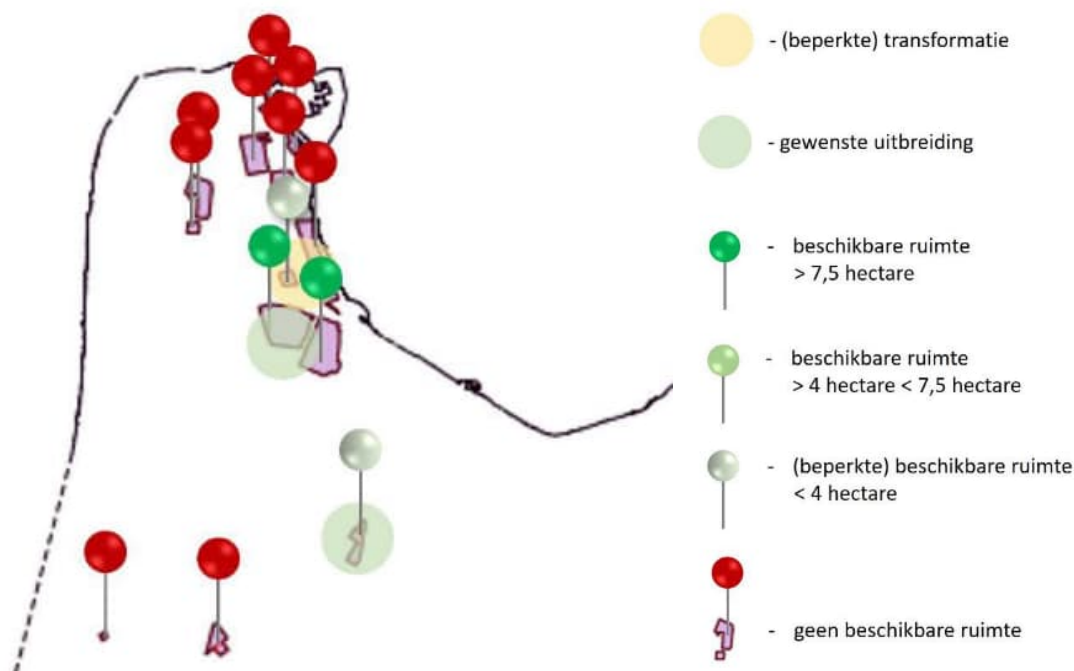
Het feit dat er kwantitatief voldoende aanbod aan ruimte is om deze sectoren te huisvesten zegt echter ook dat er bedrijventerreinen met nog uitgeefbaar aanbod zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat de kwantiteit geografisch gezien en wat betreft de kwalitatieve vraag niet zal voorzien in alle vraag. De samenwerkende gemeenten willen daarom inzetten op het in balans brengen van vraag en aanbod. Enerzijds over de hele regio: Er moet meer vraag komen. Anderzijds blijkt ook dat er delen van de regio zijn waar men om ruimte verlegen zit. Er moet dus ook daar nieuwe ruimte worden geboden in (lokale) marktgebieden waar kwantitatief geen aanbod meer voor handen is. Bedrijven die willen uitbreiden willen dat meestal naast het eigen bedrijf doen of dichtbij en dat kan niet altijd. Maatwerk blijft hierbij belangrijk.

In de propositie/werklocatiestrategie is ook ruimte voor verschillen tussen gemeenten: Op Texel wil de gemeente vooral bedrijven die al op het eiland gevestigd zijn ruimte bieden. Hollands Kroon heeft ruimte voor grootschalige nieuwkomers. In Schagen is vanuit het lokale bedrijfsleven veel behoefte aan uitbreiding. Den Helder wil ruimte kunnen bieden aan bedrijven uit de maritieme sector. Daarnaast moet er over de hele breedte geïnvesteerd worden in de bestaande bedrijventerreinen.

De regio Kop van Noord-Holland heeft nu de regionale afspraken aangepast ten aanzien van de ontwikkeling, transformatie en herstructurering en daarvoor een convenant opgesteld. Eventuele nieuwe bedrijventerreinen moeten voldoen aan de vereisten van de Omgevingsverordening, zoals een goede Ladderonderbouwing.

De regio heeft de provincie gevraagd om het convenant mede te ondertekenen. Met de mede ondertekening van het convenant in 2022 spreekt de provincie haar commitment uit ten aanzien van de uitgezette lijn in de regio. Dit convenant geldt als de regionale afspraken voor werklocaties in de Kop van Noord-Holland. Hiermee voldoet de regio aan de afspraken zoals bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 en uitgewerkt in de Omgevingsregeling NH2021.

Regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering vanaf een omvang van 1 hectare is vereist. Een beperkte uitbreiding van lokaal bedrijventerrein Kruiswijk III is in de gemeente Hollands Kroon aan de orde. Op de Kaart werklocaties Noord-Holland Noord is Kruiswijk III aangemerkt als bedrijventerrein met beperkt beschikbare ruimte en als terrein waar uitbreiding is gewenst.



Figuur 2.2 Kaart werklocaties Noord-Holland Noord (Bron: convenant werklocaties Kop van Noord-Holland)

De onderbouwing voor deze plannen moet t.z.t. in regionaal verband worden gedeeld en worden besproken in het regionaal portefeuillehoudersoverleg.

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021 (september 2021)

Uit de Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021 blijkt dat er in de Kop van Noord-Holland hard planaanbod is voor 125 ha, waarvan 69 hectare terstond uitgeefbaar. Uit het dashboard werklocaties bedrijventerreinen blijkt dat er ruimte is voor 59 ha gemengd terrein (waarvan 36,6 ha in Hollands Kroon), 48 ha datacenter (Nimble, Hollands Kroon) en 18 ha haventerrein (Kooyhaven en Waterpark Wieringermeer, Hollands Kroon).

	hard en terstond uitgeefbaar planaanbod t/m 2030	hard planaanbod tot 2030, totaal	zacht plan- aanbod tot 2030	zacht planaanbod na 2030
Amstelland Meerlanden	117	258	5	42
Amsterdam	254	286	0	0
Gooi en Vechtstreek	2	5	5	0
IJmond	27	24	0	0
Kop van Noord- Holland	69	125	3	209
Regio Alkmaar	87	154	10	0
West-Friesland	19	26	12	0
Zaanstreek- Waterland	74	112	110	0
Zuid- Kennemerland	3	0	0	0
Totaal	652	990	145	251

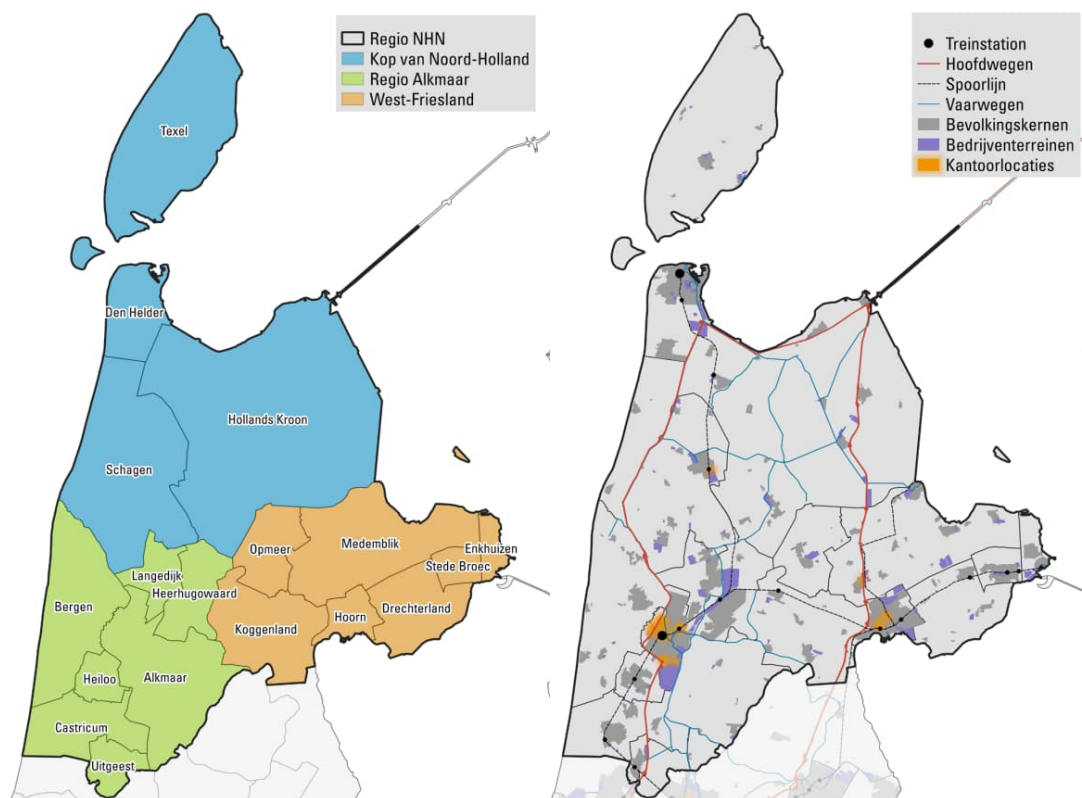
Figuur 2.3 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) (ha) per 1 januari 2021 (Bron: monitor werklocaties)

Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord (januari 2021)

Voor regio De Kop van Noord-Holland bedraagt de ruimtevrage naar bedrijventerreinen 26 tot 53 hectare netto tot 2030. In de jaren daarna, 2030 tot 2040, groeit de ruimtevrage nog licht door in het hoge scenario (+18 hectare). Er is beperkt sprake van vervangingsvraag in deze regio (8 hectare).

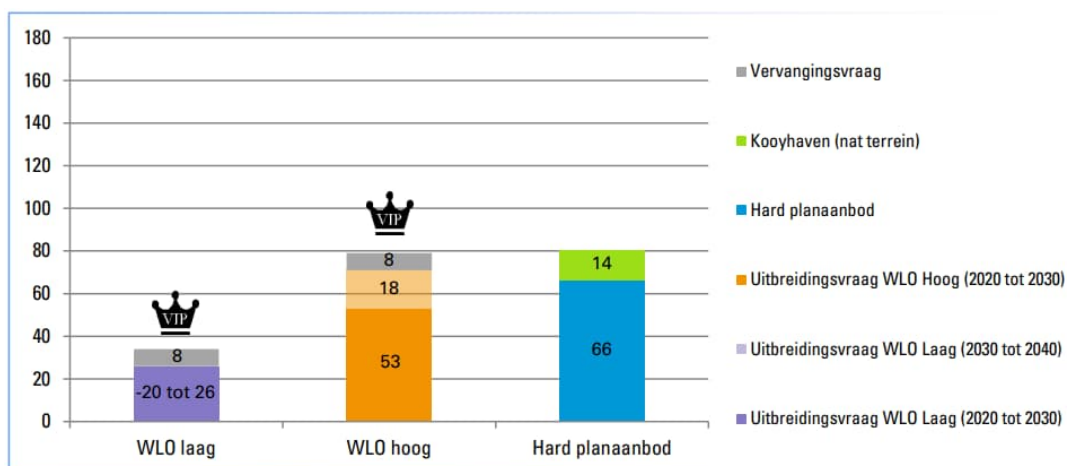
Zuiver kwantitatief is in De Kop van Noord-Holland meer aanbod aan bedrijventerreinen dan uitbreidings- en vervangingsvraag tot 2030 (en 2040). In de Kop van Noord-Holland zijn in het verleden echter additionele ruimtevragers (specifiek datacenters) geland, deels ook op bedrijventerreinen. Dit soort vestigers kan een grote invloed hebben op de vraag-aanbodconfrontatie, omdat het regelmatig grootschalige ruimtevragers betreft. Tegelijkertijd is het lastig een raming te maken van deze additionele vraag. Er is dus in het aanbod rekening mee houden. Wat wel kan, is als regio definiëren met welke ontwikkelingen wel, en met welke ontwikkelingen geen rekening gehouden wordt. Enkele voorbeelden: wil de regio ruimte bieden aan (zeer) grootschalige logistieke ontwikkelingen 'van buiten'? Wil de regio inspelen op de ontwikkelingen in opwek en opslag van nieuwe vormen van energie, zoals waterstof? Et cetera. Door met elkaar beter af te pellen aan welke ontwikkelingen (zeker) wel, welke (zeker) niet en aan welke ontwikkelingen alleen onder voorwaarden (en welke voorwaarden dan) medewerking wordt verleend, ontstaat meer grip op met welke additionele vraag de regio rekening houdt.

Kwalitatief heeft vrijwel iedere gemeente nog aanbod dat geschikt is voor alle doelgroepen (met uitzondering van Texel, waar helemaal geen aanbod meer is). Verder zijn er in deze regio soms bedrijven die sterk gemeente- of zelfs kerngebonden zijn en daar uitbreidingswensen hebben. In de behoefteraming wordt geadviseerd om als gemeenten duidelijke afspraken met elkaar te maken hoe daar mee om wordt gegaan en wat dit betekent voor de regionale programmering.



Figuur 2.4 Regionale structuur en indeling Noord-Holland Noord

In de regio Kop van Noord-Holland is met de uitbreidingsvraag en de verwachte vervangingsvraag in WLO Hoog een balans tussen vraag en aanbod. Het watergebonden bedrijventerrein Kooyhaven heeft een groot aandeel in het harde planaanbod. Dit terrein is vooral geschikt (en bedoeld) voor watergebonden bedrijven, het terrein zal dus niet gelden als aanbod voor het gros van de bedrijven in de regio met uitbreidings- of vervangingsvraag. Voor bedrijventerrein Westoever en een solitaire locatie in Schagen zijn concrete plannen voor transformatie, die leidt dus tot vervangingsvraag. Daarnaast is sprake van transformatie van een solitair bedrijf in gemeente Schagen. Uiteraard kunnen nieuwe transformaties (van solitaire bedrijven) tot meer vervangingsvraag leiden in de toekomst.



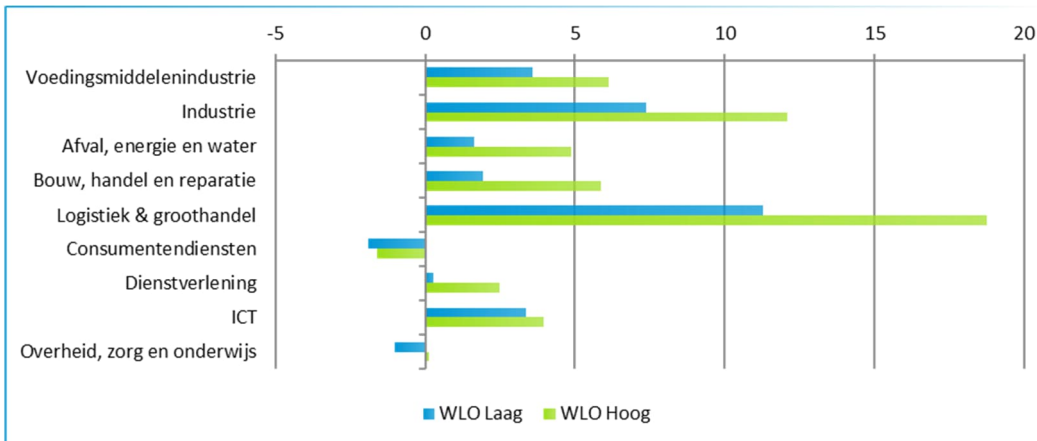
Bron: IBIS, 2020; Ontwikkelingsbedrijf NHN, 2020; Stec Groep, 2020. Peildatum: 1-1-2020.

Figuur 2.5 Confrontatie uitbreidings-/vervangingsvraag en hard planaanbod Kop van Noord-Holland

Component raming	WLO Laag (in hectare)	WLO Hoog (in hectare)
Uitbreidingsvraag 2020 tot 2030	26	53
Uitbreidingsvraag 2030 tot 2040	-20	18
Vervangingsvraag	8	8
Hard planaanbod	66	66
Behoefte 2020 tot 2040 ¹⁰	-52	13

¹⁰ De behoefte 2020-2040 is berekend als vraag – aanbod. In dit voorbeeld voor WLO Laag: $(26-20+8) - 66 = -52$. En voor WLO hoog: $(53+18+8) - 66 = 13$

Figuur 2.6 Kwantitatieve confrontatie Kop van Noord-Holland (peildatum 1-1-2020)



Figuur 2.7 Uitbreidingsvraag Kop van Noord-Holland – 2020 tot 2030 – in netto hectare

In de sector bouw, handel en industrie is in het hoge scenario behoefte aan circa 6 hectare. Met de uitbreiding van Kruiswijk wordt hier mede invulling aan gegeven.

Strategie werklocaties Kop van Noord-Holland (maart 2022)

De laatste behoefte-ramingen zoals begin 2021 vastgesteld door de provincie Noord-Holland laten zien dat de regio op totaalniveau over ruimer aanbod van werklocaties beschikt dan waar verwachte vraag naar is, ondanks veel dynamiek in 2021. De terreinen waar nog hectares uitgeefbaar zijn, sluiten kwalitatief niet altijd aan bij de vraag, tegelijkertijd zijn er delen van de regio waar weinig aanbod is maar wel (lokaal gebonden) uitbreidingsvraag. De regio wil deze vraag kunnen faciliteren, het liefst op de locatie waar een bedrijf nu gevestigd is.

De strategie is in negen thema's opgesplitst, voor elke thema zijn leidende principes uitgewerkt. De concrete afspraken voortvloeiend uit de leidende principes vormen het convenant.

De uitbreiding en afronding van Kruiswijk geeft invulling aan pijler 2 en 3:

2 Ruimte bieden aan lokale (MKB-)bedrijvigheid: "Lokaal gewortelde bedrijven zijn belangrijk voor gemeenten en willen we zoveel mogelijk faciliteren. Maar ze kunnen niet altijd op hun huidige locatie uitbreiden. De regio maakt keuzes welke werklocaties vooral lokale vraag en welke regionale vraag bedienen."

3. Evenwichtige verhouding vraag en aanbod werklocaties: "Balans in vraag en aanbod is cruciaal voor een goed werkende bedrijventerreinenmarkt. De regio is streng in het toestaan van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, garageboxen en opslagunits op nieuwe werklocaties. Eventueel nieuw te ontwikkelen aanbod sluit goed aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Keuzes worden gemaakt wat voor lokale of bovenregionale bedrijvigheid is bedoeld."

De regio onderkent dat een gevarieerd aanbod aan werklocaties in de regio nodig is om onderscheidend aanbod te kunnen bieden. Niet iedere gemeente hoeft ieder type bedrijvigheid te kunnen huisvesten, maar alle gemeenten willen wel voldoende aanbod hebben voor lokale bedrijvigheid. Er kunnen verschillende (kleinschalige) uitbreidingswensen per gemeente spelen. Veelal gaat het om het kunnen faciliteren van de lokale uitbreidingsbehoefte op het

bedrijventerrein zelf en het 'logisch' afhechten van de bestaande werklocaties. Als dit om lokale uitbreidingen gaat kan dit onder de lokale afwegingsruimte vallen. Dit is altijd maatwerk per ontwikkeling. Bovendien is dit soort (klein-schalige) uitbreidingswensen altijd 'in beweging'.

Het beschikbare aanbod en de geschiktheid voor de verschillende sectoren is geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat er in Den Helder, Hollands Kroon en Schagen op 1 januari 2021 nog ruimte was en dat er ook voldoende ruimte was voor de sector Bouw, handel en industrie.

			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag tot 2030			
			2 tot 6 ha	1 tot 5 ha	12 tot 21 ha	10 tot 17 ha
			Uitbreidingsvraag tot 2040			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	-3 tot 3 ha	-3 tot 4 ha	-10 tot 4 ha	-2 tot 9 ha
Den Helder	De Dogger	1,7				
Den Helder	Kooypunt	15,6				
Hollands Kroon	Agriport A7	9,7				
Hollands Kroon	Hoornseweg	2,1				
Hollands Kroon	Kooyhaven	14,0				
Hollands Kroon	Kruiswijk	3,5				
Hollands Kroon	Robbenplaat	22,5				
Schagen	Lagedijk	5,5				
Overig aanbod (niet beoordeeld)		1,4	-	-	-	-

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
- Autobereikbaarheid - Multimodaliteit (spoor, water) - OV-bereikbaarheid	- Milieucategorie - Kavelomvang	Beschikbaarheid beroepsbevolking	Mate van stedelijkheid

Categorie	Toelichting
Rood (< 30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Oranje (30% - 59%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Groen (60% - 89%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
Donkergroen (90% - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

Figuur 2.8 Kwalitatieve confrontatie Kop van Noord-Holland (peildatum 1-1-2021) (Bron: Strategie werklocaties Kop van Noord-Holland, 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
Den Helder	De Dogger	5,0 hectare	1,7 hectare
Den Helder	Kooypunt	64,0 hectare	15,6 hectare
Hollands Kroon	Agriport	65,0 hectare	9,7 hectare
Hollands Kroon	Robbenplaat	72,5 hectare	22,5 hectare
Hollands Kroon	Hoornseweg	3,5 hectare	2,1 hectare
Hollands Kroon	Kooyhaven (nat terrein)	60,0 hectare	14,0 hectare
Hollands Kroon	Kruiswijk	18,0 hectare	3,5 hectare
Schagen	Lagedijk	36,1 hectare	5,5 hectare
Overig aanbod (<1 ha.)			1,4 hectare
Totaal			76,0 hectare

Figuur 2.9 Hard (plan)aanbod Kop van Noord-Holland per 1-1-2021 (Bron: Strategie werklocaties Kop van Noord-Holland, 2022)

Op 1 januari 2021 was er op Kruiswijk nog 3,5 ha beschikbaar. In december 2021 was er nog slechts 0,2 hectare uitgeefbaar. Inmiddels is alle grond uitgegeven.

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar januari 2021	Netto uitgeefbaar december 2021	...waarvan onder optie/reservering
Den Helder	De Dogger	5,0 hectare	1,7 hectare	1,1 hectare	1,1 hectare
Den Helder	Kooypunt	64,0 hectare	15,6 hectare	15,6 hectare	5,6 hectare
Hollands Kroon	Agriport	65,0 hectare	9,7 hectare	4,9 hectare	2,5 hectare
Hollands Kroon	Robbenplaat	72,5 hectare	22,5 hectare	7,5 hectare	2,5 hectare
Hollands Kroon	Hoornseweg	3,5 hectare	2,1 hectare	2,1 hectare	1,8 hectare
Hollands Kroon	Kooyhaven (nat terrein)	60,0 hectare	14,0 hectare	14,0 hectare	3,8 hectare
Hollands Kroon	Kruiswijk	18,0 hectare	3,5 hectare	0,2 hectare	0,0 hectare
Schagen	Lagedijk	36,1 hectare	5,5 hectare	3,3 hectare	0,0 hectare
Overig aanbod (<1 ha.)			1,4 hectare	1,4 hectare	0,3 hectare
Totaal			76,0 hectare	50,1 hectare	17,6 hectare

Figuur 2.10 Actueel aanbod werklocaties de Kop (Bron: Strategie werklocaties Kop van Noord-Holland, 2022)

2.3 Gegadigden

De behoefte aan kavels op dit terrein blijkt uit de verkoop. In de beoogde uitbreiding is al een deel van de gronden verkocht. Het gaat om het faciliteren van de concrete uitbreidingsbehoefte van bedrijven die al op het bedrijventerrein zijn gevestigd en andere belangstellenden binnen een straal van ca. 10 kilometer / 10 minuten reisafstand met de auto. Deze gronden worden geleverd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Twee bedrijven met een lokale markt zitten al op het bedrijventerrein en hebben uitbreidingsruimte nodig. Veel gebruikers van het bedrijventerrein zijn inwoners van Anna Paulowna, die dicht bij huis willen werken.

Op het huidige terrein is geen ruimte meer beschikbaar. In de beoogde uitbreiding van 1,6 ha is nog circa 0,8 ha beschikbaar. Hiervoor zijn al gegadigden.

2.4 Conclusie behoefte

Uitgaande van het hoge scenario is er in de Kop van Noord-Holland behoefte aan 79 ha bedrijventerrein en harde direct uitgeefbare plancapaciteit voor 50,1 ha per 1-1-2022. In de uitbreiding van Kruiswijk III wordt daar slechts voor een fractie van de behoefte, namelijk 1,6 hectare, voorzien. De bestaande locatie is goed ontsloten, heeft goede voorzieningen voor bedrijven en heeft momenteel nog voldoende energiec capaciteit om de beoogde nieuwe en uitbreidende bedrijven te kunnen aansluiten. In regionaal verband is mede daarom een beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Kruiswijk III afgestemd.

Een van de afspraken uit de regionale strategie in het convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland 2022 is het bieden van ruimte voor lokale (MKB-)bedrijvigheid. Met de afronding van Kruiswijk III wordt hier invulling aan gegeven. Deze locatie biedt namelijk vooral ruimte aan lokale bedrijven. Het gaat om ondernemers die hun bedrijf relatief dicht bij huis willen hebben en zich daarom niet op andere bedrijventerreinen willen vestigen. Op Kruiswijk III is op dit moment geen ruimte meer beschikbaar en een deel van de kavels op de beoogde uitbreiding is al verkocht. Op dit moment is het daarom niet mogelijk om te kunnen voorzien in de lokale behoefte.

3. MOTIVERING LOCATIEKEUZE (WAAROM NIET BINNENSTEDELIJK)

Het gaat in dit geval om een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein met 1,6 hectare. Deze uitbreiding sluit aan bij de eerdere fase van bedrijventerrein Kruiswijk III. In regionaal verband is afgestemd dat een beperkte uitbreiding van dit terrein noodzakelijk is, om invulling te geven aan de lokale behoefte. Gezien de ruimtevraag is het niet mogelijk om alle behoefte aan bedrijventerrein binnenstedelijk op te vangen.

Binnen het zoekgebied is geen geschikte ruimte meer voor lokale bedrijven in Anna Paulowna. Bedrijventerrein Kruiswijk is inmiddels volledig uitgegeven. Bedrijventerrein Kolksluis, Heldair/Den Helder Airport en Oostoever zijn volledig uitgegeven. Kooypunt is een regionaal bedrijventerrein en Kooyhaven is specifiek bedoeld voor watergebonden bedrijven.

Uitbreiding aansluitend aan bestaand bedrijventerrein is dan een logische keuze die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de uitgifte van dit terrein wordt het totale bedrijventerrein Kruiswijk III in ruimtelijk opzicht afgerond en wordt ruimte geboden voor de lokale behoefte. Een deel van de kavels is zelfs al verkocht en wordt geleverd als het bestemmingsplan onherroepelijk is.