


Postbus 589 – 2220 AN Katwijk

Dagelijks bestuur van Holland Rijnland
Regionaal Economisch Overleg
De heer H. Stapper
Postbus 558
2300 AN Leiden


Contactpersoon

De heer R. van der Poel
Ruimte en Veiligheid
Te bereiken op
071-4065451
r.vanderpoel@katwijk.nl
Burgerservicenummer

Katwijk, 17 december 2013

Zaaknummer

met 1 bijlage(n)

REO advies 't Heen

Uw referentie

Verzenddatum

Geachte heer Stapper,

Middels deze brief vragen wij een REO advies aan voor het toevoegen van 2.500m² oppervlak tuincentrum en 3.500 oppervlak aan het bestemmingsplan 't Heen binnen de daarvoor aangewezen contour.

Visie Revitalisering Bedrijventerrein 't Heen

Voor bedrijventerrein 't Heen is een revitaliseringsplan gemaakt dat als basis heeft gediend voor de revitalisering van het bedrijventerrein. De uitgangspunten van dit revitaliseringsplan zijn zoveel als mogelijk vertaald in het nieuwe bestemmingsplan voor 't Heen.

Een uitgangspunt van de revitalisering is het mogelijk maken van perifere detailhandel aan de zuidkant van de Ambachtsweg.

Bestemmingsplan 't Heen

Op basis van deze visie is in het ontwerp bestemmingsplan voor de bewuste zone perifere detailhandel mogelijk gemaakt. De Provincie heeft hierop gereageerd met een zienswijze. Voor het toevoegen van meer dan 1000 m² BVO perifere detailhandel in de categorieën bouwmarkten en tuincentra had naast het DPO ook een REO advies bij het bestemmingsplan moeten zijn gevoegd. Dit REO advies is echter niet aangevraagd.

Het bestemmingsplan voor 't Heen is op 27 juni 2013 vastgesteld. Als reactie op de zienswijze is in het bestemmingsplan alleen perifere detailhandel via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt, waarbij als voorwaarden zijn gesteld dat een recent DPO en een REO advies moet worden overlegd. De provincie heeft tegen deze oplossing beroep aangetekend en zelfs een voorlopige voorziening ingesteld: het DPO en REO advies had bij het bestemmingsplan moeten worden gevoegd.

De zienswijze is door ons echter tegelijkertijd te streng in het bestemmingsplan vertaald: in het bestemmingsplan is voor toevoeging van elke vorm van perifere detailhandel een recent DPO en een REO advies als voorwaarde gesteld, terwijl dit niet nodig is voor het toevoegen van alle soorten perifere detailhandel of het toevoegen van minder dan 1000 m² perifere detailhandel in de categorie bouwmarkten, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven.

In verweer op het beroep dat tegen bestemmingsplan 't Heen is aangespannen hebben wij voorgesteld een reparatie te doen op het bestemmingsplan waarbij we voor dat deel van de perifere detailhandel waarvoor een DPO en een REO nodig is, dit aan het bestemmingsplan toe te voegen.

REO advies

Wij vragen hierbij een REO advies aan voor het toevoegen van de oppervlakten die – conform wat in het DPO uit november 2011 is gebleken en wat op basis van de visie Revitalisering gewenst is – nog kunnen worden toegevoegd. Dit betreft een oppervlak van 2.500 m² aan tuincentra en 3.500 m² aan bouwmarkten. Afhankelijk van de lopende beroepszaak kunnen we dan hetzij het bestemmingsplan repareren op basis van de gegevens uit het DPO en het REO advies, hetzij – wanneer we geen mogelijkheid krijgen te repareren - het REO advies gebruiken voor recente initiatieven die zich reeds bij de gemeente hebben gemeld.

Toelichting bij aangevraagde oppervlakten op basis van DPO

In het DPO wordt om de marktruimte te berekenen voor tuincentra en bouwmarkten uitgegaan van drie scenario's: huidig inwonersaantal (63.000), groei naar 70.000 inwoners en een groei naar 80.000 inwoners. Voor het REO advies is uitgegaan van een groei naar 70.000 inwoners. Gezien de planperiode van het bestemmingsplan is dit het meest realistisch. Op basis van de berekende marktruimte minus het al aanwezige aanbod komen wij uit op de genoemde oppervlakten.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN KATWIJK,
de secretaris, de burgemeester,

drs. E. Stolk

drs. J. Wienen

Bijlagen:

- Perifere detailhandel 't Heen Katwijk (incl. DPO)
- Revitaliseringsplan 't Heen

Revitaliseringsplan 't Heen Katwijk

Samen waarde creëren

Gemeente Katwijk

9 juli 2012
Definitief



Samen waarde creëren

dossier : BA1755-101-100
registratienummer : GO-AF20100186
versie : 1

Opgesteld in opdracht van de gemeente Katwijk (i.s.m. de Provincie Zuid-Holland)

9 juli 2012
Definitief

INHOUD**BLAD**

VOORWOORD	3
DEEL A	
1 REVITALISERINGSPLAN: EEN HELDERE VISIE VOOR ACTIE	5
1.1 Inleiding	5
1.2 't Heen in een notendop	5
1.3 Achtergrond Revitaliseringsplan 't Heen	5
1.4 Haalbaar Revitaliseringsplan, Beeldkwaliteitsplan en geactualiseerd bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
2 TOEKOMSTVISIE 2040: ONDERNEMEN MET PERSPECTIEF	9
2.1 Kern toekomstvisie: hoe ziet 't Heen eruit in 2040?	9
2.2 Uitwerking van de visie per thema	10
2.3 Tot slot	14
3 UITVOERINGSTRATEGIE REVITALISERING	16
3.1 Uitgangspunten revitalisering 't Heen	16
3.2 Aanpak revitalisering	16
3.3 Stappenplan uitvoeringsstrategie	18
3.4 Tot slot	19
4 UITVOERINGSPROGRAMMA REVITALISERING	21
4.1 Uitvoeringsprogramma: welke maatregelen?	21
4.2 Samenvatting maatregelen Revitalisering	26
4.3 Tot slot	26

DHV B.V.

DEEL B

5	RESULTATEN DEELSTUDIES	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Resultaten Quickscan Beroepsvaarhaven	29
5.3	Resultaten Verkeersplan en verkeersberekeningen	30
5.4	Resultaten Duurzame energie	34
5.5	Resultaten Milieuadvisering	34
5.6	Resultaten Ondernemersavonden	37
5.7	Resultaten Planschaderisicoanalyse	39
6	ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP BEDRIJVENTERREINEN	41
7	ONDERNEMERSFONDS KATWIJK	42
8	TOT SLOT	43
	COLOFON	45

VOORWOORD

Met 't Heen hebben we al meer dan veertig jaar een groot bedrijventerrein midden in onze gemeente. We zijn er trots op dat daar nu 3300 banen zijn bij circa 350 veelsoortige bedrijven. Van afval- tot zeevisverwerking, van bouwmarkt tot machinefabriek, van auto- tot ICT-bedrijf. Een staalkaart van diversiteit aan ondernemers, die één ding gemeen hebben: ze hebben een band met Katwijk, bouwen eigentijds voort op onze rijke historie en voelen zich hier thuis. Want ondanks de sleetse plekken die ons bedrijventerrein kent, zien we een voortdurende dynamiek en vernieuwing.

Dat geeft ons vertrouwen dat we met dit Revitaliseringsplan samen met alle ondernemers kunnen bouwen aan een vernieuwd, prachtig en krachtig 't Heen.

Want zoals alles heeft ook dit terrein onderhoud nodig. Dat geldt voor vele plaatsen in de openbare ruimte, maar ook voor gebouwen en voorterreinen van bedrijven. Na enkele jaren van onderzoek en discussie staan we nu op een kruispunt: het moeilijke moment om van denken naar doen te komen, van visie naar uitvoering.

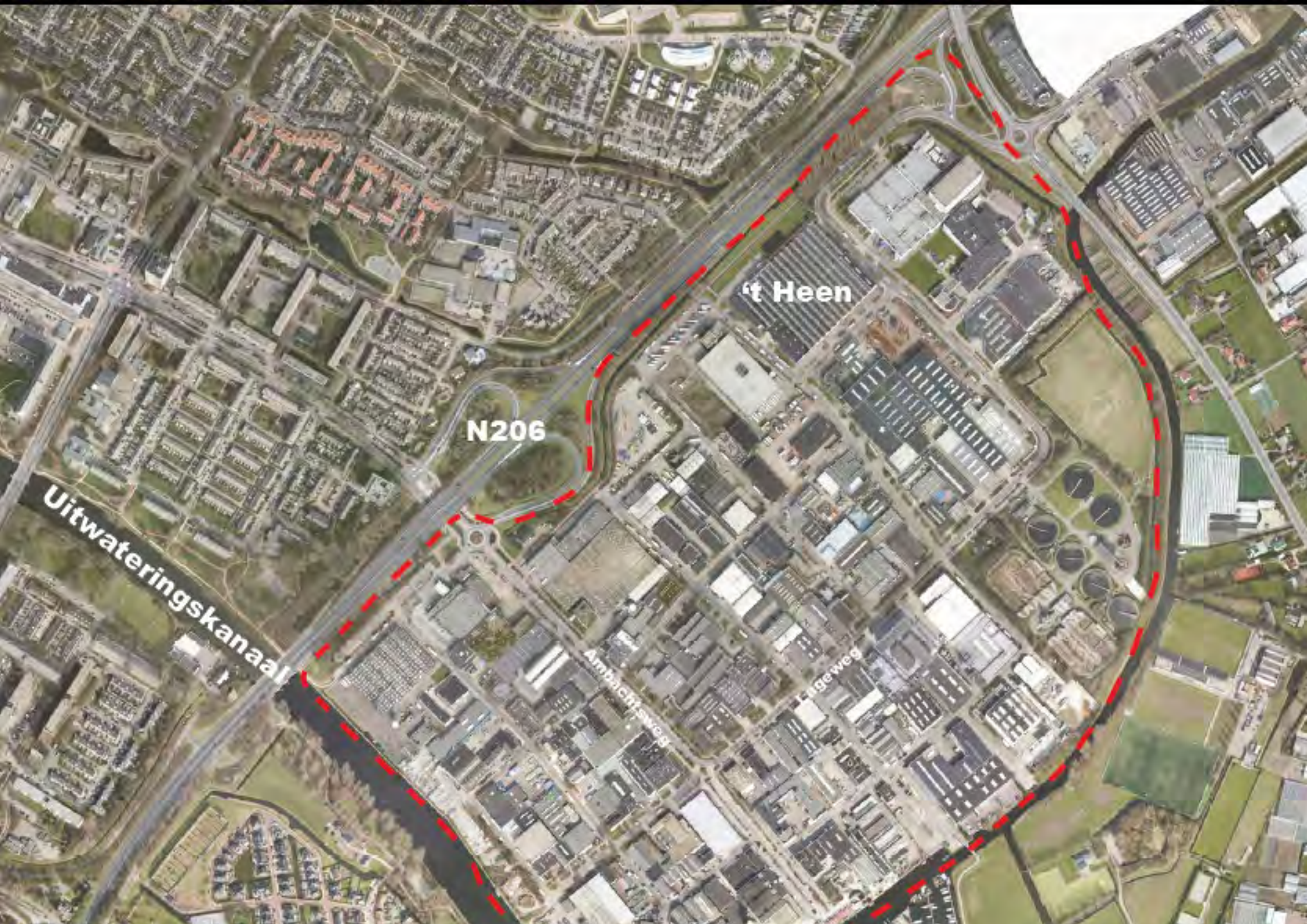
Dat willen we doen met een duidelijke strategie, want dat levert het meeste op. Centraal daarbij staat: "samen waarde creëren". Dit vraagt dat we ons niet alleen richten op de kosten, maar vooral ook op de opbrengsten, de waardes die we gezamenlijk weten te creëren. En die kunnen verder gaan dan alleen geld en vastgoed.

Met een lange termijn beeld bieden we een helder en gedegen kader voor waar we de komende 25 jaar naar toe willen groeien. Dat ondersteunen we met een Ruimtelijke Visie, een Beeldkwaliteitsplan en een geactualiseerd bestemmingsplan.

We nodigen alle ondernemers uit om hiermee gericht en goed georganiseerd aan de slag te gaan. Overheid en bedrijven moeten daarbij niet naar elkaar wijzen maar met elkaar samenwerken. Steeds kijkend waar we kansen zien om een dubbelslag te maken, zowel voor de openbare ruimte als voor de bedrijven.

Het is belangrijk om zo snel mogelijk projecten zichtbaar te maken. Daarom willen we direct de eerste stappen zetten naar een duurzamer, mooier en beter functionerend bedrijventerrein. Zodat we in de toekomst trots op 't Heen kunnen blijven!

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk



't Heen

N206

Uitwateringskanaal

Ambachtsweg

Lange weg

1 REVITALISERINGSPLAN: EEN HELDERE VISIE VOOR ACTIE

1.1 Inleiding

Dit Revitaliseringsplan vormt het eindresultaat van een traject om te komen tot een haalbaar plan voor de revitalisering van het bedrijventerrein 't Heen in Katwijk. In dit Revitaliseringsplan staat beschreven hoe 't Heen er in 2040 uit kan zien, welke haalbare, fysieke en gedragen maatregelen nodig zijn om dit te realiseren en de wijze waarop we de revitalisering gaan organiseren. Parallel aan het opstellen van dit Revitaliseringsplan is er ook een Ruimtelijke Visie en een Beeldkwaliteitsplan opgesteld en wordt het bestemmingsplan van 't Heen geactualiseerd. Deze documenten vormen een belangrijke basis om als gemeente samen met ondernemers aan de slag te gaan en te werken aan een vitaal, duurzaam en op de toekomst gericht bedrijventerrein.

1.2 't Heen in een notendop

Bedrijventerrein 't Heen ligt in de noordoosthoek van Katwijk en is ontwikkeld in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Het is één van de oudste bedrijventerreinen in de regio en met haar omvang van 90 ha bruto/68 hectare netto ook één van de grootste. In totaal telt 't Heen circa 350 bedrijven, die in totaal goed zijn voor ruim 3.300 banen. Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden voor verschillende type bedrijven waaronder bedrijven met een hoge milieucategorie (HMC). Dit is uniek in de regio aangezien 't Heen één van de weinige terreinen is die voor dit type bedrijven vestigingsmogelijkheden biedt.

't Heen is gelegen aan de N206, de weg die het terrein verbindt met de snelweg (A44). Hiermee is het bedrijventerrein goed bereikbaar binnen de regio, vanuit Noordwijk/Bollenstreek, vanuit Leiden, Schiphol, Amsterdam en Den Haag. Ook is het terrein per schip bereikbaar, via de Oude Rijn. Het terrein was oorspronkelijk bedoeld voor industriële- en handelsbedrijven. Later is hier ook perifere detailhandel aan toegevoegd. Verder zijn er op het bedrijventerrein nog enkele kantoren gevestigd. Het bedrijventerrein zorgt direct en indirect voor veel werkgelegenheid in de gemeente en is daarmee een sterke economische motor voor Katwijk en de omliggende regio.

1.3 Achtergrond Revitaliseringsplan 't Heen

Bedrijventerreinen verouderen in de loop der tijd. Ook 't Heen heeft hier mee te maken. Het belangrijkste knelpunt op 't Heen heeft volgens ondernemers betrekking op het gebrek aan parkeermogelijkheden op verschillende delen van het terrein. Op een aantal plaatsen zorgt daarnaast de menging van bedrijfsfuncties voor ongewenste situaties. Zo zorgen bijvoorbeeld laad- en losbewegingen op de rijbaan in combinatie met parkeren en zoekend (consumenten)verkeer voor verkeersonveilige situaties.

Ook is de openbare ruimte van het terrein niet overal op het gewenste niveau. Samen met de matige uitstraling van bepaalde bedrijfspanden en voorterreinen zorgt dat voor een rommelige en gedateerde indruk van het terrein. Deze punten vragen een gezamenlijk ingrijpen van overheid en alle bedrijven om verpaupering te voorkomen.

De noodzaak van de revitalisering van 't Heen is al langer erkend. In de Brede Structuurvisie (BSV) is de revitalisering van 't Heen benoemd als een van de

DHV B.V.

sleutelprojecten voor de gemeente Katwijk. De noodzaak van herstructurering is in 2008 vervolgens nader onderzocht en bevestigd in het rapport '*Noodzakelijk aan de slag*'. In 2009 zijn er vervolgstappen gezet en is er gekeken naar de vraag 'Wat moet er gebeuren om van 't Heen weer een modern en vitaal bedrijventerrein te maken?'. In het rapport '*Samen ruimte creëren*' staan deze resultaten beschreven en is een visie geschetst van hoe 't Heen er in de toekomst uit kan zien en welke beleids- en fysieke maatregelen hiervoor nodig zijn om dit te realiseren. Deze maatregelen zijn destijds niet onderzocht op haalbaarheid. Dit is echter wel van belang om te kunnen starten met de revitalisering van 't Heen.

1.4 Haalbaar Revitaliseringsplan, Beeldkwaliteitsplan en geactualiseerd bestemmingsplan

Om de revitalisering van 't Heen een stap dichterbij te brengen, is in de afgelopen periode een aantal studies uitgevoerd waarin concrete maatregelen uit het rapport '*Samen ruimte creëren*' nader onderzocht en getoetst zijn op hun financiële en ruimtelijke haalbaarheid. Het gaat dan bijvoorbeeld om de haalbaarheid van een beroepsvaarthaven, duurzaamheidsmaatregelen en maatregelen op het gebied van verkeer en infrastructuur. Tegelijkertijd is ten behoeve van het te actualiseren bestemmingsplan gekeken naar milieuzonering en is er een planschaderisicoanalyse opgesteld.

De resultaten van de haalbaarheidsstudies laten zien dat een aantal punten uit de visie in de nota '*Samen ruimte creëren*' is ingehaald door de tijd en markttechnisch niet haalbaar blijkt te zijn. De resultaten zijn diverse keren besproken met ondernemers en hebben geleid tot een meer realistisch uitvoeringsprogramma voor de revitalisering, dat gedragen wordt door de

ondernemers op 't Heen. Tevens gaat het om keuzes die passen binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland en de regio Holland-Rijnland.

Het eindresultaat is niet alleen dit Revitaliseringsplan, maar ook een aangepaste Ruimtelijke Visie en een Beeldkwaliteitsplan. Met een geactualiseerd bestemmingsplan vormen deze documenten een belangrijk kader voor gemeente en ondernemers om gezamenlijk een kwaliteitsslag te kunnen maken op 't Heen.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit een deel A en een deel B. Deel A betreft het Revitaliseringsplan van 't Heen en Deel B gaat in op de resultaten van de haalbaarheidsstudie en de wijze waarop deze resultaten zijn verwerkt in o.a. het Revitaliseringsplan.

Deel A: Revitaliseringsplan

Hoofdstuk 2 beschrijft hoe 't Heen er in 2040 uit kan zien. Het gaat om een integrale toekomstvisie, die voortborduurde op de parallel opgestelde Ruimtelijke Visie 2040. Hoofdstuk 3 geeft aan op welke wijze en met welke stappen we deze toekomstvisie gaan realiseren. Hoofdstuk 4 gaat tot slot in op het uitvoeringsprogramma van de revitalisering. Dit uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van de concrete (fysieke) maatregelen die gemeente en ondernemers de komende tijd samen nemen om van 't Heen weer een vitaal, duurzaam en toekomstgericht bedrijventerrein te maken.

Deel B: Haalbaarheidsstudie

Hoofdstuk 5 geeft de belangrijkste resultaten weer van de verschillende haalbaarheidsstudies. Ook gaan we in op de ondernemersavonden. Hierop

hebben ondernemers waardevolle input geleverd voor de visie en de maatregelen. Daarnaast is ook de ontwikkelingsrichting en de noodzaak tot samenwerking besproken om zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor het Revitaliseringsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft een aantal algemene trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen. Deze context is van belang bij de verdere gedachtevorming over de meest geschikte samenwerkingsvorm. Tot slot gaat hoofdstuk 7 kort in op het Ondernemersfonds Katwijk.



2 TOEKOMSTVISIE 2040: ONDERNEMEN MET PERSPECTIEF

In dit hoofdstuk beschrijven we de integrale toekomstvisie voor 't Heen richting 2040. Deze integrale toekomstvisie is gebaseerd op en borduurt voort op de Ruimtelijke Visie 2040 en de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken. In dit hoofdstuk beschrijven wij allereerst de kern van de toekomstvisie. Deze werken we vervolgens uit naar vier thema's die voor de revitalisering van belang zijn: bereikbaarheid & parkeren, ruimtelijke structuur & uitstraling, duurzaamheid en groen.

2.1 Kern toekomstvisie: hoe ziet 't Heen eruit in 2040?

't Heen is een vitale, eigentijdse en goed functionerende vestigingsplaats voor bedrijven die goed bereikbaar is over de weg en over het water. 't Heen biedt ruimte aan een grote variëteit aan bedrijven, zowel wat betreft soort, grootte als milieucategorie. Daarbij blijft 't Heen één van de weinige terreinen in de regio die (groei)ruimte biedt aan bedrijven uit de hoge milieuhindercategorie. Ook heeft 't Heen een goed functionerend PDV-cluster. Door deze diversiteit aan type bedrijvigheid is en blijft het terrein uniek en onderscheidend in de regio. Het terrein is niet alleen een aantrekkelijke plek voor het groeiende, bestaande bedrijfsleven, maar oefent ook aantrekkingskracht uit op bedrijven uit de gehele regio.

Het terrein functioneert goed. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden vooral op het eigen terrein van de ondernemers, het terrein kent een goede, veilige doorstroming van het verkeer en heeft een herkenbare ruimtelijke

(hoofd)wegenstructuur. Betrokkenheid van ondernemers bij het terrein en actieve onderlinge samenwerking in de ondernemersvereniging versterken daarbij de kwaliteit, de toekomstbestendigheid en waardevastheid van het terrein. Onderlinge samenwerking biedt ook kansen voor concrete duurzaamheidsmaatregelen op het terrein. Individuele ondernemers kunnen kansen benutten, bijvoorbeeld op het gebied van duurzame energie, duurzaam bouwen of intensief ruimtegebruik. 't Heen is daarmee in 2040 een duurzaam en vitaal bedrijventerrein.

't Heen heeft in 2040 ook een goede uitstraling naar buiten. De zichtlocaties op 't Heen worden daartoe optimaal benut, versterken de uitstraling van het terrein en vormen het visitekaartje van 't Heen.

Zo zijn er op de locaties die zichtbaar zijn vanaf de provinciale weg en het water, bijvoorbeeld bij de entree van het terrein of langs het Uitwateringskanaal, moderne, representatieve bedrijfspanden te vinden. Tevens dragen een sterke groenstructuur en een verzorgde openbare ruimte bij aan een goede uitstraling van het terrein.

't Heen is kortom in 2040 een aantrekkelijke plek voor bedrijven om succesvol te ondernemen met een prima perspectief.

2.2 Uitwerking van de visie per thema

Bereikbaarheid en parkeren

Optimaal bereikbaar over weg en water

Het terrein is goed bereikbaar via de weg. Het terrein blijft ontsloten via de twee bestaande ontsluitingen ook wanneer de verkeersintensiteit op termijn verder toe zou nemen bijvoorbeeld door intensivering van het ruimtegebruik op 't Heen of door ontwikkelingen in de omgeving. Ook is het terrein via het water goed bereikbaar door middel van een volwaardige openbare kademuur. Een aantrekkelijke, verkeersveilige en herkenbare fietsroute op het terrein stimuleert tot slot het gebruik voor werknemers van de fiets als vervoersmiddel naar 't Heen.

Herkenbare en aantrekkelijke hoofdroute Ambachtsweg-Lageweg

't Heen heeft op termijn een duidelijke en herkenbare hoofdroute (Ambachtsweg- Lageweg). Dit draagt niet alleen bij aan de verkeersveiligheid voor auto en fietsers en de oriëntatie op het terrein, maar zorgt ook voor een verbetering van de uitstraling van het bedrijventerrein. De groenstructuur en de uitstraling van de bedrijfspanden en voorterreinen aan de Ambachtsweg-Lageweg versterken de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van de hoofdroute van 't Heen.

Parkeeroplossingen zijn maatwerk

't Heen biedt voldoende parkeermogelijkheden voor auto's en vrachtwagens en draagt daarmee bij aan een goed ondernemersklimaat. De parkeermogelijkheden zullen per straat aansluiten bij de behoefte aan parkeergelegenheid. Parkeren op eigen terrein blijft daarbij het beleidsuitgangspunt. In de straten waar sprake is van een onaanvaardbare parkeerdruk of in de gebieden die veel

publiek aantrekken zullen overheid en bedrijven samen een passende oplossing zoeken. Daarbij vormt het vinden van een goed functionerende balans tussen parkeren op eigen terrein en de openbare ruimte het uitgangspunt. Kansen voor het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen kunnen ontstaan bij herschikking van kavels, sloop en herbouw van leegstaande en onbruikbare panden. Te denken valt dan aan het realiseren van een grootschalige parkeervoorziening op een dak of een half verdiepte parkeervoorziening. Dit biedt potentiële kansen voor gecombineerd gebruik, waardoor de parkeerdruk in de nabije omgeving verlicht kan worden.

Ruimtelijke structuur en uitstraling

't Heen herkenbaar door benutting zichtlocaties weg en water

In 2040 heeft 't Heen een goede uitstraling naar buiten. Op de zichtlocaties bij de entree van het terrein en langs de randen van het terrein die zichtbaar zijn vanaf de weg (N206) of het water (Uitwateringskanaal) zijn representatieve en goed verzorgde bedrijfsgebouwen te vinden. Dit zal de herkenbaarheid en de uitstraling van het gehele terrein versterken en het visitekaartje vormen van 't Heen. Wanneer het Uitwateringskanaal is verbreed, presenteren de bedrijven langs dit kanaal zich op termijn met de voorkanten naar het water. Dit draagt niet alleen bij aan de uitstraling van het terrein, maar zorgt ook voor een betere relatie van het terrein met de omgeving. Na de verbreding van het Uitwateringskanaal zal de huidige groenstrook een hoogwaardig groen karakter behouden, die past bij de naar het water gekeerde presentatie van de bedrijven. Op de locatie tegenover de Marina Rijsenburg past er ruimtelijk gezien ook een mooie "landmark". Deze hoek van het bedrijventerrein kan daarmee vanaf het water een nieuw gezicht krijgen en vormt een duidelijke afronding van de wand met bedrijven langs het Uitwateringskanaal. De openbare ruimte is bij

de zichtlocaties ook op orde en ondersteunt een goede uitstraling. De groene stroken langs de randen van het terrein blijven richting de toekomst behouden.



Versterking ruimtelijke structuur door 'gezoned menging'

't Heen kent in 2040 een heldere ruimtelijke structuur, waarbij verschillende type bedrijven in enige mate gegroepeerd zijn op het terrein. Het terrein kent daarbij vijf verschillende zones die van elkaar verschillen in bedrijfsfuncties,

toegestane milieucategorieën, bedrijfsgroottes maar ook in het ambitieniveau op het gebied van beeldkwaliteit/uitstraling. Deze heldere ruimtelijke structuur schept meer orde op het terrein en reguleert tegenstrijdige belangen op het gebied van parkeren en bereikbaarheid. Deze ruimtelijke structuur zorgt tevens voor meer samenhang in uitstraling van de openbare en private ruimte op 't Heen. Het gaat om de volgende vijf zones (zie de ruimtelijke visiekaart op pagina 12):

- Grootschalige productiebedrijven (roze)
- Gemengde bedrijvigheid (licht oranje)
- Bedrijfszone (paars)
- Perifere detailhandel (rood)
- Zichtlocaties (donkerrood)

Deze indeling sluit aan bij de zekere mate van groepering van bedrijfsactiviteiten die nu al zichtbaar is op 't Heen. Overigens gaat het hier niet om een té strakke ordening. Hierdoor blijven er ruime kansen en ontwikkelingsmogelijkheden bestaan voor zowel bestaande als nieuwe bedrijvigheid. Het streven hierbij is dat vooral perifere detailhandel, bedrijven uit de hoge milieucategorie en andere bedrijfsfuncties, die volgens deze visie niet in de juiste zone zitten op termijn naar de gewenste plek binnen het bedrijventerrein verhuizen. In de Ruimtelijke Visie en het Beeldkwaliteitsplan is de invulling van deze vijf zones nader uitgewerkt.

DHV B.V.



't Heen als cluster voor perifere detailhandel

't Heen blijft een aangewezen PDV-cluster in de regio. Dit type bedrijven zal zich concentreren aan de zuidzijde van de Ambachtsweg. Concentratie van deze bedrijvigheid is van belang voor de herkenbaarheid en de levensvatbaarheid van dit type grootschalige winkels. Daarnaast zorgt concentratie ook voor het beperken van tegenstrijdige ruimtelijke belangen. Verplaatsing van perifere detailhandelsbedrijven naar dit gebied is echter niet eenvoudig. De realisatie van een perifere aanbodstructuur zal een traject zijn van lange adem. De toekomstige invulling en branchering van het perifere detailhandelscluster op 't Heen staat nader beschreven in de 'Detailhandelsvisie' van de gemeente Katwijk .

Duurzaamheid*'t Heen als duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein*

't Heen ontwikkelt zich tot een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein. Gemeente en ondernemers werken daarvoor gezamenlijk aan deze ambitie op het gebied van o.a. ruimtelijke kwaliteit, intensief ruimtegebruik, duurzaam bouwen/materiaal gebruik, veiligheid en duurzame energie. Onderdeel daarvan kan ook zijn dat overheid en ondernemers onderling afspraken maken over het duurzaam beheer en onderhoud van terrein. Dit kan in de vorm van parkmanagement, maar er zijn ook andere organisatievormen denkbaar. Duurzaam beheer en onderhoud van het terrein kunnen er voor zorgen dat investeringen een langduriger effect hebben en kunnen een nieuw slijtageproces voorkomen. Tevens kan dit alles bijdragen aan het waardebewoud van het vastgoed en aan het op peil houden van de concurrentiepositie van het terrein.

Duurzame energie

Belangrijke kansen voor verduurzaming op 't Heen liggen op het gebied van energie. Te denken valt aan bijvoorbeeld de toepassing van zonne-energie of het uitwisselen van restwarmte of koude door bedrijven. Ondernemers kunnen deze kansen individueel grijpen, maar mogelijk ook collectief via de ondernemersvereniging op 't Heen. Bedrijfsverplaatsingen of herontwikkeling van het vastgoed vormen momenten om kansen voor energiebesparing te verkennen en deze kansen te benutten. Op termijn zou verkend kunnen worden in hoeverre biomassavergisting een mogelijkheid kan vormen voor 't Heen. De aanwezigheid van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) biedt hier in potentie kansen voor.

Selectieve ruimte voor bedrijven in hoge milieucategorie

Bij het thema duurzaamheid hoort ook dat verschillende type bedrijven vestigings- en groei-ruimte krijgen op een voor hen passende plaats. 't Heen blijft een geschikt bedrijventerrein waar bedrijven uit de hoge milieucategorieën zich selectief kunnen vestigen. Deze mogelijkheden worden geboden op het midden van het terrein, waar de milieuhinder voor de omliggende gebieden zoveel mogelijk beperkt blijft. Omdat gevoelige bestemmingen ongewenste beperkingen opleveren op de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels, worden deze geweerd. Ook bedrijfswoningen zijn op 't Heen niet passend en nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Op de lange termijn zijn de bestaande bedrijfswoningen niet meer gewenst. Het omzetten van deze woningen in bedrijfspanden zal op basis van vrijwilligheid gebeuren.

DHV B.V.

Intensief ruimtegebruik

Efficiënt omgaan met de ruimte vormt een belangrijk uitgangspunt voor 't Heen. Dit kan door bijvoorbeeld (onbebouwde delen van) bedrijfskavels beter te benutten, in de hoogte te bouwen bij nieuwbouw/herontwikkeling of door gezamenlijk gebruik te maken van (parkeer)voorzieningen. Zo kan bijvoorbeeld bij de komst van een nieuw (PDV)bedrijf parkeren op het dak of (half) ondergronds een uitkomst bieden.

Groen

Duidelijke groenstructuur versterkt de herkenbaarheid verkeersstructuur

Een duidelijke groenstructuur op 't Heen accentueert de verkeersstructuur op het terrein. Door verschillen in vorm, grootte en uitstraling van het groen tussen de hoofdroute (Ambachtsweg en Lageweg) en de zijstraten op het terrein, is de hoofdverkeersroute herkenbaar en aantrekkelijk. In de zijstraten heeft het groen voornamelijk een functionele rol. Op deze locaties wordt de kwaliteit en het nut van groen afgewogen tegen andere doelen, bijvoorbeeld parkeren. Een uitzondering hierop vormen de drie 'westoostassen': langs de Nijverheidsstraat, Taanderstraat en de Blekerstraat. Net als voor de hoofdstructuur draagt ook in deze straten het groen bij aan de herkenbaarheid van de (verkeers-)structuur en zorgt het voor een aantrekkelijk straatbeeld.

Groenstructuur versterkt de uitstraling van 't Heen

De groenstructuur versterkt de uitstraling en aantrekkelijkheid van het terrein. Dit geldt niet alleen voor het groen langs de hoofdroute, de Nijverheidsstraat, Taanderstraat en de Blekerstraat, maar ook voor de groenstroken langs de randen van het bedrijventerrein die zichtbaar zijn vanaf de N206 en het water. De groenstroken langs de randen van het terrein blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en de ecologische verbindingen worden waar mogelijk versterkt.

2.3 Tot slot

In dit hoofdstuk is de integrale toekomstvisie voor 't Heen beschreven, mede voortbordurend op de Ruimtelijke Visie. Het betreft een streefbeeld dat gezamenlijke inspanning vergt en doorzettingsvermogen van overheid en bedrijven. Naast enkele concrete, fysieke herstructureringsmaatregelen, zullen daarom ook ondernemers en marktpartijen zelf kansen moeten kunnen grijpen om het terrein te verbeteren/versterken. Om deze kansen optimaal te faciliteren wordt het bestemmingsplan geactualiseerd en is er parallel aan dit Revitaliseringsplan een Beeldkwaliteitsplan en een Ruimtelijke Visie opgesteld. Als totaalpakket kunnen deze documenten de gewenste ontwikkelingsrichting faciliteren en stimuleren.



KAREL OTO

NO JOB TOO SMALL

06 - 24 11 64 47

42-VZ-BK

3 UITVOERINGSTRATEGIE REVITALISERING

Essentieel voor het realiseren van de integrale toekomstvisie voor 't Heen is de beantwoording van de 'Hoe-vraag': hoe gaan we dit streefbeeld realiseren? Met welke partijen? En welke (proces-)stappen dienen we daarvoor te zetten? In dit hoofdstuk beschrijven we daarom de uitvoeringsstrategie van de revitalisering.

3.1 Uitgangspunten revitalisering 't Heen

Mèt ondernemers op basis van gezamenlijk commitment

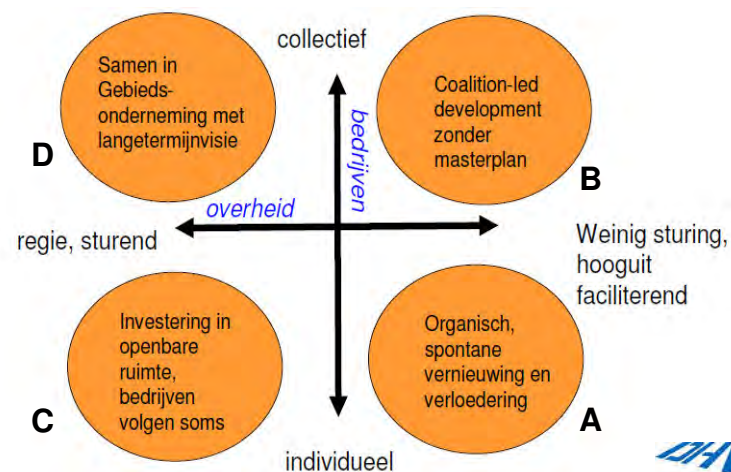
Wij willen de revitalisering structureel en duurzaam ter hand nemen. Daarbij willen we de belangrijkste knelpunten aanpakken en kansen verzilveren om waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken. Om gericht te werk te kunnen gaan is de betrokkenheid van ondernemers essentieel. Alleen als we effectief de handen ineen slaan, komen we tot een succesvolle revitalisering. Publieke en private investeringen gaan elkaar daarbij versterken. Het heeft immers weinig zin om te investeren in de openbare ruimte als de beeldkwaliteit van het vastgoed en de bedrijfskavels verwaarloosd blijft. Ook andersom gaan bedrijven niet snel investeren in hun vastgoed wanneer de uitstraling en het functioneren van de openbare ruimte achterblijft.

Uitgangspunt vormt dan ook het gezamenlijk en tegelijkertijd investeren in de openbare en private ruimte. Op basis van wederzijds vertrouwen en commitment gaan we met visie aan de slag om de revitalisering een succes te maken. Niet alleen de gemeente maar ook ondernemers hebben hier baat bij: het heeft een positief effect op de waarde van het vastgoed, zorgt voor een representatieve uitstraling naar klanten met kans op hogere omzet en het biedt een schone en veilige werkomgeving. Deze gezamenlijke aanpak en

verantwoordelijkheid sluit aan bij de visie op de verzakelijking en het beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de regio Holland-Rijnland. Ook past deze aanpak binnen een trend dat de overheid verder terug treedt, meer samenwerkt en meer overlaat aan private partijen om gezamenlijke doelstellingen te realiseren.

3.2 Aanpak revitalisering

Denkraam mogelijkheden aanpak revitalisering



Schema: denkraam mogelijkheden aanpak revitalisering, © DHV 2012

Voorgaand schema biedt een denkraam met mogelijkheden die overheid en bedrijven hebben om de revitalisering aan te pakken. Hierin staan beide partijen met hun meest strategische keuzes. De overheid heeft binnen de trend van een terugtrekkende overheid de keuze om zich nagenoeg volledig terug te trekken en alleen te doen wat zij wettelijk verplicht is of een inspirerende regierol te vervullen bij de revitalisering. Het bedrijfsleven staat voor de keuze om zich individueel te blijven opstellen of zich collectief te organiseren en in te spannen voor de revitalisering. Hieruit ontstaan vier fundamenteel verschillende wijzen om de revitalisering aan te pakken:

- A. Overheid die weinig stuurt en bedrijven die individueel blijven opereren; dit resulteert in een vrij ongerichte “organische gebiedsontwikkeling”, waarbij spontane vernieuwing en voortgaande verloederingshand in hand gaan en soms letterlijk naast elkaar voorkomen.
- B. Overheid die weinig stuurt, geen visie of Masterplan maakt en hooguit faciliteert dat ondernemers elkaar opzoeken en themagewijs samenwerken om bepaalde opgaven aan te pakken; dit resulteert in coalitie geleide acties op het bedrijventerrein zonder een duidelijke ontwikkelingsrichting.
- C. Overheid die een duidelijke visie en kaders opstelt om ontwikkelingen te stimuleren of uit te lokken, waarbij ondernemers individueel blijven opereren; de overheid neemt haar verantwoordelijkheid door te investeren in de openbare ruimte en hoopt dat bedrijven daarna volgen met het opknappen van hun panden en kavels.
- D. Overheid en bedrijven slaan de handen ineen om samen in een private gebiedsonderneming de revitalisering integraal aan te pakken, op basis van een langetermijnvisie en een doordachte

business case. Het resultaat is een gerichte en stapsgewijze waardecreatie op een blijvend vitaal bedrijventerrein.

Lange termijn visie: toegroeien naar een gebiedsonderneming(“ van A richting D”)

Dit denkraam biedt een goede mogelijkheid om te beseffen waar we nu met zijn allen staan en waar we samen naar toe zouden willen groeien. We komen uit A, een diffuse situatie van weinig visie, een verouderd bestemmingsplan en een nagenoeg geheel individueel opererend bedrijfsleven. Daarnaast hebben we te maken met een gedateerd bedrijventerrein met een bonte mix van spontane vernieuwing en sleetse plekken. Met het opzetten van dit Revitaliseringsplan, de Ruimtelijke Visie, het Beeldkwaliteitsplan en straks het vernieuwde bestemmingsplan hebben we in feite al een duidelijk signaal gegeven dat we deze situatie achter ons willen laten. Uiteindelijk zouden we toe willen naar een gezamenlijke aanpak, waarin we daadwerkelijk en substantieel investeren in waardecreatie tot wederzijds voordeel (situatie D).

Op de lange termijn zien we daarvoor een toenemende professionele rol voor de ondernemers en voor marktpartijen bij het behouden en versterken van de kwaliteit van 't Heen. De gemeente zal zich daarbij de komende jaren steeds meer terug trekken. De gemeente maakt dan vooral ontwikkelingen mogelijk op basis van een duidelijke visie, het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Ondernemers en marktpartijen krijgen ruimte om vanuit rendementsoogpunt op zoek te gaan naar kansen om het gebied blijvend, integraal te versterken en de kansen voor waardecreatie te verzilveren, uiteraard passend bij de Ruimtelijke Visie. Een essentiële voorwaarde hierbij is dat de bedrijven zich goed organiseren. Marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwers of beleggers kunnen hierbij aansluiten. De organisatie van private partijen op 't Heen is dan

DHV B.V.

als het ware een 'gebiedsonderneming' die continu streeft naar waardecreatie in en waardebehoud van het gehele terrein. Kansen hiervoor kunnen bijvoorbeeld liggen op het gebied van vastgoed, maar ook op het gebied van energie of in het collectief inkopen/organiseren van andere diensten of voorzieningen.

Onder deze gebiedsonderneming kan uiteindelijk een fonds komen te liggen. Dat fonds kan worden gevoed door zowel ondernemers -onder andere vanuit het Ondernemersfonds Katwijk- als de gemeente. De gebiedsonderneming kan dan deze gelden zo efficiënt mogelijk inzetten en daarmee opbrengsten genereren die weer aan het terrein ten goede kunnen komen.

3.3 Stappenplan uitvoeringsstrategie

We beseffen dat zo'n sprong "van A richting D" groot is en niet te snel genomen kan worden. Eerst moet er vertrouwen groeien met positieve zichtbare resultaten. De weg naar D zou dan via C kunnen lopen, waarin we met een paar concrete projecten binnen een beperkte tijd integraal samen een kwaliteitsslag maken en concreet gaan investeren in de toekomst van ons bedrijventerrein. "Van A via C naar D komen", is in feite onze strategie om met de visie en het uitvoeringsprogramma in de hand tot een duurzaam en vitaal 't Heen te komen. Hiervoor dienen de volgende stappen gezet te worden:

Stap 1: Lange termijnvisie met een actueel bestemmingsplan

Een belangrijke eerste stap voor de revitalisering van 't Heen is dit Revitaliseringsplan, inclusief een Ruimtelijke Visie, een Beeldkwaliteitsplan en een actueel bestemmingsplan. Deze documenten vormen een belangrijke basis voor gemeente en private partijen om de integrale toekomstvisie op 't Heen te realiseren. Stap 1 is afgerond met het gereed komen van dit

Revitaliseringsplan, het Beeldkwaliteitsplan, de Ruimtelijke Visie en het geactualiseerde bestemmingsplan.

Stap 2: Oprichten ondernemersvereniging 't Heen

Een belangrijk uitgangspunt van de Revitalisering van 't Heen is dat ondernemers en gemeente gezamenlijk aan de slag gaan en tegelijkertijd investeren in de openbare en private ruimte. Om de revitalisering uit te kunnen voeren is het essentieel dat ondernemers zich op 't Heen goed georganiseerd hebben. Een positieve ontwikkeling is dat de ondernemers op 't Heen recentelijk een aparte vereniging hebben opgericht (mede) in het kader van het Ondernemersfonds Katwijk. Uit dit ondernemersfonds worden o.a. initiatieven op het gebied van beveiliging (in het kader van een KVO traject) gefinancierd. Belangrijk is dat het een actieve en krachtige vereniging wordt met taken die bijdragen aan de verwezenlijking van dit Revitaliseringsplan.

Stap 3: Aanjager aanstellen

Revitalisering is vaak een traject van lange adem, waarin goed procesmanagement en veel communicatie noodzakelijk is. Zeker wanneer gemeente en ondernemers gezamenlijk aan de slag gaan. Daarom stellen we voor om als stap 3 een 'anjager' aan te wijzen, die de brug kan slaan tussen gemeente en ondernemers en een belangrijke rol heeft om de revitalisering op te starten. Deze anjager krijgt bijvoorbeeld een functie bij het informeren en enthousiasmeren van de bedrijven over de plannen en de wijze waarop we dit gezamenlijk gaan realiseren. Een eerste stap richting uitvoering is dat hij/zij er voor zorgt dat de recentelijk opgerichte ondernemersorganisatie op 't Heen en de gemeente gezamenlijke afspraken maken over de uitvoering van de revitalisering. Dit kan door middel van een intentieverklaring waarmee beide partijen aangeven bereid te zijn om gezamenlijk met concrete projecten aan de slag te gaan en zich (financieel) in te zullen spannen voor een goed resultaat.

Deze intentieverklaring is belangrijk voor het onderlinge vertrouwen en het wederzijdse commitment. Tot slot zal de aanjager een belangrijke rol hebben om ondernemers en gemeente steeds op de hoogte te houden van elkaars inzet en activiteiten gedurende het gehele traject. Open communicatie en transparantie zijn essentieel voor het succes. Over de invulling van deze aanjaagfunctie en de werkwijze zal nog nadere besluitvorming plaatsvinden.

Stap 4: Gezamenlijk aan de slag

In deze stap vindt de daadwerkelijke revitalisering plaats. Door de verschillende fysieke verbetermaatregelen krijgt het terrein een kwaliteitsimpuls. De ingrepen in de openbare ruimte kunnen daarbij een vliegwiel vormen voor private herstructureringsinitiatieven en dynamiek. Zo kan de herstructurering een positieve werking hebben op herontwikkeling van vastgoed, op bedrijfsverplaatsingen op 't Heen, en op het aantrekken van nieuwe bedrijven naar 't Heen. Vanuit de huidige leegstand en dynamiek op het bedrijventerrein zijn voldoende mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsingen en voor het aantrekken van nieuwe bedrijven, uiteraard passend bij de ruimtelijke visie. Tijdens dit traject kan op termijn commitment ontstaan voor groei naar een duurzame samenwerkingsvorm om 't Heen langjarig vitaal te houden.

Stap 5: Uitbreiden activiteiten ondernemersvereniging 't Heen richting een gebiedsonderneming

Ondernemers kunnen in de loop der tijd meer activiteiten gezamenlijk op gaan pakken, bijvoorbeeld op het gebied van duurzame energie en de verantwoordelijkheid nemen voor het onderhouden en versterken van de (ruimtelijke)kwaliteit van het bedrijventerrein. De ondernemers-organisatie op 't Heen en het Ondernemersfonds Katwijk bieden hiervoor een belangrijke organisatorische en financiële basis, maar er kunnen meer activiteiten

gezamenlijk worden opgepakt/georganiseerd. De ondernemersorganisatie voor 't Heen kan op termijn steeds meer het karakter krijgen van een private onderneming ('een gebiedsonderneming'), gericht op kansen voor opbrengsten en waardecreatie. Ook de gemeente kan in deze private organisatie (financieel) participeren voor haar deel van het terrein. Dit biedt vervolgens weer kansen voor marktpartijen om desgewenst langjarig betrokken te raken bij 't Heen. Marktpartijen kunnen bijvoorbeeld langjarig betrokken raken bij het terrein door hen een rol te geven bij het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en/of bij het (her)ontwikkelen van vastgoed.

3.4 Tot slot

Op dit moment zijn stap 1 en stap 2 bijna afgerond. Dit betekent dat we op korte termijn een stap kunnen zetten richting de uitvoering van de Revitalisering door middel van het aanstellen van een 'aanjager'. Het uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen biedt hiervoor een belangrijke basis. Dit uitvoeringsprogramma staat beschreven in het volgende hoofdstuk 4.



Realisatie
Realisatie

VITAMO

brochure

QMATIC

aanpak
aanpak

69-FT-NH

4 UITVOERINGSPROGRAMMA REVITALISERING

Een visie krijgt pas echt betekenis door er daadwerkelijk mee aan de slag te gaan. In dit hoofdstuk beschrijven we daarom welke concrete, fysieke maatregelen we de komende jaren samen met ondernemers willen nemen: het uitvoeringsprogramma van de revitalisering. Het gaat om maatregelen die ruimtelijk en financieel haalbaar zijn gebleken op basis van de verschillende haalbaarheidsstudies. Tevens passen deze maatregelen binnen de Ruimtelijke Visie van 't Heen 2040 en dragen ze bij aan een vitaal, modern, en duurzaam bedrijventerrein.

4.1 Uitvoeringsprogramma: welke maatregelen?

1. Opwaarderen gemeentelijke laad- en loswal

Een onderdeel van de visie voor 't Heen is dat het terrein goed bereikbaar is over water. Om de toekomstige vraag naar vervoer over water op te kunnen vangen wordt de gemeentelijke laad- en loswal opgewaarderd tot een volwaardige openbare kademuur. Deze opwaardering is haalbaar gebleken. De gemeenteraad heeft in 2011 al besloten tot opwaardering van de gemeentelijke laad- en loswal. Dit onderdeel van de herstructurering zal daarmee in 2012 al zijn gerealiseerd.

1. Opwaardering gemeentelijke laad- en loswal	
Planning:	Reeds gerealiseerd in 2012
Initiatiefnemer:	Gemeente
Totale investering:	€ 490.000

2. Actualiseren bestemmingsplan en opstellen beeldkwaliteitsplan

Om de toekomstvisie te kunnen realiseren is het van belang dat een aantal beleidsmatige kaders de gewenste ontwikkelingsrichting faciliteert en stimuleert: een Beeldkwaliteitsplan, een Ruimtelijke Visie 2040 en een actueel bestemmingsplan. Deze documenten bieden voor ondernemers en marktpartijen belangrijke kaders bij verplaatsing/herontwikkeling. Zo zal bijvoorbeeld bij nieuwe ontwikkelingen het Beeldkwaliteitsplan ondernemers inspireren en stimuleren meer aandacht te besteden aan de uitstraling van hun panden. Dat zorgt op termijn voor meer samenhang in het straatbeeld. Bij nieuwe ontwikkelingen worden ingediende bouwaanvragen mede hierop getoetst en zonodig wordt in overleg met de aanvragers gestreefd naar een hogere (ruimtelijke) kwaliteit. In het bestemmingsplan wordt daarnaast bijvoorbeeld de intensivering van het ruimtegebruik mogelijk gemaakt en gestimuleerd. Enkele belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- Verruiming van de bouwhoogte op een aantal locaties;
- Vereiste minimale bouwhoogte van 6 meter voor nieuwbouw;
- Concentratie Hoge Milieu Categorie (HMC) bedrijven in het centrum van het gebied;
- Concentreren PDV ten zuiden van Ambachtsweg (uitbreiding).

Hier genoemde documenten bieden belangrijke kaders voor (her)ontwikkeling op de verschillende delen van het terrein om de gewenste ontwikkelingsrichting van 't Heen te faciliteren en te stimuleren.

2. Actualiseren bestemmingsplan en opstellen Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijke visie	
Planning:	2012
Initiatiefnemer:	Gemeente
Status:	Vaststellen in 2013

3. Integrale kwaliteitsslag wegvakken en optimalisatie bestaande fietsroute

De grootste knelpunten op 't Heen liggen momenteel op het gebied van parkeren, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit. Dit vraagt om een aanpak op korte termijn. Om dit te verbeteren starten we op korte termijn met het integraal aanpakken van enkele straten op het gebied van parkeren, verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit van de openbare en private ruimte. Dit doen we met behulp van wegvaksessies waarin we met ondernemers in de betreffende straten komen tot integrale oplossingen. Zo komen we tot maatwerk. Het uitgangspunt is hierbij dat naast de herprofilering van de straten de ondernemers gelijktijdig de erfafscheidingen, de voortuinen en de gevels van de bedrijfspanden opknappen.

We beginnen met de Heerenweg en de Ambachtsweg. We zien het aanpakken van deze straten als testcase. Afhankelijk van het succes en de resultaten pakken we daarna ook andere straten gezamenlijk aan via integrale wegvaksessies, zoals de Scheepmakerstraat. Overigens staat de verbetering van de Smidstraat al in de gemeentelijke onderhoudsplanning voor 2012. Ook hier zal daarom op korte termijn worden geprobeerd om met de betrokken bedrijven tot een integrale kwaliteitsslag te komen.

In deze wegvaksessies wordt ook gekeken naar maatregelen om de bestaande fietsroute Ambachtsweg – Lageweg – Lijnbaanstraat - Ververstraat te verbeteren tot een veilige en comfortabele fietsroute. Te denken valt aan het aanleggen van vrijliggende eenrichtingsfietspaden in asfalt langs de Lageweg-Ambachtsweg. Ook zullen er fietsstroken op de Ververstraat- Lijnbaanstraat worden aangelegd binnen de bestaande asfaltverharding.

3. Integrale kwaliteitsslag wegvakken en verbeteren fietsroute	
Planning:	2013-2025
Saldo bekostiging min investering	- € 5 miljoen
Initiatiefnemer:	Gemeente
Betrokken partijen:	Gemeente en ondernemers

4. Duurzaamheidsscans

In de integrale toekomstvisie is de ontwikkeling van 't Heen naar een duurzaam bedrijventerrein voorzien. Een deel van de kansen voor verduurzaming ligt bij de individuele bedrijven op 't Heen. We willen daarom bedrijven aanmoedigen om aan de hand van duurzaamheidsscans de kansen voor verduurzaming in beeld te brengen. Renovatie of nieuwbouw van vastgoed zijn momenten die kansen bieden om de bebouwing direct geschikt te maken voor energiebesparing of duurzame energie. Duurzaamheidsscans kunnen ondernemers op die momenten helpen om hier inzicht in te krijgen.

4. Duurzaamheidsscans bedrijven	
Planning:	2013 -2019
Totale investering:	€ 0 Ondernemers betalen voor deze duurzaamheidsscans een bedrag van circa € 2.500 per scan
Initiatiefnemer:	Ondernemers

5. Herstellen ecologische verbinding aan het einde van de Weverstraat

In de Ruimtelijke Visie voor 't Heen vormt het handhaven en versterken van het openbaar groen langs de randen van het bedrijventerrein één van de uitgangspunten. Langs deze randen van het terrein lopen namelijk ecologische structuren en leven beschermde diersoorten. Langs de Noordwijkervaart, aan

het einde van de Weverstraat is de groenstructuur/ecologische verbinding momenteel onderbroken. Deze strook werd in het verleden verhuurd aan private partijen. In 2014 gaan we deze groenstructuur herstellen. Deze strook kan hierdoor op termijn als openbaar toegankelijke groene bufferzone gebruikt worden. De Weverstraat wordt hiervoor op termijn doorgetrokken. Hiermee wordt de laatste kavel ontsloten, die teruggekomen is uit de verhuur, en wordt een mogelijkheid geboden voor een bluspunt van de brandweer.

5. Groenvoorziening/herstellen ecologische verbinding einde Weverstraat	
Planning:	2014
Saldo bekostiging min investering:	- €117.000
Initiatiefnemer:	Gemeente

6. Herontwikkeling DVS locatie

De plek waar momenteel de Katwijkse Drum en Showfanfare DVS is gevestigd vormt een zichtlocatie bij uitstek. De locatie is namelijk gelegen aan de westelijke entree van het terrein, aan het begin van de Ambachtsweg. Deze locatie leent zich ervoor om te gaan fungeren als dé herkenbare en representatieve poort voor 't Heen. De gemeente stelt daarom deze locatie beschikbaar voor herontwikkeling.

De opbrengsten van deze herontwikkeling worden vervolgens weer ingezet voor de revitalisering van 't Heen.

6. Herontwikkeling DVS locatie	
Planning:	Vanaf 2015
Saldo bekostiging min investering	€ 1 miljoen
Initiatiefnemer:	Gemeente

7. Handhaving illegale bedrijfswoningen

't Heen blijft een bedrijventerrein waar bedrijven uit de hoge milieucategorieën zich selectief kunnen vestigen. Omdat gevoelige bestemmingen zoals woningen ongewenste beperkingen opleveren op de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels worden deze geweerd. Ook bedrijfswoningen zijn op 't Heen niet passend en nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Op illegale bewoning zal worden gehandhaafd. Op de lange termijn zijn ook de bestaande bedrijfswoningen niet meer gewenst. Het omzetten van deze woningen in bedrijfspanden wordt daarbij gestimuleerd. Dit zal op basis van vrijwilligheid gebeuren.

7. Handhaving illegale bedrijfswoningen	
Planning:	Korte en lange termijn
Initiatiefnemer:	Gemeente

8. Parkmanagement inclusief afspraken over beheer en onderhoud van 't Heen

Om er voor te zorgen dat de ingrepen die de komende jaren plaats gaan vinden een langdurig effect hebben, zijn duurzaam beheer en onderhoud van 't Heen belangrijk. Duurzaam beheer en onderhoud van het terrein kunnen daarnaast ook bijdragen aan het waardebehoud van het vastgoed en het op peil houden

DHV B.V.

van de concurrentiepositie en het ondernemersklimaat op 't Heen. In dat kader willen we parkmanagement op 't Heen de komende jaren gaan stimuleren. Zo zouden ondernemers en gemeente bijvoorbeeld onderlinge afspraken kunnen maken over (de wijze van en/of het onderhoudsniveau van) het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Ook kunnen ondernemers via het parkmanagement een aantal voorzieningen, of diensten collectief gaan organiseren, bijvoorbeeld op het gebied van duurzame energie. Het Ondernemersfonds Katwijk biedt hiervoor al een belangrijke basis. Via dit ondernemersfonds worden bijvoorbeeld initiatieven op het gebied van collectieve veiligheid gefinancierd. De komende jaren zouden meer activiteiten gezamenlijk opgepakt en georganiseerd kunnen worden zodat de ondernemersvereniging op termijn meer het karakter kan krijgen van een 'gebiedsonderneming'.

8. Parkmanagement inclusief afspraken over beheer en onderhoud van 't Heen	
Planning:	(middel)lange termijn

9. Frontontwikkeling langs Uitwateringskanaal

Op de lange termijn vindt mogelijk een verbreding plaats van het Uitwateringskanaal door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er ontstaan dan kansen voor bedrijven om zich naar het water toe te presenteren. De achterkanten van de bedrijven kunnen dan transformeren naar voorkanten zodat de zichtlocaties aan het water optimaal worden benut. Om dit te stimuleren gaan we op de lange termijn de bereikbaarheid van deze bedrijven aan het waterfront verbeteren door het einde van de Blokmakerstraat te verbinden met het einde van de Zeilmakerstraat. Hierdoor zal er een betere verkeerscirculatie ontstaan. Deze aanpassing zal echter pas plaatsvinden wanneer het Uitwateringskanaal is verbreed. Ook zal dan de zone langs het

Uitwateringskanaal haar groene karakter behouden om de uitstraling van dit gebied te versterken.

9. Aanleggen wegverbinding tussen Blokmakerstraat en Zeilmakerstraat	
Planning:	Na 2020/na verbreding Uitwateringskanaal
Totale investering	Circa € 4 miljoen
Initiatiefnemer:	Gemeente

10. Transformatie vrachtwagen parkeergelegenheid nabij N206 naar vastgoed

Op dit moment worden niet alle kansen van zichtlocaties op 't Heen benut. Dat geldt vooral om de locaties die zichtbaar zijn vanaf de provinciale weg N206 en het Uitwateringskanaal. In de Ruimtelijke Visie wordt de ambitie beschreven om op termijn deze zichtlocaties beter te benutten ten behoeve van een goede uitstraling van 't Heen. Om een stap te zetten in deze richting en de zichtlocaties goed te benutten, transformeert de gemeente op de lange termijn de momenteel aanwezige vrachtwagen parkeervoorziening langs de N206 tot potentieel uitgeefbare grond voor (vastgoed)ontwikkeling. De opbrengsten uit de verkoop van de gronden worden deels ingezet voor de bekostiging van een nieuwe locatie voor vrachtwagens om te parkeren. Een mogelijke nieuwe locatie zou de reserveringsstrook nabij de RWZI kunnen zijn. Op dit moment wil het Hoogheemraadschap van Rijnland echter deze strook blijven behouden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven de grond alleen voor een beperkt aantal jaren te willen verhuren, waardoor definitieve verplaatsing van voorzieningen en/of bedrijven naar die plek niet mogelijk is. De mogelijkheden voor een nieuwe locatie voor de vrachtwagenparkeerplaats dient dan ook nader te worden verkend.

10. Transformatie vrachtwagen parkeergelegenheid nabij N206	
Planning:	Lange termijn
Saldo bekostiging min investering	€ 240.000
Initiatiefnemer:	Gemeente

11. Verplaatsing gemeentelijke milieustraat

De gemeentelijke milieustraat gevestigd op de Taanderstraat blijft voorlopig op de huidige locatie gevestigd. Op lange termijn is een verplaatsing echter wel gewenst, vanwege het feit dat deze locatie een zichtlocatie betreft aan de provinciale weg N206. Deze locatie, evenals de naastgelegen vrachtwagenparkeerplaats, biedt in de verdere toekomst kansen voor herontwikkeling. Een mogelijke locatie voor de gemeentelijke milieustraat zou de reserveringsstrook nabij de RWZI kunnen zijn. Op dit moment wil het Hoogheemraadschap van Rijnland echter deze strook blijven behouden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven de grond alleen voor een beperkt aantal jaren te willen verhuren, waardoor definitieve verplaatsing van voorzieningen en/ of bedrijven naar die plek niet mogelijk is.

Op de lange termijn blijft het de ambitie en de verwachting om een bepaald deel van de grond naast de RWZI te gaan benutten voor andere functies. Naast een verplaatsing van de Milieustraat en/of de vrachtwagenparkeerplaats naar deze locatie past op de langere termijn ook mogelijke verplaatsing van Van Gansewinkel hierin.

11. Verplaatsing gemeentelijke milieustraat	
Planning:	Lange termijn
Initiatiefnemer:	Gemeente

12. Verbeteren bestaande ontsluitingen

Een optimale bereikbaarheid van 't Heen per auto blijft ons uitgangspunt voor de toekomst. Indien het ruimtegebruik zou intensiveren met 30% hebben de twee bestaande ontsluitingen naar verwachting niet voldoende capaciteit om de toegenomen verkeersdruk te verwerken. Wanneer dit op de lange termijn het geval is, zetten we in op het optimaliseren van de bestaande noordelijke en westelijke ontsluitingen van het terrein. Bij de aansluiting N206-Ambachtsweg-Hoorneslaan gaat het dan om het verruimen van kruisingen en het plaatsen van verkeerslichten. Bij de aansluiting N206-Lageweg-N449 gaat het om het aanleggen of verruimen van rotondes. Het terrein blijft ontsloten via de twee bestaande ontsluitingen; de aanleg van een derde ontsluitingsweg heeft geen meerwaarde.

De genoemde ontsluitingsmaatregelen achten wij echter pas op de lange termijn noodzakelijk indien de verkeersdruk verder is opgelopen. Met behulp van monitoring zullen we onderbouwen wanneer en op welke manier maatregelen uiteindelijk noodzakelijk zijn.

12. Verbeteren bestaande ontsluitingen 't Heen	
Planning:	Lange termijn, na 2030
Totale investering:	€ 4 miljoen
Initiatiefnemer:	Gemeente

4.2 Samenvatting maatregelen Revitalisering

Projectenmatrix Revitalisering 't Heen	
Maatregelen	Planning
1. Opwaarderen gemeentelijke laad- en loswal	2012
2.. Aanpassen bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan	2012 -2013
3. Integrale kwaliteitsslag wegvakken inclusief verbeteren parkeren, bestaande fietsverbinding, voorterreinen en beeldkwaliteit	2013-2025
4. Duurzaamheidskans bedrijven	2013-2019
5. Herstellen ecologische verbinding aan het einde van de Weverstraat	2014
6. Herontwikkeling DVS locatie naar vastgoed	2015
7. Handhaving illegale bewoning en stimuleren van omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar bedrijfspanden	Korte en (middel)lange termijn
8. Parkmanagement inclusief afspraken over beheer- en onderhoud van 't Heen	(Middel)lange termijn
9. Frontontwikkeling langs Uitwateringskanaal	Na 2020/ na verbreding Uitwateringskanaal
10. Transformatie vrachtwagenparkeergelegenheid nabij N206 naar vastgoed	Lange termijn
11. Verplaatsing gemeentelijke Milieustraat	Lange termijn
12. Verbeteren bestaande noordelijke en westelijke ontsluiting, indien er sprake is van forse toename van de verkeersintensiteit	Lange termijn

4.3 Tot slot

Dit hoofdstuk vormt de afsluiting van het Revitaliseringsplan. Met dit plan kunnen ondernemers en gemeente de komende jaren gezamenlijk een volgende stap zetten richting de uitvoering van de revitalisering. Op naar een vitaal en duurzaam 't Heen!

De maatregelen die beschreven staan in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de uitkomsten van een haalbaarheidsstudie. Deel B van dit document beschrijft de resultaten van deze studie



Deel B

Haalbaarheidsstudie



5 RESULTATEN DEELSTUDIES

5.1 Inleiding

In de afgelopen maanden heeft DHV een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de revitalisering van 't Heen. Dit als onderdeel van een grotere opdracht om te komen tot een haalbaar en gedragen Revitaliseringsplan met bijbehorende Ruimtelijke Visie, Beeldkwaliteitsplan en geactualiseerd bestemmingsplan. Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn er diverse deelonderzoeken uitgevoerd waarin enkele maatregelen uit de nota '*Samen ruimte creëren*' (2009) getoetst zijn op de ruimtelijke en financiële haalbaarheid. De resultaten van deze deelonderzoeken zijn uiteindelijk integraal verwerkt in het Revitaliseringsplan, het beeldkwaliteitsplan, de ruimtelijke visie en in het geactualiseerde bestemmingsplan. Het gaat om de volgende deelstudies:

- Verkeersplan en verkeersberekeningen
- Quickscan Beroepsvaarthaven
- Duurzaamheidsmaatregelen
- Milieuadvisering
- Planschaderisicoanalyse

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste uitkomsten van deze deelstudies.

Tijdens een drietal avonden zijn wensen, knelpunten en oplossingen bediscussieerd met ondernemers. De resultaten hiervan zijn zoveel mogelijk verwerkt in dit Revitaliseringsplan. Zie hiervoor verder paragraaf 5.6. Ondernemers hebben aangegeven dat ze hiermee nu graag snel aan de slag willen.

5.2 Resultaten Quickscan Beroepsvaarthaven

In het rapport '*Samen ruimte creëren*' (2009) is gepleit voor het ontwikkelen van een beroepsvaarthaven en een waterplein in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein, dat zich uitstrekt tot en met de jachthaven aan de overzijde van de Noordwijkervaart. Dit gebied zou tot een haven en waterplein kunnen worden getransformeerd.

Door middel van een quickscan zijn nut en noodzaak van een beroepsvaarthaven onderzocht. De quickscan laat als resultaat zien dat zowel een beroepsvaarthaven als een waterplein geen reële en haalbare optie is voor 't Heen. Hoewel er voor de beroepsvaart in de komende tien jaar mogelijk een verdubbeling valt te verwachten in het vervoer over water, blijkt de massa te klein te zijn om hiervoor een volwaardige beroepsvaarthaven te ontwikkelen. Een ander resultaat van de scan is dat de financieel en ruimtelijk meest kansrijke optie om vervoer over water te blijven faciliteren, het opwaarderen van de huidige gemeentelijke laad- en loswal is. De capaciteit van deze laad- en loswal is genoeg om de toekomstige vervoerbehoefte over water op te kunnen vangen, maar de kade is momenteel beschadigd en reparatie is dringend gewenst. Het advies luidt dan ook om de huidige laad- en loswal op te waarderen en de beroepsvaarthaven en een waterplein niet meer onderdeel uit te laten maken van de revitalisering voor 't Heen. Dit advies is overgenomen. In het Revitaliseringsplan is de opwaardering van de gemeentelijke laad- en loswal als maatregel voor op de korte termijn opgenomen. Vanwege de beschadiging van de huidige kade is in 2011 het besluit genomen door de gemeenteraad dat deze kade zo snel mogelijk opgewaardeerd wordt. In 2012 zal deze maatregel dan ook al gerealiseerd zijn.

5.3 Resultaten Verkeersplan en verkeersberekeningen

In het onderzoek naar haalbare maatregelen op het gebied van verkeer en infrastructuur zijn enkele voorstellen vanuit het rapport 'Samen ruimte creëren' onderzocht op de ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Specifiek gaat het dan om:

- de aanleg van een derde ontsluiting;
- de aanleg van een rotonde Ambachtsweg-Lageweg;
- aanleg van een rondgaande fiets-/autoroute langs het Uitwateringskanaal;
- aanleg van een collectieve parkeervoorziening.

Aanleg van een derde ontsluiting

In de nota 'Samen ruimte creëren' wordt de mogelijkheid van de aanleg van een derde ontsluiting langs de noordwestzijde van het perceel van de afvalwaterzuivering beschreven. Deze derde ontsluiting zou een positief effect kunnen hebben op de verkeersafwikkeling van en naar het terrein. In de verkeersstudie is het nut en de noodzaak hiervan nader onderzocht. Uit het onderzoek komt naar voren dat de aanleg van een derde ontsluiting niet zinvol blijkt te zijn. Wel komt naar voren dat de twee bestaande ontsluitingen van 't Heen niet voldoende capaciteit hebben om de toegenomen verkeersdruk te verwerken wanneer het aantal arbeidsplaatsen met 30% zou toenemen door intensivering en door ontwikkelingen in de omgeving. De verwachting is dat dit niet snel zal plaatsvinden omdat het aantal arbeidsplaatsen in de afgelopen 15 jaren door o.a. automatiseringsprocessen is afgenomen met 30%. Een derde ontsluiting zorgt dan echter slechts voor een zeer beperkte ontlasting van de bestaande aansluitingen. Daarnaast zijn de overige voordelen van de derde ontsluiting naast de autobereikbaarheid in de reguliere spits gering en is de meerwaarde beperkt in verhouding tot de extra investeringskosten van circa €

5,8 miljoen. Het advies luidt dan ook om geen derde ontsluiting aan te leggen en om bij eventuele toenemende verkeersdruk de twee huidige ontsluitingen aan te passen. Bij de aansluiting N206-Ambachtsweg-Hoorneslaan gaat het dan om het verruimen van kruisingen en het plaatsen van verkeerslichten. Bij de aansluiting N206-Lageweg-N449 gaat het om het aanleggen of verruimen van rotondes. Het onderzoek laat zien dat het niet noodzakelijk is om de genoemde capaciteitsmaatregelen bij de bestaande ontsluitingen direct te realiseren. Maatregelen zullen pas noodzakelijk zijn op het moment dat de verkeersdruk verder is opgelopen. Het advies luidt om met behulp van monitoring met kruispunttellingen te bepalen wanneer en op welke manier maatregelen uiteindelijk nodig zijn. Daarnaast luidt het advies om bij signalering van toenemende verkeersdruk vanuit de monitoring, tijdig te starten met de planvorming rond aanpassingen van de ontsluitingen samen met de provincie Zuid Holland. Bij deze planvorming dienen alle relevante keuzes expliciet gemaakt te worden, en toegesneden te zijn op het feitelijke en verwachte verkeersbeeld.

Op basis van deze resultaten is de aanleg van de derde ontsluiting in het revitaliseringsplan komen te vervallen. Wel zijn de eventuele aanpassingen aan de twee bestaande ontsluitingen als lange termijn maatregelen opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Dit zal alleen wel pas gaan gebeuren, wanneer eerst is aangetoond dat de huidige ontsluitingen de toegenomen verkeersdruk niet langer goed kunnen verwerken.

Aanleg van een rondgaande fiets-/autoroute langs het Uitwateringskanaal

In het rapport 'Samen ruimte creëren' is de wens benoemd voor het aanleggen van een fietsroute langs het Uitwateringskanaal, de zuidwestelijke grens van 't Heen. Deze route zou de onderdoorgang van de N206 verbinden met een nieuwe fietsbrug zuidelijk van Mebin en de jachthaven. Het advies in het onderzoek luidt om deze fietsroute niet aan te leggen. Het belangrijkste

argument hiervoor zijn de hoge investeringskosten. Daarnaast is de mogelijkheid om de strook langs het Uitwateringskanaal van het Hoogheemraadschap te gebruiken onzeker en heeft een nieuwe fietsbrug over de Noordwijkervaart impact op de scheepvaart. Het advies luidt vervolgens om de bestaande fietsroute via de Ververstraat, Lijnbaanstraat, Lageweg en Ambachtsweg te optimaliseren. Aan deze optie zijn relatief lage kosten verbonden en het biedt mogelijkheden om het optimaliseren van de bestaande fietsroute te combineren met het verbeteren van de beeldkwaliteit van de hoofdroute Ambachtsweg- Lageweg. Het optimaliseren van de bestaande fietsroute draagt tot slot bij aan de veiligheid, aantrekkelijkheid en het comfort van de huidige fietsroute. Hierdoor kunnen fietsers verleid worden om niet langer door de Blekerstraat te fietsen. Tot slot kan hiermee ook het gebruik van de fiets gestimuleerd kan worden.



Op basis van deze resultaten is het aanleggen van de nieuwe fiets/autoroute als onderdeel van het Revitaliseringsplan komen te vervallen. Wel is het optimaliseren van de bestaande fietsroute Ambachtsweg – Lageweg – Lijnbaanstraat - Ververstraat meegenomen in het Revitaliseringsplan als onderdeel van de integrale kwaliteitsslag van een aantal wegvakken. Het gaat dan om de aanleg van vrijliggende eenrichtings fietspaden in asfalt aan weerszijden langs de Lageweg – Ambachtsweg en de aanleg van fietsstroken binnen de bestaande asfaltverharding op de Ververstraat-Lijnbaanstraat. Het zijn maatregelen die de bestaande fietsroute veiliger, sneller en comfortabeler maken.

Aanleg van een rotonde op de kruising Ambachtsweg –Lageweg

Ten behoeve van de fietsveiligheid wordt in het rapport 'Samen ruimte creëren' gepleit voor een rotonde op de plaats waar de Ambachtsweg overgaat in de Lageweg. In het onderzoek is het nut en de noodzaak van het aanleggen van een rotonde op deze plaats onderzocht. Uit een analyse van de verkeersveiligheid komt naar voren dat er op het kruispunt Lageweg – Ambachtsweg geen sterke ongevalsconcentratie is. Dit is een opvallende conclusie aangezien dit kruispunt in de perceptie van velen een gevaarlijke locatie is. Hiervoor zijn in het onderzoek de volgende verklaringen aangedragen:

- door de bocht in de doorgaande route heeft het autoverkeer een lage snelheid. Hierdoor heeft het verkeer meer tijd om te anticiperen, en hebben eventuele botsingen minder impact;
- relatief weinig fietsers maken gebruik van de 'officiële' route langs de Lageweg – Ambachtsweg, omdat de route via de Blekerstraat aantrekkelijker is;

DHV B.V.

- door de onoverzichtelijke en ongebruikelijke situatie wordt men voorzichtiger.

Aangezien de onveiligheid van de kruising Ambachtsweg – Lageweg mee blijkt te vallen wordt in het onderzoek aanbevolen om de aanleg van de rotonde niet op te nemen in het Revitaliseringsplan. In het Revitaliseringsplan komt de aanleg van deze rotonde dan ook niet terug. Wel wordt de verkeersveiligheid voor fietsers op de Ambachtsweg-Lageweg als onderdeel meegenomen tijdens de integrale werksessies (zie eerder).

Aanleg van een collectieve parkeervoorziening op een bedrijfskavel

Eén van de belangrijkste opgaven voor 't Heen is het opvangen van de parkeerdruk. In de studie is daarom o.a. gekeken naar de haalbaarheid van een collectieve parkeervoorziening op een bedrijfskavel. Deze optie blijkt niet commercieel haalbaar te zijn. De loopafstanden op 't Heen zijn namelijk groot waardoor parkeerregulering een voorwaarde is om automobilisten de collectieve voorziening te doen gebruiken. Bovendien drukken beheers- en operationele kosten op de vastgoedexploitatie. De aard en concurrentiepositie van 't Heen maken het niet mogelijk om parkeertarieven te vragen die opwegen tegen de jaarlijkse kosten en de investeringskosten. Wat wel naar voren komt als een mogelijke haalbare optie is het realiseren van parkeren op het dak of half verdiept onder het pand bij nieuwbouw. Dit is mogelijk in twee situaties:

- gestapelde kantoorgebouwen of andere functies met een hoge dichtheid aan arbeidsplaatsen. De parkeervoorziening wordt vrijwel uitsluitend door medewerkers gebruikt;
- grootschalige publiekstrekkingen in de PDV-zone. De parkeervoorziening wordt grotendeels door bezoekers gebruikt. Bezoekers moeten dus verleid worden om deze voorziening te gebruiken, bijvoorbeeld door een goede entree vanaf het parkeerdak.

In beide gevallen is het bedrijf in hetzelfde pand tevens de belangrijkste gebruiker van de parkeervoorziening. Medegebruik door bezoekers van naburige bedrijven is alleen aantrekkelijk wanneer parkeren op maaiveld niet (of duurder) beschikbaar is.

Een ander advies op het gebied van parkeren luidt om oplossingen te ontwikkelen op straatniveau (wegvakniveau). De inzet hierbij is dan dat binnen elk wegvak de 'eigen' parkeerbehoefte wordt opgevangen, waarbij het parkeren op eigen terrein het uitgangspunt blijft. Het gaat om maatwerk, waarbij de oplossingen per straat op het gebied van parkeren geïntegreerd worden met de beeld- en verblijfskwaliteit en met functionele wensen zoals laden/lossen. Geadviseerd wordt om een integrale verbeterslag te maken per wegvak, waarbij de oplossingen moeten worden ontwikkeld in samenwerking met de aanliggende bedrijven.

In het Revitaliseringsplan zijn de resultaten van het onderzoek verwerkt. In het revitaliseringsplan is bijvoorbeeld geen collectieve parkeervoorziening opgenomen. Wel stimuleren het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan intensief ruimtegebruik door het hanteren van een minimum bouwhoogte, naast het selectief verhogen van de maximum toegelaten bouwhoogte. Dit maakt het benutten van kansen bij bijvoorbeeld (her)ontwikkeling van vastgoed ten behoeve van een nieuwe publiekstrekker mogelijk. Te denken valt dan aan het realiseren van parkeren op het eigen dak of half verdiept. Tot slot wordt er ingezet op integrale wegvaksessies waarbij integraal wordt gekeken naar oplossingen op het gebied van parkeren, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit van de openbare en private ruimte. Parkeren op eigen terrein blijft daarbij wel het beleidsuitgangspunt richting de toekomst.



uitgezonderd
🚲 🚲

roobol
roobol

Swiss Sense

43-SL-SJ

5.4 Resultaten Duurzame energie

In 2010 is er in opdracht van de provincie Zuid-Holland een quickscan uitgevoerd naar de maatschappelijke kosten en baten van energiebesparing en duurzame energie op 't Heen. Hierin zijn vijf maatregelen doorgerekend: windenergie, houtgestookte stoominstallatie, biomassavergisting, zonne-energie en groene daken. Om de haalbaarheid van deze energiemaatregelen vast te stellen is nader onderzoek gedaan naar de kosten en het ruimtebeslag ervan.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat windenergie financieel haalbaar blijkt te zijn, maar dat windturbines ruimtelijk niet inpasbaar zijn in de huidige situatie vanwege de veiligheidscontouren. Windturbines zijn daarom geen optie voor 't Heen en is dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Een andere conclusie is dat de haalbaarheid van biomassavergisting en de houtgestookte stoominstallatie zoals deze door CE voorgesteld zijn, niet realistisch is. Dat neemt niet weg dat beide opties het onderzoeken waard zijn. Zo kan biogasproductie voor 't Heen wel degelijk kansrijk zijn. Het slibaanbod neemt in de toekomst toe door de aansluiting van de geplande woonwijk Nieuw-Valkenburg en de in aanbouw zijnde woonwijk Zanderij op de RWZI. Daarnaast heeft Katwijk visverwerkende industrie, zoals Ouwehand, Hoek, Zeevries en Almelo. Hoek en Zeevries zijn specifieke haringbedrijven en produceren daarom seizoengebonden (3 maanden per jaar) redelijk wat afval. Nader onderzoek zou de economische haalbaarheid aan dienen te tonen. De conclusie voor zonne-energie luidt dat dit ruimtelijk inpasbaar is, maar een lange terugverdientijd heeft. Door stijgende energieprijzen en goedkopere productie wordt verwacht dat de terugverdientijd afneemt tot (minder dan) 10 jaar in 2020. Aanbevolen wordt om daar nu al op te anticiperen. De renovatie, nieuwbouw en herzonering van het bedrijventerrein en de bedrijven biedt

kansen om de bebouwing direct geschikt te maken voor energiebesparing en de opwekking van duurzame energie. Duurzaamheidsscans bij bedrijven kunnen daarbij helpen. Voor groene daken is geconcludeerd dat deze ruimtelijk inpasbaar zijn en diverse voordelen bieden (gezonde leefomgeving, waterberging etc.), maar een zeer beperkte energetische toegevoegde waarde hebben.

Deze resultaten zijn meegenomen in het Revitaliseringsplan. Duurzaamheid vormt een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van 't Heen richting de toekomst. Om kansen voor verduurzaming op het gebied van energie bij individuele bedrijven inzichtelijk te maken wordt in het Revitaliseringsplan ingezet op het aanmoedigen van duurzaamheidsscans bij ondernemers. Met name renovatie of nieuwbouw bieden kansen om de bebouwing direct geschikt te maken voor energiebesparing en de opwekking van duurzame energie. Het stimuleren van duurzaamheidsscans op dergelijke momenten kunnen helpen om deze kansen inzichtelijk te maken. Via de ondernemersorganisatie op 't Heen kunnen ondernemers daarnaast als collectief kansen grijpen voor verduurzaming.

5.5 Resultaten Milieuoedvisering

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is de keuze over milieuzonering onderzocht. Daarbij is op basis van de Provinciale Verordening Ruimte uit 2010 het uitgangspunt dat op 't Heen bedrijven uit de hoge milieucategorieën zijn toegestaan en het uitgangspunt dient te vormen richting de toekomst. Voor de nieuwe bestemmingsregeling zijn in het onderzoek twee opties in overweging genomen. Het gaat om:

- De ruime optie: zonering op basis van VNG-uitgave

- De strakke optie: zonering op basis van de huidige bestemmingsplan-regeling

Uit het onderzoek komt naar voren dat de eerste optie ruimere mogelijkheden voor de vestiging van HMC-bedrijven blijkt te bieden dan de huidige regeling en maximaal tegemoet komt aan het gestelde in de Provinciale Verordening Ruimte (zo veel mogelijk ruimte voor HMC bedrijven). Het advies is dan ook om deze ruimere zonering toe te passen. Hieruit volgt de conclusie dat het bedrijventerrein 't Heen inwaarts gezoneerd zou moeten worden. Deze milieuzonering leidt tot ruimere vestigingsmogelijkheden dan binnen het vigerende bestemmingsplan. Het opstellen van een MER is hiervoor niet nodig.

Bij de standaard regeling voor Bedrijven en milieuzonering is echter niet uit te sluiten dat er ook MER(beoordelings)plichtige activiteiten zijn toegelaten. Zonder verdere beperkingen zou dan een planMER nodig zijn. Vaak is dat ongewenst en is het eenvoudig op te lossen door de volgende planregel op te nemen: "Met dien verstande dat: MER(beoordelings)plichtige activiteiten in de zin van het Besluit milieu-effectrapportage niet zijn toegestaan."





 mebin

5.6 Resultaten Ondernemersavonden

Het betrekken van ondernemers bij de totstandkoming van het Revitaliseringsplan vormde een belangrijk uitgangspunt. Om input te vergaren, resultaten te bespreken en draagvlak te creëren voor de maatregelen hebben er drie ondernemersavonden plaatsgevonden.

Resultaten eerste ondernemersavond 12 april 2011

Tijdens de eerste ondernemersavond hebben ondernemers gezamenlijk de sterke, zwakke punten van 't Heen en de kansen en bedreigingen besproken en geprioriteerd. Ook zijn op kaarten in groepjes visies geschetst op de meest gewenste ontwikkelingen.

In de tabel staan de geprioriteerde sterke, zwakke punten en kansen en bedreigen genoemd. Deze uitkomsten zijn belangrijk geweest bij het opstellen van de visie en het uitvoeringsprogramma voor de herstructurering. De herstructureringsmaatregelen die in het Revitaliseringsplan staan, hebben zo veel mogelijk betrekking op het aanpakken van de belangrijkste knelpunten en het benutten van de belangrijkste kansen voor 't Heen.

Uit de 'SWOT-analyse' komen een vooral het tekort aan parkeergelegenheid en de doorstroming op het terrein naar voren als verbeterpunten. Ondernemers hebben geen overeenstemming bereikt over de vraag of uitbreiding van detailhandel een kans of juist een bedreiging is. Daarnaast is 'weinig leegstand' als sterk punt en 'toenemende leegstand' als zwak punt genoemd. Tot slot blijkt de interesse van ondernemers beperkt om op dit moment te gaan starten met parkmanagement. Zie bijgaand schema voor een compleet overzicht van de SWOT-analyse.

Resultaten tweede ondernemersavond 23 juni 2011

Tijdens de tweede ondernemersavond is met ondernemers gesproken over mogelijke strategieën om de Ruimtelijke Visie 2040 uiteindelijk te realiseren. Omdat het van belang is dat alle partijen gezamenlijk vanuit hetzelfde vertrekpunt en volgens dezelfde werkwijze hier aan werken, is hier tijdens de tweede ondernemersavond uitgebreid bij stilgestaan. Er zijn hiervoor tijdens de sessie vier extreme scenario's gepresenteerd en bediscussieerd om te komen tot het meest gewenste type bedrijventerrein en het ruimtelijke ambitieniveau. Er is gebleken dat sturing van de gemeente gewenst is voor milieuzonering en zonering van functies, en dat de huidige situatie de basis vormt bij de keuze voor een van de strategieën. Gezamenlijk is tijdens deze avond besloten om te kiezen voor de strategie 'Gezoneerd mengen' met een gematigd ruimtelijk ambitieniveau. Onder een 'gezoneerd gemengd' bedrijventerrein wordt verstaan dat binnen een zekere ordening over het terrein, een enigszins gerichte menging naar type, kwaliteits- en ambitieniveau van de bedrijven wordt nagestreefd. De zonering en menging van bedrijven worden in de toekomst ook dusdanig op elkaar afgestemd. De gekozen strategie is uiteindelijk verwerkt in de Ruimtelijke Visie 2040, het Beeldkwaliteitsplan, het Revitaliseringsplan en vormt de basis voor het te actualiseren bestemmingsplan.

Resultaten derde ondernemersavond 21 mei 2012

De derde ondernemersavond had voornamelijk een informatief karakter. Tijdens deze avond is een toelichting gegeven op de Ruimtelijke Visie, is het uitvoeringsprogramma van de Revitalisering besproken en zijn de uitgangspunten van het bestemmingsplan toegelicht. Ook zijn de vervolgstappen aan de ondernemers voorgelegd en met hen besproken. Het is immers belangrijk dat er bij ondernemers draagvlak bestaat voor de ingrepen

DHV B.V.

en de aanpak van de revitalisering inclusief de rol van de ondernemers hierbij. De reacties waren overwegend positief om snel te gaan starten met een paar concrete projecten die een goed voorbeeld kunnen zijn. De inbreng van ondernemers tijdens deze avond is meegenomen in het Revitaliseringsplan. In de eerst volgende stap na vaststelling van het Revitaliseringsplan en het beschikbaar stellen van het budget door de gemeenteraad zal zo snel mogelijk met de ondernemers gestart worden met een integrale verbetering van een aantal straten aan de hand van 'integrale wegvaksessies'.

SWOT analyse (geprioriteerd door ondernemers) 23 juni 2011	
Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none">- Bereikbaarheid per auto vanwege ligging aan de N206 en bij A4 en A44- Ruimte voor bedrijven met hoge milieucategorie- Variatie in functies (door anderen ervaren als zwak punt)- Sterke economische motor van Katwijk- Weinig leegstand- Aanwezigheid van 'rommelzones': niet alles reguleren	<ul style="list-style-type: none">- Tekort aan parkeergelegenheid- Doorstroming op het terrein- Laden en lossen bij Gamma & Karwei- Toenemende leegstand- Geurhinder- Variatie in functies- Weinig uitbreidingsmogelijkheden door versnippering- Uitstraling openbare ruimte en groen en zwerfvuil- Bereikbaarheid per OV- Geluidshinder voor omwonenden
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">- Uitbreiding detailhandel- Beter benutten gemeentelijke laad- en loswal- Optimaliseren bestaande twee ontsluitingen voor verbeteren doorstroming en verkeersveiligheid- Kansen voor energie-uitwisseling tussen bedrijven- Kansen voor windenergie en zonne-energie Investeringsbereidheid ondernemers- Parkmanagement- Kansen voor energieopwekking uit biogasproductie: vergisting van slib uit rioolwaterzuivering en uit visafval	<ul style="list-style-type: none">- Trage besluitvorming- Uitbreiding detailhandel- Gebruik van de openbare ruimte als showroom door garagebedrijven- Doorstroming verkeer van en naar richting A44 en A4 (bij toename woningbouw)- Afname van samenhang in bedrijfsactiviteiten- Uitgifte Klei-Oost Zuid- Woningbouwontwikkeling Middelmors

5.7 Resultaten Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is er een eerste inschatting gemaakt van de risico's op planschade. Deze resultaten staan beschreven in het rapport 'Planschaderisicoanalyse Revitaliseringsplan 't Heen'. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, is er in dit onderzoek een inschatting gemaakt van het planschaderisico op basis van het Revitaliseringsplan. In dit plan staan namelijk de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het nieuwe bestemmingsplan op hoofdlijnen geformuleerd. In de analyse zijn de ambities en uitgangspunten van het Revitaliseringsplan en de Ruimtelijke Visie vergeleken met het vigerende bestemmingsplan.

In het onderzoek is geconcludeerd dat er op basis van het Revitaliseringsplan enkele planologische wijzigingen nodig zijn, die mogelijk een risico op planschade tot gevolg hebben. Het gaat dan om de centralisatie van HMC bedrijven door middel van het vaststellen van maatbestemmingen, de verplichting van minimale bouwhoogten en de concentratie van PDV aan de zuidkant van de Ambachtsweg. Deze wijzigingen betreffen namelijk een planologische verslechtering voor de betrokkenen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het deelonderzoek wordt de verwachting geschetst dat deze wijzigingen zullen gaan leiden tot planschade. Deze analyse is echter gebaseerd op het Revitaliseringsplan en de Ruimtelijke visie. Hoe deze uitgangspunten precies worden vertaald in het bestemmingsplan is nog niet duidelijk. Wanneer het (voorontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld zal deze analyse geactualiseerd worden en kunnen er specifiekere conclusies worden getrokken.

6 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP BEDRIJVENTERREINEN

Er spelen op dit moment meerdere trends en ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen. Deze trends en ontwikkelingen zijn op de achtergrond meegenomen bij het opstellen van de integrale toekomstvisie voor 't Heen.

Verdienstelijking economie zichtbaar op bedrijventerreinen

De samenstelling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is in de loop der jaren veranderd, als gevolg van een verandering in de economische structuur. Zo verschijnt er in toenemende mate dienstverlenende bedrijvigheid (zowel zakelijke diensten als consumentendiensten) op een bedrijventerrein en vermindert het aandeel industriële werkgelegenheid. Daarnaast zien we een opkomst van nieuwe vormen van economische bedrijvigheid zoals de ICT-sector, R&D centra, softwareproductie, callcentra, laboratoria op bedrijventerreinen. Dit proces van 'verdienstelijking' uit zich daarnaast in een groei van de vraag naar kantoorruimte en de toename van het aantal kantoor hal combinaties op bedrijventerreinen.

Toegenomen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen

Sinds een aantal jaren is de belangstelling voor het onderwerp kwaliteit op bedrijventerreinen vanuit verschillende hoeken sterk toegenomen. De overheid en samenleving zijn bijvoorbeeld de afgelopen jaren meer waarde gaan hechten aan kwalitatief goede bedrijventerreinen, mede met het oog op de schaarse ruimte in Nederland. Vanuit de overheid wordt beleidsmatig de laatste jaren dan ook sterker gestuurd op het bewust en zuinig omgaan met de bestaande ruimte waaronder bedrijventerreinen. Herstructurering van

verouderde terreinen, het toepassen van de SER-ladder bij nieuwe bedrijventerreinen, regionale afstemming en samenwerking, parkmanagement en de betrokkenheid van marktpartijen bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen moeten de komende jaren gaan bijdragen aan het verhogen en het behoud van de kwaliteit en uitstraling van de bedrijventerreinen in Nederland.

Niet alleen vanuit overheidswege is meer aandacht voor de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen, maar ook vanuit de bedrijven zelf. Mede door de verdienstelijking hechten bedrijven namelijk steeds meer waarde aan de uitstraling en representativiteit van het bedrijventerrein. De ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en bedrijfsomgeving is tegenwoordig bijvoorbeeld een belangrijke factor geworden bij de overweging van ondernemers om te gaan verplaatsen ja of nee. Ook speelt het een rol bij de keuze voor een nieuw bedrijventerrein en is daarmee een belangrijke vestigingsplaatsfactor geworden. Een andere trend die zichtbaar is, is dat ondernemers steeds meer investeren in de uitstraling van hun bedrijfspand. Wel is hierbij vaak zo dat bedrijven die extra investeren in een mooi pand dit veelal doen om economische redenen: om klanten/consumenten te trekken, om een bepaalde uitstraling en imago te creëren (visitekaartje van het bedrijf) en/of te investeren dan wel te beleggen in waardevast onroerend goed. De afgelopen jaren is niet alleen de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein bij ondernemers toegenomen, maar ook bij werknemers. Voor hen is niet alleen maar de naam en uitstraling van de werkgever belangrijk, maar ook de kwaliteit en functionaliteit van de werkplek en –omgeving neemt aan belang toe. Ondernemers proberen ook vanwege deze reden hier steeds meer op in te spelen door aandacht te besteden aan het imago en de uitstraling van hun bedrijfspand en een aantrekkelijke bedrijfsomgeving.

DHV B.V.

Intensief ruimtegebruik

De laatste jaren is de roep om zuinig om te springen met beschikbare ruimte steeds sterker geworden. Mede ingegeven door de commissie Noordanus (Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen, 2009) en het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 zal de komende jaren minder ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen beschikbaar zijn. Eerst dient er een herstructureringslag plaats te vinden en dienen de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik op bestaande terreinen benut te worden voordat gemeenten over mogen gaan tot het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen (SER-ladder). Het intensiveren van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen vormt daarmee tegenwoordig een belangrijk uitgangspunt richting de toekomst.

Duurzaamheid

In toenemende mate vormt duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen. Duurzaamheid heeft bij herstructurering bijvoorbeeld betrekking op het samen met ondernemers werken aan het verbeteren van de leef- en verblijfskwaliteit op het terrein, intensief ruimtegebruik en het zorgvuldig omgaan met grondstoffen (energie, water) zodat het terrein weer klaar is voor de uitdagingen van de toekomst. Ook wordt steeds vaker op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen een parkmanagementorganisatie opgericht om de kwaliteit op de lange termijn te behouden. Duurzaam beheer van het terrein is essentieel om op termijn (een nieuwe) herstructurering te voorkomen. Op zowel nieuwe als bestaande terreinen is ook steeds meer sprake van duurzame energie toepassingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om toepassingen van zonne-energie of windenergie, warmte-koude opslag, biomassavergisting etc. Dit is zowel zichtbaar bij individuele bedrijven, maar er zijn voorbeelden van collectieve

energievoorzieningen. In Nederland zijn er inmiddels zelfs al enkele energieneutrale bedrijventerreinen te vinden.

7 ONDERNEMERSFONDS KATWIJK

Vanaf 1 januari 2011 is er sprake van een ondernemersfonds voor Katwijk. Dit houdt in dat de ondernemers de gemeente verzoeken de OZB-tarieven voor eigenaren en gebruikers van niet-woningen per 1 januari 2011 te verhogen met 10% en de extra opbrengsten ter beschikking te stellen aan de 'Stichting Ondernemersfonds Katwijk'. Deze constructie maakt het mogelijk om gelden direct terug te laten vloeien naar de ondernemersgebieden en het freeridersgedrag te bestrijden. Het uitgangspunt is 'voor en door ondernemers' en heeft als doel het bevorderen van de collectieve belangenbehartiging van Katwijkse ondernemers om zaken die gebiedsgericht, collectief aangepakt kunnen worden te realiseren.

De extra opbrengsten die hierdoor ontstaan bij de gemeente en ten goede komen aan het Ondernemersfonds Katwijk zijn voor 2011 voorlopig vastgesteld op € 267.000 en is gebaseerd op een opslag van 10% op het tarief onroerende zaakbelasting niet-woningen. Voor de jaren na 2011 geldt ook het voorlopige bedrag van € 267.000. Dit wordt jaarlijks gecorrigeerd met het inflatiepercentage volgens de CPI-index, en aan de hand van areaal ontwikkelingen. Het ondernemersfonds is per gebied gelabeld. De extra opbrengsten vanuit ondernemers op 't Heen komen daarmee direct ten goede aan gebiedsgerichte verbeteringen op 't Heen zelf. Voor 't Heen wordt het geld in eerste instantie besteed aan collectieve beveiliging.

8 TOT SLOT

In Deel B staan de resultaten van de verschillende haalbaarheidsstudies beschreven en de wijze waarop deze resultaten uiteindelijk verwerkt zijn. Voor verdere verdieping hierop treft u hierna de verschillende deelrapporten aan.



10017171

Nacht

SWAETE

24



COLOFON

Opdrachtgever	: Gemeente Katwijk
Project	: Revitaliseringsplan 't Heen
Dossier	: BA1755-101-100
Omvang rapport	: 45 pagina's
Auteurs	: Elbrich Postma en Floris Marcus
Projectleider	: Floris Marcus
Projectmanager	: Johan Moolenaar
Datum	: 9 juli 2012
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

Urban and Regional Development

Laan 1914 nr. 35

3818 EX Amersfoort

Postbus 1132

3800 BC Amersfoort

T (033) 468 20 00

F (033) 468 28 01

E info@dhv.com

www.dhv.nl



**Perifere detailhandel
bedrijventerrein 't Heen Katwijk**





Opdrachtgever: Gemeente Katwijk
Contactpersoon: de heer R. van der Poel

Projectleider DTNP: de heer J. Vlek
Projectnummer: 1067.0811
Datum: 4 oktober 2011

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Graafseweg 109 6512 BS Nijmegen
T 024 - 379 20 83 F 024 - 378 06 53
E info@dtnp.nl W www.dtnp.nl

Perifere detailhandel bedrijventerrein 't Heen Katwijk



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Uitgangssituatie	2
2.1	Afbakening en definitie	2
2.2	Huidige aanbodstructuur	2
2.3	Ontwikkelingen winkelmarkt	5
3	Ontwikkelingsrichting	6
3.1	Haalbare omvang	6
3.2	Gewenste samenstelling	10
3.3	Ruimtelijke opzet	11
Bijlage 1	Distributieve mogelijkheden	14

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Katwijk is bezig met de revitalisering van bedrijventerrein 't Heen en werkt daarvoor aan een stedenbouwkundige visie op het gebied. In het gemeentelijke en provinciale beleid is het zuidelijke deel van 't Heen (Ambachtsweg en omgeving) aangewezen als concentratiegebied voor perifere detailhandel.

Op dit moment is sprake van enige leegstand van panden op 't Heen. Mede naar aanleiding van recente landelijke ontwikkelingen in de detailhandel doet de vraag zich voor welke uitgangspunten voor detailhandel wenselijk zijn in de stedenbouwkundige visie voor 't Heen.

Vraagstelling

De gemeente Katwijk heeft DTNP gevraagd om tot een haalbare en gewenste ontwikkelingsrichting voor detailhandel op 't Heen te komen. De volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:

1. Wat is, rekening houdend met trends en ontwikkelingen, de haalbare en gewenste omvang van perifere detailhandel op 't Heen?
2. Wat is, rekening met het bestaande aanbod en ervaringen elders, de gewenste samenstelling van het detailhandelsaanbod op 't Heen?
3. Wat is, op basis hiervan, de gewenste situering en ruimtelijke opzet van de perifere detailhandel op 't Heen?

Werkwijze

Tijdens de totstandkoming van dit onderzoek heeft enkele malen terugkoppeling plaatsgevonden met de gemeentelijke projectgroep revitalisering 't Heen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de uitgangspunten aan bod. Ingegaan wordt op de definitie van perifere detailhandel, de huidige aanbodstructuur en relevante trends in de winkelmarkt.

Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkelingsrichting van perifere detailhandel op bedrijventerrein

't Heen. Aan de orde komen de haalbare omvang, gewenste samenstelling en ruimtelijke opzet.

2 Uitgangssituatie

2.1 Afbakening en definitie

PDV- en GDV-beleid

De detailhandelsstructuur in Nederland is van oudsher opgebouwd uit binnensteden en wijk- en buurtcentra. Het beleid was altijd gericht op concentratie van winkels in deze centra. In de jaren '70 is het PDV-beleid (perifere detailhandelsvestigingen) opgesteld waarin voor enkele branches een uitzondering is gemaakt. Door het grootschalige karakter van de artikelen hebben winkels zoals bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken en autodealers veel ruimte nodig. Deze ruimte was in de reguliere centra steeds lastiger te vinden. Verplaatsing naar een perifere locatie werd toegestaan, mede ook omdat dergelijke winkels nauwelijks een bijdrage leverden aan de winkelcentra.

Met het GDV-beleid (grootschalige detailhandelsvestigingen) werd het in de jaren '90 ook voor andere niet-dagelijkse branches mogelijk om buiten de reguliere centra te vestigen. Niet het grootschalige karakter van

het assortiment maar de grootschalige omvang van de winkel werd het criterium. Belangrijke voorwaarde was geen aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur.

Definitie perifere detailhandel

In de provinciale structuurvisie is 't Heen aangewezen als locatie voor perifere detailhandel*. Met perifere detailhandel wordt bedoeld: branches die niet inpasbaar zijn in winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van centra. Het gaat om:

- grootschalige meubelbedrijven (minimaal 1.000 m² bvo);
- bouwmarkten en tuincentra;
- detailhandel in zeer volumineuze goederen (o.a. auto's, boten, caravans (ABC), keukens, grove bouwmaterialen);
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

In dit onderzoek komen vooral de traditionele PDV-branches woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra aan bod. Mogelijkheden voor overige niet-dagelijkse branches (GDV) zullen

in een integrale detailhandelsstructuurvisie bepaald moeten worden. Hierbij is vooral de relatie met het centrum van Katwijk van groot belang.

2.2 Huidige aanbodstructuur

Bedrijventerrein 't Heen heeft een oppervlak van circa 90 hectare en ligt in het noorden van de gemeente Katwijk. Het gebied wordt ontsloten door de Ingenieur G. Tjalmaweg (N206) en is hierdoor vanuit de hele gemeente goed bereikbaar (kaart 1).

Ruim de helft van het totale winkelaanbod in de traditionele PDV-branches woninginrichting, tuincentra en bouwmarkten (43.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo)) in de gemeente Katwijk is gevestigd op bedrijventerrein 't Heen (27.800 m² wvo). Het grootste deel hiervan is geclusterd aan de Ambachtsweg en omgeving (zuidelijk deel van 't Heen, 25.300 m² wvo) (figuur 1).

* Provincie Zuid-Holland (2010), Verordening Ruimte



Ambachtsweg

De Ambachtsweg is direct gelegen aan de op- en afrit van de N206. De bereikbaarheid en zichtbaarheid van het cluster is goed. Het grootste deel van de winkels is aan de zuidzijde van de weg gevestigd. Het totale aanbod in woninginrichting aan de Ambachtsweg bestaat uit 19.000 m² wvo (o.a. Trendhopper, Beter Bed, Reddy Keukens, Pronk & Van Leeuwen Meubelen). Over het algemeen gaat het om aanbieders in het midden- en lagere segment. Daarnaast zijn de bouwmarkten Karwei (2.800 m² wvo) en Gamma (3.600 m² wvo) er gevestigd.

Naast het perifere winkelaanbod bestaat het cluster ook uit een grootschalige vestiging van Albert Heijn en enkele aanvullende dagelijkse winkels. Dit aanbod heeft een beperkte relatie met de overige (doelgericht bezochte) winkels aan de Ambachtsweg. Verder zijn er enkele autodealers gevestigd (o.a. AutoMeer Katwijk, Van Poelgeest). Een (toenemend) aantal panden staat leeg.

Overig aanbod 't Heen

Op overige solitaire locaties op bedrijventerrein 't Heen is 2.400 m² wvo woning-

inrichting gevestigd. Het gaat onder andere om Practicomfort aan de noordzijde van de Lageweg en enkele kleinere speciaalzaken. Verder bestaat het gebied uit bedrijven in uiteenlopende branches en sectoren.

Overig aanbod gemeente

Het overige winkelaanbod in de traditionele PDV-branches in de gemeente Katwijk heeft een totale omvang van 15.300 m² wvo. In de woninginrichting gaat het onder andere om woonwarenhuis Kwantum aan de Voorschoterweg en enkele winkels op bedrijventerrein 't Ambacht (o.a. MultiBed, Difondo Keukens). In de branche tuincentra is circa 5.700 m² wvo aanwezig. Het gaat om vier kleinschalige tuincentra die geen deel uitmaken van een landelijke keten (o.a. De Uiver en Moerkerk).

Verspreid in de gemeente liggen de kleinschalige bouwmarkten Kluswijs aan de Wassenaarseweg en Hubo aan de Van Houtenstraat (in totaal circa 1.000 m² wvo). Verder zijn er overige aanbieders van bouwmaterialen aanwezig (o.a. Meijvogel Hout, Postmus sierbestrating, Kapa sierbestrating).

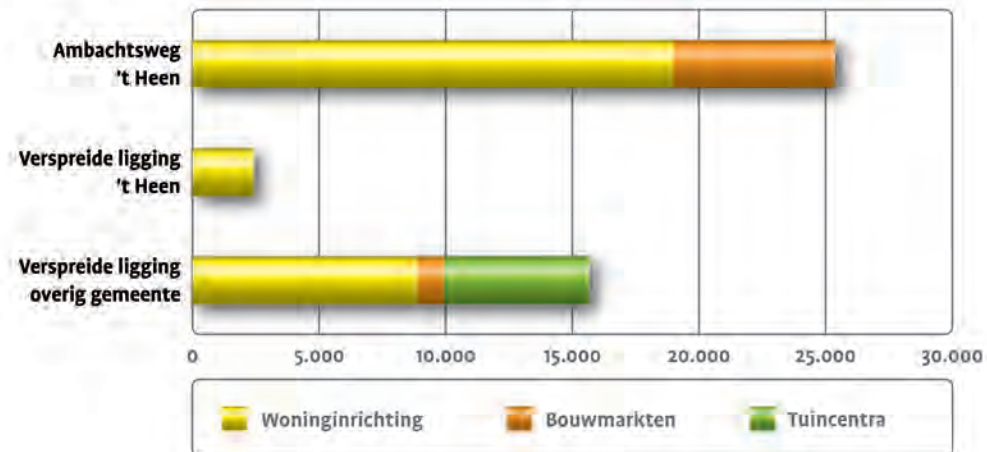


Aanbod in de woonbranche ...

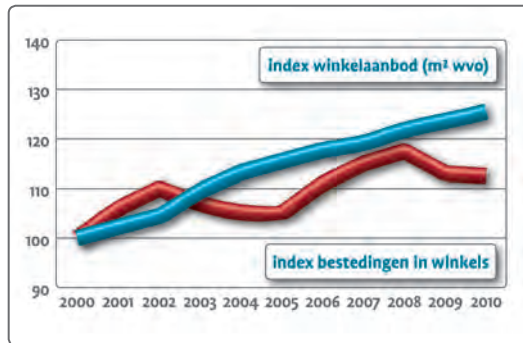


... en bouwmarkten aan de Ambachtsweg

Figuur 1 Winkelaanbod in traditionele PDV-branches in de gemeente Katwijk (in m² wvo)



Bron: Locatus, 2011; bewerking Droogh Trommelen en Partners



Vraag blijft steeds meer achter bij groei van het aanbod



Toenemende leegstand op woonboulevards

2.3 Ontwikkelingen winkelmarkt

Om inzicht te krijgen in toekomstige potenties voor perifere detailhandel op 't Heen is inzicht in algemene ontwikkelingen in de winkelmarkt van belang. De winkelmarkt is momenteel aan forse veranderingen onderhevig. Een aantal trends versterkt elkaar. Er vindt een wijziging plaats van groei- naar verdringingsmarkt*.

Enorme toename winkelaanbod

Het totale winkelaanbodoppervlak is de afgelopen 10 jaar met 25% gegroeid tot 27,3 miljoen m². Deze enorme toename is het gevolg van schaalvergroting van winkels (kostenreductie, ruim assortiment) en realisatie van veel nieuwe winkelprojecten.

Bestedingen onder druk

De groei van de bestedingen blijft achter bij de groei van het aanbod. Consumenten besteden minder als gevolg van de economische recessie. Daarnaast heeft vergrijzing een nadelig effect op de omzet doordat ouderen minder besteden dan

* zie ook: DTNP (2010), Dynamiek door Beleid, Hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert (i.o.v. HBD en CBW-Mitex)

mensen in de opbouwfase van hun leven (o.a. kleding, meubels, sport etc.).

Verschuiving bestedingen naar internet

Bestedingen staan niet alleen onder druk, er vindt ook een verschuiving plaats naar webwinkels. De rol van internet is tot op heden nog bescheiden en groeide de afgelopen tien jaar van 1% naar 5% marktaandeel. Naar verwachting komt internet als volwaardig aankoopkanaal de komende jaren verder op gang. Techniek en logistiek ontwikkelen zich, generaties consumenten groeien op met internet.

Trends versterkt aanwezig in woonbranche

De genoemde ontwikkelingen zijn versterkt aanwezig in de woninginrichtingsbranche. Als gevolg van de schaalvergroting van woonwinkels (o.a. Ikea) en de ontwikkeling van woonboulevards (ook in middelgrote steden) is het aanbod enorm toegenomen. De bestedingen zijn daarentegen fors gedaald (tussen 2008 tot 2010 met -18%). De balans tussen vraag en aanbod in de woonbranche is dan ook (ernstig) verstoord.

Afnemende behoefte aan winkels

De gevolgen van de ontwikkelingen zijn groot in de winkelmarkt. De groei van internet en demografische ontwikkelingen leiden tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels.

Naar verwachting zal het winkelaanbod de komende jaren afnemen met een toename van structurele leegstand tot gevolg.

Weinig animo voor perifere locaties

De gevolgen van de gewijzigde winkelmarkt zijn voor elk type winkelgebied verschillend. Naar verwachting houden winkelgebieden die zich richten op recreatief winkelen (beleving) en dagelijkse boodschappen (o.a. vers) vooralsnog een voorsprong op internet.

Vooralsnog winkels en winkelgebieden die zich richten op efficiëntie, gemak en prijs zijn kwetsbaar. Het gaat dan met name om centra op perifere locaties (o.a. woonboulevards, runshoppingcentra). De bereidheid tot investeren in dergelijke locaties neemt af. Institutionele beleggers en vastgoedfondsen beoordelen perifere winkellocaties als onaantrekkelijk. A1-locaties en stadsdeelcentra worden nog wel positief beoordeeld.

3 Ontwikkelingsrichting

3.1 Haalbare omvang

Om te bepalen wat in deze veranderende markt de haalbare omvang is van het perifere winkelaanbod op bedrijventerrein 't Heen, maken we voor de hele gemeente Katwijk een indicatieve distributieve berekening van het haalbare winkelaanbod per branche. Onderscheid wordt gemaakt in winkels in woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra. We gaan hier in op de belangrijkste variabelen en conclusies. Uitgebreide uitleg over de methodiek is te vinden in bijlage 2.

Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente de komende jaren fors gaan groeien als gevolg van diverse woningbouwprojecten. In verband met de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is onzeker wanneer en hoeveel inwoners de gemeente uiteindelijk precies zal hebben. We gaan daarom in de berekeningen uit van drie scenario's: het huidige aantal inwoners (60.000 inwoners), een groei naar 70.000 inwoners en een groei naar 80.000 inwoners.



Sterk concurrerend aanbod op woonboulevard Woon...



... en De Baanderij in Leiderdorp



We bepalen in deze paragraaf het haalbare aanbod in de hele gemeente en vertalen dat in de volgende paragraaf naar de kansen en mogelijkheden voor het toekomstige winkelaanbod op bedrijventerrein 't Heen.

Woninginrichting

Het huidige aanbod in woninginrichting in de gemeente Katwijk heeft een totale omvang van 30.300 m² wvo, waarvan 19.000 m² geclusterd is aan de Ambachtsweg. Het concurrerende aanbod in de omgeving van Katwijk is behoorlijk sterk (kaart 2). Zo zijn er in Leiderdorp twee grote clusters van woonwinkels aanwezig (o.a. Woon 31.000 m² wvo) en heeft ook Zoeterwoude een grote woonboulevard (Rijnke 26.000 m² wvo). Daarnaast ligt op iets grotere afstand woonboulevard Cruquius met een zeer uitgebreid aanbod in woninginrichting (47.000 m² wvo). Verder zijn Ikea in Delft, Woonboulevard Alexandrium en ArenaBoulevard in Amsterdam zeer uitgebreide clusters met een bovenregionale uitstraling.

In verband met het sterke aanbod in de omgeving zal bij de inschatting van het toekomstig haalbare aanbod in Katwijk

uitgegaan moeten worden van een overwegend lokaal verzorgende functie. Zeker als rekening gehouden wordt met de gevorderde plannen voor de ontwikkeling van een vestiging van Ikea naast Woono in Leiderdorp. Het streven naar een bovenlokaal functionerend aanbod in Katwijk is niet haalbaar in verband met het enorme concurrerende aanbod, en de stand van zaken in de winkelmarkt in het algemeen (stagnerende bestedingen) en het enorme overaanbod in de woninginrichting in het bijzonder.

Als uitgegaan wordt van een compleet aanbod in woninginrichting in Katwijk met een overwegend lokaal verzorgende functie, dan is een (ambitieuze) koopkrachtbinding haalbaar van circa 40% tot maximaal 50%. Een groot deel van de consumenten in Katwijk zal voor meubels en dergelijke toch gericht zijn op aankooplocaties buiten de gemeentegrenzen waar een uitgebreider of gespecialiseerder aanbod aanwezig is. Ook de haalbare koopkrachttoevloeiing (aandeel vreemde koopkracht) blijft naar verwachting beperkt tot 10%, maximaal 20%.

Als uitgegaan wordt van het huidige aantal inwoners dan is een maximaal aanbod in de woninginrichting in de gemeente Katwijk haalbaar van circa 9.000 à 12.000 m² wvo. Met een groei tot 70.000 inwoners neemt het haalbare aanbod toe tot 10.000 à 14.000 m² wvo en bij 80.000 inwoners tot circa 12.000 à 16.000 m² wvo aan winkels in woninginrichting. Dit is fors minder dan het huidige aanbod van 30.000 m² wvo. Geconcludeerd kan worden dat het huidige aanbod in woninginrichting in Katwijk momenteel erg matig functioneert en dat op termijn een afname van het aanbod onvermijdelijk is.

In de toekomst is naar verwachting een aanbod in woninginrichting in de hele gemeente Katwijk haalbaar van circa 10.000 à 16.000 m² wvo. Voor bedrijventerrein 't Heen kan in de toekomst, mede ook rekening houdend met enig verspreid aanbod in overige delen van de gemeente, uitgegaan worden van circa 10.000 m² wvo.

Bouwmarkten

In de gemeente Katwijk zijn twee eigentijdse bouwmarkten (Gamma, Karwei) aanwezig, gelegen aan de Ambachtsweg. Daarnaast zijn

er nog twee kleinschalige aanbieders gevestigd (Kluswijs, Hubo). In totaal bestaat het aanbod aan bouwmarkten in Katwijk uit circa 7.800 m² wvo. Het concurrerende aanbod bevindt zich vooral in Leiden (o.a. Formido aan de Hoge Morsweg, Gamma aan de Flevoweg) en in Noordwijk (Doeland aan de Keysersweg).

Bouwmarkten hebben overwegend een lokaal verzorgende functie. Voor consumenten in Katwijk is, mits de bouwmarkten in de eigen gemeente op een goed bereikbare locatie liggen en voldoende assortiment hebben, weinig reden om een bouwmarkt in een andere gemeente te bezoeken. Uitgegaan kan worden van een hoge koopkrachtbinding. De toevloeiing van koopkracht naar bouwmarkten in Katwijk blijft naar verwachting beperkt. Als uitgegaan wordt van een koopkrachtbinding van 85 à 90%, een toevloeiing van 10% en het huidige aantal inwoners dan heeft het haalbare aanbod aan bouwmarkten een totale omvang van circa 10.000 m² wvo. Bij een toename tot 80.000 inwoners neemt het haalbare aanbod toe tot circa 13.000 m² wvo.



Afname aanbod woninginrichting onvermijdelijk



Uitbreidingspotenties voor bouwmarkten

Geconcludeerd kan worden dat er in Katwijk marktruimte bestaat voor eventuele schaalvergroting van bestaande aanbieders en toevoeging van een derde eigentijdse bouwmarkt. Een aanbod bestaande uit drie grootschalige bouwmarkten past bij een gemeente met 60.000 à 80.000 inwoners. Gestreefd kan worden naar de vestiging van een derde grote bouwmarkt op 't Heen.

Tuincentra

Het aanbod tuincentra in de gemeente Katwijk bestaat momenteel uit vier kleinschalige tuincentra met een totale omvang van circa 5.700 m² vwo. In de omgeving zijn enkele grotere eigentijdse tuincentra aanwezig, zoals Intratuin in Voorschoten-Noord (5.600 m² vwo) en Overvecht in Lisse (10.000 m² vwo). In Noordwijk is tuincentrum Tuinextra gevestigd.

Voor tuincentra geldt hetzelfde als voor bouwmarkten. Door de overwegend lokaal-verzorgende functie kan uitgegaan worden van een hoge koopkrachtbinding (85 à 90%) en een beperkte toevloeiing (10%). Voor consumenten is er geen aanleiding om ver te

reizen als er in de eigen gemeente een modern tuincentrum aanwezig is.

Met het huidige aantal inwoners heeft het haalbare aanbod aan tuincentra een omvang van circa 7.000 m² vwo. Met deze marktpotenties zouden de bestaande aanbieders kunnen uitbreiden. Groeit de gemeente naar 80.000 inwoners dan is een tuincentrumaanbod haalbaar van in totaal circa 10.000 m² vwo. Dit biedt kansen voor de toevoeging van een nieuwe aanbieder in Katwijk. De vestiging van een nieuw eigentijds tuincentrum in Katwijk kan plaatsvinden op bedrijventerrein 't Heen.

Auto's, boten, caravans

Naast woninginrichters, bouwmarkten en tuincentra zijn er ook aanbieders in andere perifere branches aanwezig, zoals bedrijven in auto's, boten en caravans. Aan de Ambachtsweg zijn enkele autodealers gevestigd.

In de autobranche is een trend van schaalvergroting zichtbaar. Kleinere clusters van aanbod krijgen het steeds lastiger. Ook de ontwikkeling van nieuwe autoboulevards

stagneert. De weinige nieuwe clusters die ontwikkeld worden, hebben een steeds groter verzorgingsgebied nodig. Ook in Katwijk is naar verwachting weinig marktruimte voor nieuw aanbod. Mogelijk zijn er individuele initiatieven voor uitbreiding of nieuwvestiging. Er is echter geen aanleiding om uit te gaan van veel extra benodigde ruimte voor het aanbod in auto's, boten en caravans.

Internetwinkels en afhaalpunten

De opkomst van internet kan mogelijk leiden tot de toename van afhaalpunten bij een magazijn op het bedrijventerrein. Het is verstandig dit niet te bestemmen als detailhandel maar te beschouwen als ondergeschikte nevenactiviteit van een bedrijfsmatige activiteit. Op het moment dat de verkoop van artikelen de overhand heeft, is het een winkel en hoort het bedrijf thuis in een daarvoor bestemd gebied (een van de winkelcentra). De nadere planologisch-juridische uitwerking van internetwinkels en afhaalpunten kan plaatsvinden in de detailhandelsstructuurvisie.

3.2 Gewenste samenstelling

Voor het cluster perifere detailhandel aan de Ambachtsweg kan, rekening houdend met de bevolkingsgroei, in de toekomst globaal uitgegaan worden van het programma:

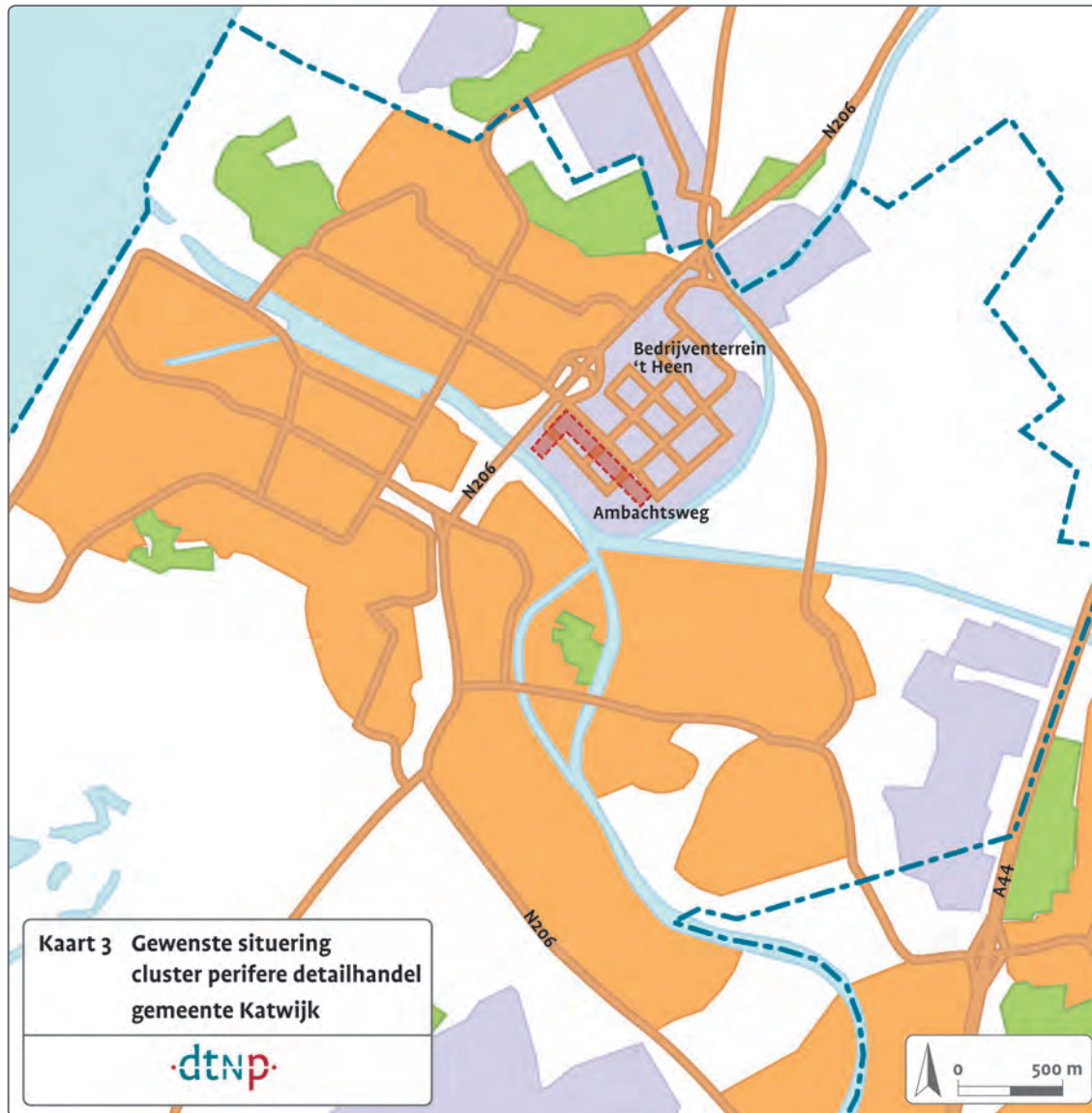
- Cluster woninginrichting (10.000 m² wvo)
- Drie bouwmarkten (10.000 m² wvo)
- Eén tuincentrum (5.000 m² wvo)

In totaal gaat het om een indicatieve omvang voor perifere detailhandel op 't Heen van 25.000 m² wvo. Mocht het aantal inwoners achter-blijven bij de verwachte groei, dan leidt dit tot een beperkter haalbaar aanbod in de woninginrichting. Ook wordt de haalbaarheid van een nieuw tuincentrum onzeker. Naar verwachting is ook bij lagere groei wel een derde bouwmarkt haalbaar.

Het haalbare cluster van woninginrichting heeft een overwegend lokaalverzorgend karakter. Hier past een breed en ondiep aanbod bij. Dat betekent in elke subbranche (bedden, meubels, keukens etc.) één of twee aanbieders in het midden- en lagere segment, aangevuld met enkele bouwmarkten en mogelijk een tuincentrum. Eventueel kan ook

een kringloopwinkel passen bij dit thema. Een cluster in het hoge segment heeft een groot verzorgingsgebied nodig en is, rekening houdend met het concurrerende aanbod in de regio, naar verwachting niet haalbaar.

Met dit aanbod kan gestreefd worden naar een herkenbaar cluster van winkels in het thema in en om het huis. Vanwege het relatief lage investeringsniveau is een integraal planmatig concept (in woninginrichting) naar verwachting niet haalbaar. Rekening houdend met haalbare positie en type haalbaar aanbod is een verzameling opzichzelfstaande aanbieders beter passend. Dit sluit beter aan bij de (bedrijfseconomische) randvoorwaarden van dit type bedrijven (lage huisvestingslasten, flexibiliteit).



3.3 Ruimtelijke opzet

Clustering gewenst

Het ligt voor de hand het winkelaanbod in woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra zoveel mogelijk te concentreren. Het directe combinatiebezoek tussen aanbieders is naar verwachting enigszins beperkt, maar voor de herkenbaarheid en uitstraling van het aanbod is het gewenst om enige ruimtelijke samenhang te creëren. Gestreefd kan worden naar een herkenbaar cluster van winkels in het thema in en om het huis. Daarnaast is het verstandig om op een bedrijventerrein onderscheid te maken tussen publieksaantrekkende functies en overige bedrijfsfuncties en deze functies niet teveel te mengen. Door publieksaantrekkende functies te clusteren wordt de frictie tussen conflicterende functies zoveel mogelijk beperkt.

Bedrijven in overige perifere branches (auto's/ boten/caravans, brandgevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen) worden bij voorkeur gevestigd buiten dit cluster. Het gaat om zeer laagfrequent bezochte bedrijven. Afhankelijk

van het type bedrijf kan een geschikte locatie gevonden worden op 't Heen.

Zuidzijde Ambachtsweg

Rekening houdend met de bestaande situatie ligt het voor de hand te streven naar clustering van het perifere winkelaanbod aan de zuidzijde van de Ambachtsweg. Hier is reeds het grootste deel van het aanbod gevestigd. Daarnaast is het gewenst het aanbod zoveel mogelijk aan een kant van de weg te clusteren. Combinatiebezoek wordt hierdoor zoveel mogelijk gestimuleerd en het biedt de meest overzichtelijke verkeerssituatie. De ventweg kan gebruikt worden voor de opvang van bezoekers en het parkeren.

Bij voorkeur is het aanbod zoveel mogelijk aan de westkant van de zuidzijde van de Ambachtsweg gelegen. Hierdoor wordt het cluster goed zichtbaar vanaf de drukke rotonde en is de afstand die consumenten op het bedrijventerrein moeten afleggen zo beperkt mogelijk.

Mocht de gemeente groeien naar 80.000 inwoners dan wordt een nieuw tuincentrum mogelijk haalbaar. Het leegstaande pand aan



Een cluster van individuele winkels...



... in het thema in en om het huis



(Zicht)relatie met rotonde zorgt voor herkenbaarheid



Concentratie aan zuidzijde Ambachtsweg

de Zeilmakerstraat zou hiervoor in aanmerking kunnen komen. De locatie heeft een behoorlijk groot oppervlak, is vanaf de N206 goed zichtbaar en biedt mogelijkheden voor de vestiging van een extensievere functie, zoals een tuincentrum. Mogelijk zijn ook andere locaties in de gemeente geschikt voor een tuincentrum.

Lange termijnvisie

Een aantal winkels is momenteel niet in het gewenste concentratiegebied gevestigd, maar zouden daar wel goed passen (denk aan Kwantum Voorschoterweg of Beter Bed aan noordzijde Ambachtsweg). Daarnaast zijn in het gewenste concentratiegebied bedrijven gevestigd die niet passen bij het gewenste thema (o.a. Uitgeverij Verhagen).

De clustering van het perifere aanbod in een compact gebied is daardoor niet eenvoudig te realiseren. Bedrijven zijn lastig te verplaatsen door de hoge kosten die dat met zich meebrengt. De realisatie van deze aanbodstructuur aan de Ambachtsweg is dan ook een traject voor de lange termijn. In de stedenbouwkundige visie kan het gewenste

concentratiegebied meegenomen worden als uitgangspunt en streefbeeld.

Bijlage 1 Distributieve mogelijkheden

Distributie planologisch onderzoek (dpo)

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewikeling of uitbreidingspotenties.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetspotentieel terecht komt in het betreffende gebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloei (koopkrachtoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m² vwo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

We maken een indicatieve berekening van het perifere detailhandelsaanbod bestaande uit woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra. Het primaire verzorgingsgebied van dergelijk winkelaanbod in Katwijk is de eigen gemeente. Momenteel heeft Katwijk circa 61.800

inwoners*. Als gevolg van diverse woningbouwprojecten zal de bevolking de komende jaren toenemen. Vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt is het onzeker wanneer en hoeveel inwoners de gemeente in de toekomst precies zal hebben. We gaan daarom in de berekeningen uit van het huidige aantal inwoners, een groeiszenario tot 70.000 inwoners en een scenario tot 80.000 inwoners.

Gemiddelde omzet per inwoner

In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels.

In Nederland is de totale omzet van winkels in 2009 circa € 82,3 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar van € 5.000. Hiervan wordt € 390 omgezet in winkels in woninginrichting, € 240 in bouwmarkten en € 70 in tuincentra**.

Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor winkels in woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra is het gebruikelijk een correctie door te voeren van ½ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het gemiddelde. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Katwijk 6% hoger dan het landelijk gemiddelde

* CBS (2010), Statline Databank

** HBD (2010), Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek

ligt (CBS, 2011), gaan we uit van iets hogere omzetcijfers per inwoner. Voor winkels met woninginrichting gaan wij uit van € 402 ($€ 390 + (\frac{1}{2} \times 6\% \times € 390)$), voor bouwmarkten van € 247 ($€ 240 + (\frac{1}{2} \times 6\% \times € 240)$) en voor tuincentra van € 72 ($€ 70 + (\frac{1}{2} \times 6\% \times € 70)$).

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners in Katwijk komen terecht in het eigen winkelapparaat. Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners uit Katwijk dat terecht komt in de eigen winkels noemen we de koopkrachtbinding. Behalve bestedingen van inwoners van de gemeente Katwijk (primair verzorgingsgebied) ontvangen de winkels in Katwijk ook bestedingen van inwoners van buiten het primair verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing (aandeel vreemde koopkracht).

Als uitgegaan wordt van een compleet aanbod in woninginrichting in Katwijk met een overwegend lokaalverzorgende functie, dan is een (ambitieuze) koopkrachtbinding haalbaar van circa 40% tot maximaal 50%. Een groot deel van de consumenten in Katwijk zal toch voor meubels en dergelijke gericht zijn op aankooplocaties buiten de gemeentegrenzen, waar een uitgebreider of gespecialiseerder aanbod aanwezig is. Ook de haalbare koopkrachttoevloeiing (aandeel vreemde koopkracht) blijft naar verwachting beperkt tot 10%, maximaal 20%.

Bouwmarkten en tuincentra hebben over het algemeen een lokaalverzorgend karakter. Voor consumenten in Katwijk is weinig reden om een bouwmarkt of tuincentrum in een andere gemeente te bezoeken, als er in de eigen gemeente voldoende aanbod is op een goed bereikbare

locatie. Uitgegaan kan worden van een hoge koopkrachtbinding van circa 85 à 90%. De toevloeiing van koopkracht naar bouwmarkten en tuincentra in Katwijk blijft naar verwachting beperkt (circa 10%).

Gemiddelde omzet per m²

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in winkels met woninginrichting circa € 1.220 (excl. BTW). In bouwmarkten is de gemiddelde omzet per m² € 1.490 (excl. BTW) en in tuincentra is de gemiddelde omzet € 590 (excl. BTW) per m² (HBD, 2010). Voor Katwijk gaan wij uit van deze gemiddelde vloerproductiviteiten.

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers kan voor elk scenario een indicatieve berekening worden gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor winkels in woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra.

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels in woninginrichting in de gemeente Katwijk

Inwoners primair verzorgingsgebied	61.800	70.0000	80.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 402	€ 402	€ 402
Koopkrachtbinding	40-50%	40-50%	40-50%
Koopkrachttoevloeiing	10-20%	10-20%	10-20%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 11-15 mln	€ 12-18 mln	€ 14-20 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 1.220	€ 1.220	€ 1.220
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	9.000-12.700	10.200-14.400	11.700-16.400

Indicatie distributieve mogelijkheden bouwmarkten**in de gemeente Katwijk**

Inwoners primair verzorgingsgebied	61.800	70.0000	80.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 247	€ 247	€ 247
Koopkrachtbinding	85-90%	85-90%	85-90%
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%	10%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 14-15 mln	€ 16-17 mln	€ 19-20 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 1.490	€ 1.490	€ 1.490
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	9.400- 9.900	10.900- 11.600	12.500- 13.200

Indicatie distributieve mogelijkheden tuincentra**in de gemeente Katwijk**

Inwoners primair verzorgingsgebied	61.800	70.0000	80.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 72	€ 72	€ 72
Koopkrachtbinding	85-90%	85-90%	85-90%
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%	10%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 4,1-4,3 mln	€ 4,8-5,0 mln	€ 5,4-5,8 mln
Omzet/m ² (excl. BTW)	€ 590	€ 590	€ 590
Potentieel winkelaanbod m ² wvo	6.900- 7.300	8.100- 8.500	9.200- 9.800