

Pilot intensivering ruimtegebruik Winkelerzand – beknopt verslag werksessie 1, 13 november 19-21 uur.

Sweco heeft een toelichting gegeven op de achtergrond van het onderzoek en de aanpak. Er is een grote behoefte aan bedrijventerrein, in de gehele regio Noord-Holland Noord en ook in Hollands Kroon. Er is nauwelijks lokaal of regionaal aanbod beschikbaar. Voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld, wordt bekeken in welke mate de lokale ruimtevrage van bedrijven op bestaande terreinen kan worden opgelost. Winkelerzand is een pilot waar dit voor wordt uitgezocht, waarbij draagvlak en realisme belangrijke randvoorwaarden zijn.

Sweco heeft kort toegelicht wat er in het bestemmingsplan uit 2013 is vastgelegd voor Winkelerzand. Het is een lokaal bedrijventerrein, bedoeld voor kleinschalige lokale bedrijven in de sectoren handel en reparatie, productie, transport en industrie. Er mogen zich ook bedrijven in een zwaardere milieucategorie (tot en met 4.2) vestigen. Kavels mogen voor maximaal 50% worden bebouwd en de bouwhoogte is maximaal 10 meter.

Op het eerste gezicht is Winkelerzand vol en wordt de beschikbare ruimte zoveel mogelijk gebruikt. Tegelijkertijd vallen een paar zaken op:

- Er zijn veel bedrijfswoningen op Winkelerzand. Het bestemmingsplan maakt dat ook mogelijk, maar in de meeste gemeenten – en ook in Hollands Kroon – is het beleid inmiddels veranderd. Men zou nu geen bedrijfswoningen meer opnemen in het bestemmingsplan en de ruimte volledig voor bedrijven willen gebruiken. Ook is de indruk dat niet alle woningen meer worden bewoond door de ondernemer;
- Er zit aardig wat bedrijvigheid op Winkelerzand die mogelijk ook in een woonwijk of in een van de kernen zou kunnen passen;
- Er zijn bedrijfspanden die aangehouden worden, ook na pensionering van de onderneming en/of beëindiging van het bedrijf. Ze worden gebruikt als een opslag- of hobbyruimte;
- Een aantal bedrijven is in de loop van de tijd sterk gegroeid en heeft op meerdere – verspreid over Winkelerzand gelegen – kavels panden neergezet;
- Het is voor bedrijven die graag willen uitbreiden of zich willen vestigen lastig om zicht te krijgen op panden en kavels die vrijkomen. Ze zijn vaak alweer verkocht of verhuurd voordat bekend is dat ze vrijkomen. Verkoop en verhuur gaan zelden via makelaars. Het beeld bestaat dat er gekocht wordt door handelaren (zogenoemde fixers) die ook weer snel doorverkopen.

Hoewel Winkelerzand dus vol wordt gebruikt, wordt niet alle ruimte optimaal gebruikt ten behoeve van de ruimtevrage van bedrijven die in het bestemmingsplan werd bedoeld. Tijdens de werksessie is een aantal oplossingsrichtingen besproken die kunnen bijdragen aan een grotere beschikbaarheid van ruimte op Winkelerzand. Helder is dat een aantal van deze oplossingsrichtingen alleen op de langere termijn gerealiseerd kan worden. Helder is ook dat veranderingen het best tot stand komen door gebruik te maken van de dynamiek van bedrijven en bewoners (vestiging, vertrek, uitbreiding van bedrijven, vrijkomende woningen etc).

Tijdens de werksessie zagen de aanwezigen het meest in (een combinatie van) de volgende oplossingsrichtingen:

- Het oprekken van de regels in het bestemmingsplan, waardoor er meer bebouwing op een kavel kan of er meer in de hoogte gebouwd kan worden.
- Meer transparantie over wat er vrijkomt.
- Mogelijkheden voor kavelruil, waardoor panden kunnen worden geclusterd en efficiënter kunnen worden gebruikt;
- Betere handhaving op type bedrijvigheid, het bewonen van bedrijfswoningen en milieucategorieën.
- Alternatieven in de gemeente of in de regio, met name voor grotere en/of sterk groeiende bedrijven, zodat ruimte vrij kan komen op Winkelerzand.

Men zag minder perspectief in collectieve parkeeroplossingen. Wat de bedrijfswoningen betreft, werd het aspect van (sociale) veiligheid benadrukt. Ook is er zorg over kapitaalvernietiging, de betaalbaarheid van oplossingen en oplossingen die dwingend zijn.