

Aan de leden van de gemeenteraad

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	:
Team	: Beleid en vastgoed	Zaaknummer	:
Contactpersoon	: Marcel Arens	Uw brief van	:
		Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	: 22-02-2023

Onderwerp : Procesvoortgang Castricummerwerf.

Geachte raad,

Met deze brief informeren wij u over de procesvoortgang van de ingediende motie jl. juni 2020 Castricummerwerf.

Gemeente Castricum hecht groot belang aan de lokale economie binnen de gemeente. Castricummerwerf is het grootste bedrijventerrein in de gemeente en vervult een belangrijke economische functie. In juni 2020 heeft de gemeenteraad de motie 'Upgrade Castricummerwerf' aangenomen, met als doel een breed gedragen visie en uitvoeringsprogramma voor de Castricummerwerf op te stellen of uit te voeren. De ondernemers op Castricummerwerf hebben – naar aanleiding van die motie – onderling uitgesproken dat het tijd is om (samen met de gemeente en andere belanghebbenden) taken, rollen en verantwoordelijkheden vast te leggen om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken en te houden. Cofinanciering is een pré m.b.t. verduurzaming van bedrijfspanden, klimaat adaptieve maatregelen op terrein ondernemers, vergroening en een duidelijke(r) afscheiding tussen publiek en private ruimte.


Sinds juni 2020 hebben gesprekken tussen gemeente en ondernemers op de Castricummerwerf plaatsgevonden. Aan het adviesbureau STEC is de opdracht gegeven om een toekomstbestendige visie en uitvoeringsprogramma te schrijven voor de revitalisatie van de Castricummerwerf.

De stip op de horizon is een totale revitalisatie van het bedrijventerrein. In de visie voor een toekomstbestendige Castricummerwerf, dat inmiddels door Stec is opgesteld, wordt hier invulling aan gegeven. Deze visie ligt, inclusief het bijbehorende uitvoeringsprogramma, binnenkort voor ter vaststelling. Uitvoeringsthema's die hierin worden benoemd, zijn: algemene acties, de basis op orde, parkeren en externe bereikbaarheid, verduurzamen en vergroenen. Er worden maatregelen voor de korte en voor de lange termijn uitgewerkt. Samen met de ondernemers wordt hier een prioritering in gezocht. De rapportage van Stec zal op donderdag 9 maart aan de raad worden gepresenteerd.

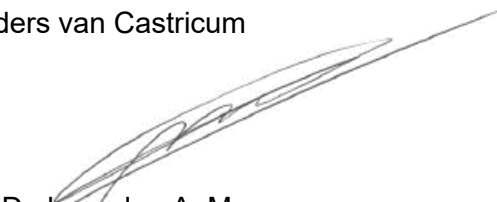
De eerste prioriteit vanuit de participatiegesprekken met de ondernemers en de conclusie vanuit het concept adviesrapport van STEC is de aanpak van de parkeerproblematiek en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte (o.a. het wegdek). Vooruitlopend op de vaststelling van de visie en het uitvoeringsprogramma willen we daar al een eerste start mee maken. Voor dit jaar is nog budget beschikbaar om met de planvorming te starten. Naast het vaststellingstraject van visie en uitvoeringsprogramma wordt daarom dit jaar al met de voorbereidingen voor de uitbreiding van de parkeergelegenheid begonnen. Om korte termijnmaatregelen mogelijk te maken zal er voor de realisatie van het parkeren op bovengenoemde locatie zal een stikstofberekening moeten worden gemaakt. Uitkomst en beoordeling van deze berekening is mede leidend voor de realisatie.

Een snelle start van de revitalisatie past binnen de ambities uit het coalitieakkoord om het functioneren van de bedrijventerreinen in Castricum te optimaliseren.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Castricum



De heer W. Twuijver
secretaris



De heer drs. A. Mans
burgemeester



Castricummerwerf toekomstbestendig

Visie en uitvoeringsprogramma

Stec Groep aan gemeente Castricum

Arlinde Dul, Jasper Beekmans & Rick Meijerink
7 februari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Vervolg.....	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Uitgangssituatie	6
2.1	Locatiepaspoort Castricummerwerf.....	6
2.2	Uitgangspositie en next economy potentie.....	9
2.2.1	Positie op de levenscyclus	10
2.2.2	Next economy potentie	11
2.3	Trends en ontwikkelingen	12
2.4	Input ondernemers/organisaties.....	14
2.5	Parkeerdruk.....	15
2.6	Conclusie	18
3	Visie Castricummerwerf toekomstbestendig	19
3.1	Ontwikkelrichting	19
3.2	Randvoorwaarden.....	20
3.3	Profiel	21
4	Uitvoeringsprogramma	22
4.1	Samen aan de slag.....	22
4.2	Acties.....	23
4.2.1	Algemene acties.....	23
4.2.2	Basis op orde: schoon, heel en veilig.....	24
4.2.3	Parkeren en externe bereikbaarheid.....	26
4.2.4	Verduurzamen en vergroenen	27
	Bijlage A: NEER-analyse	30
	Bijlage B: Kaartbeelden	35
	Bijlage C: Betrokken partijen	39
	Bijlage D: Prioritering acties door ondernemers	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Castricum hecht groot belang aan de lokale economie binnen de gemeente. Castricummerwerf is één van de vijf bedrijventerreinen in de gemeente en vervult een belangrijke economische functie voor Castricum. In juni 2020 heeft de gemeenteraad de motie 'Upgrade Castricummerwerf' aangenomen, met als doel een breed gedragen visie en uitvoeringsprogramma voor de Castricummerwerf. De ondernemers op Castricummerwerf hebben – naar aanleiding van die motie – onderling uitgesproken dat het tijd is om (samen met de gemeente en andere belanghebbenden) taken, rollen en verantwoordelijkheden vast te leggen om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken en te houden.

1.2 Aanpak

Het traject om te komen tot een breed gedragen visie en uitvoeringsprogramma is gestart met een startoverleg met de kopgroep¹ en de gemeente, waarin het doel van het traject en de onderzoeksaanpak is uiteengezet. Tijdens een locatieschouw van het terrein (samen met gemeente en de kopgroep) is een eerste verkenning gedaan naar de investeringskansen voor kwaliteitsverbetering (stap 1).

Vervolgens is de uitgangspositie voor de Castricummerwerf vastgesteld op basis van onder andere de Next Economy Effectrapportage (NEER) (stap 2). Met behulp van de NEER-analyse is inzicht verkregen in het huidige economisch functioneren (marktkwaliteit) en de toekomstpotentie van het bedrijventerrein. De uitkomsten zijn tijdens een interactieve ondernemerssessie voorgelegd aan circa 15 ondernemers (circa 25 tot 30% opkomst). Samen zijn de thema's verkend voor een toekomstbestendig van Castricummerwerf (stap 3). Hierna zijn verdiepende interviews georganiseerd met een aantal sleutelpartijen op het terrein en met ambtenaren van de BUCH, werkorganisatie gemeente Castricum (stap 4).

Hierna is nogmaals een ondernemerssessie georganiseerd waarbij ruim 20 ondernemers aanwezig waren met als doel het vaststellen van de visie voor het terrein en het ophalen van de private investeringsagenda. Tijdens de sessie zijn ook acties geprioriteerd. Dit is verwerkt in het uitvoeringsprogramma (stap 5).

De definitieve Visie en uitvoeringsprogramma Castricummerwerf toekomstbestendig wordt voorgelegd aan de gemeenteraad (stap 6).

Figuur 1: Processtappen 'Visie en uitvoeringsprogramma Castricummerwerf toekomstbestendig'



Bron: Stec Groep, 2022

¹ Zie bijlage C voor de deelnemers van de kopgroep van ondernemers.

UITVOERINGSPROGRAMMA MET POSITIEVE IMPACT OP DE DIRECTE OMGEVING

Doel van het traject is het ontwikkelen van een breed gedragen visie en uitvoeringsprogramma om de Castricummerwerf toekomstbestendig te maken. Tijdens het traject werd duidelijk dat dit niet per se eindigt bij de contouren van het bedrijventerrein. Ook bedrijven aan de Gasstraat (ten noordwesten) en de Oude Haarlemmerweg (ten zuidwesten) van het bedrijventerrein profiteren van ingrepen in en rondom de Castricummerwerf. Dit benadrukt het belang van een kwaliteitsimpuls en versterkt de noodzaak om stappen te zetten en investeringen te doen in het private en publieke domein. Met andere woorden: het uitvoeringsprogramma met acties heeft impact voor een breder gebied. Vooral op het gebied van parkeren en bereikbaarheid. De gemeente neemt dit nadrukkelijk mee richting de uitvoeringsfase. In die uitvoeringsfase is draagvlak en draagkracht (kennis, daadkracht, financiële middelen en betrokkenheid) cruciaal. We constateren dat ondernemers geïnteresseerd zijn in samenwerking en dat er opgaven liggen die gezamenlijk opgepakt kunnen worden.



1.3 Vervolg

Met voorliggende visie en uitvoeringsprogramma wordt toegewerkt naar een hogere organisatiegraad en een kwalitatieve versterking van het bedrijventerrein. Tijdens het traject hebben we goed geluisterd naar de wensen van ondernemers/vastgoedeigenaren.

Verantwoordelijkheid

De verantwoordelijkheid bij de uitvoering ligt bij ondernemers/vastgoedeigenaren en de gemeente. Bij veel acties is gezamenlijk optrekken nodig. Wanneer de gemeente prioritaire trekker is van een actie betekent dit niet per definitie dat zij ook verantwoordelijk is voor de uitvoering. De trekker van een actie zal altijd coördineren, stimuleren en zo goed mogelijk faciliteren. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt vaak bij verschillende stakeholders: gemeente, parkmanagement, georganiseerd bedrijfsleven en individuele bedrijven.

Starten met parkmanagement

Parkmanagement is een goed instrument om bepaalde acties uit de werkagenda uit te voeren en de organisatiegraad op het bedrijventerrein te vergroten. We adviseren om te starten met het opzetten van een parkmanagementorganisatie. Dit geeft de gemeente één aanspreekpunt voor het bedrijventerrein en dit werkt omgekeerd voor ondernemers hetzelfde. Parkmanagement is een goede manier om de huidige kwaliteit van het bedrijventerrein in stand te houden en op diverse plekken kwaliteitsimpuls te geven. Het ontzorgt ondernemers, het versterkt de samenwerking tussen verschillende stakeholders (waaronder de gemeente) en leidt tot een aantrekkelijker ondernemersklimaat. De parkmanagementorganisatie dient te bestaan uit een professionele parkmanager die samen met ondernemers/vastgoedeigenaren en de gemeente stappen zet in het versterken en toekomstbestendig maken van de Castricummerwerf.

Parkeerproblematiek heeft prioriteit

Gezien de grote onvrede bij ondernemers in relatie tot de parkeerproblematiek adviseren we om deze actie in de uitvoering prioriteit te geven. De verantwoordelijkheid omtrent parkeren ligt in eerste instantie bij de ondernemers zelf, maar de gemeente kan waar nodig meedenken en -helpen. Bij publieke investeringen in de openbare ruimte moet – waar mogelijk – altijd de verbinding gezocht en gelegd worden met de private investeringen of bijdragen van ondernemers. Een ondernemer/vastgoedeigenaar kan bijvoorbeeld zijn kavel herinrichten (ten behoeve van parkeren), terwijl de gemeente het openbaar gebied aanpakt.

1.4 Leeswijzer

In deze visie en het uitvoeringsprogramma gaan we achtereenvolgens in het volgende hoofdstuk (2) in op de uitgangssituatie van Castricummerwerf, waarbij we het functioneren, het (sociaal-)economisch belang van de locatie en trends en ontwikkelingen, input vanuit onderzoek en ondernemers/organisaties in beeld brengen. Daarna beschrijven we in hoofdstuk 3 de visie en ontwikkelrichting op de Castricummerwerf. In hoofdstuk 4 staat het uitvoeringsprogramma geformuleerd. Achtergrondinformatie is te vinden in de bijlagen.





2 Uitgangssituatie

UITGANGSPOSITIE CASTRICUMMERWERF IN BEELD

In dit hoofdstuk wordt de uitgangssituatie van bedrijventerrein Castricummerwerf objectief in beeld gebracht. We starten met een beknopt overzicht van algemene locatienkenmerken. Vervolgens krijgen we aan de hand van de Next Economy Effectrapportage (NEER) inzicht in de huidige (sociaal)economische waarde/kwaliteit (ruimtelijk-economisch functioneren) en de toekomstpotentie ten aanzien van de next economy investeringsthema's. De NEER-analyse brengt de uitgangssituatie en (toekomst)waarde van het bedrijventerrein in beeld. In **bijlage A** is de NEER-analyse uitgewerkt. Voor kaartbeelden zie **bijlage B**. Verder komen de belangrijkste uitkomsten van de locatieschouw, verdiepende analyses, de interactieve ondernemerssessies (ontbijtsessie 17 maart 2022 & sessie op 16 november 2022) en interviews aan bod.

2.1 Locatiepaspoort Castricummerwerf

De locatienkenmerken van de Castricummerwerf zijn opgenomen in het locatiepaspoort².

Castricum – Castricummerwerf									
Locatie & impressie									
	Omvang	Bruto oppervlakte 5 hectare					Netto uitgegeven 4 hectare		
Banen en vestigingen	Aantal banen (2020) 280					Aantal vestigingen (2020) 50			
Ruimtegebruik	Vastgoedvoorraad			Leegstand:		Floor Space Index ³ :		Arbeidsintensiteit ⁴ :	
	35.500 m² bvo			775 m² (2% van de totale voorraad)		0,89		70 banen per hectare	
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Planologische mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			Max. 8 meter			Max. 70%		

² De analyse richt zich op bedrijven binnen de blauwe contour, dus exclusief de directe omgeving (Gasstraat, Oude Haarlemmerweg).
³ De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte van de locatie.
⁴ De arbeidsintensiteit wordt bepaald door het totaal aantal banen op de locatie te delen door de netto uitgegeven oppervlakte.

Grootste bedrijventerrein van de gemeente

Bedrijventerrein Castricummerwerf vervult een belangrijke economische functie voor gemeente Castricum. Het terrein is goed voor circa 280 banen verspreid over circa 50 bedrijfsvestigingen. Daarmee is het terrein het grootste bedrijventerrein in de gemeente in termen van werkgelegenheid. Het bedrijventerrein ligt ten zuiden van de kern Castricum en heeft een netto omvang van circa 4 hectare. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de spoorlijn (Amsterdam – Den Helder). Het station Castricum bevindt zich op circa 10 minuten loopafstand. De Castricummerwerf is ten oosten en westen omrand door groen. Aan de westzijde bevinden zich woningen en aan de oostzijde is landbouwgrond. De wegontsluiting verloopt via het zuiden (via de Castricummer Werf) en gaat langs volkstuinen naar de Beverwijkerstraatweg.

Kleinschalig terrein voor lokaal MKB

Het terrein is te typeren als een lokaal en regulier gemengd bedrijventerrein. De Castricummerwerf biedt ruimte aan lokaal MKB. Het gros van de bedrijven (45 van de 50) hebben minder dan 20 werknemers. Grote spelers – meer dan 20 werknemers – op het terrein⁵ zijn: AC Borst Bouw B.V., Beentjes Groentebroers, Aad de Wit Verhuizingen B.V., Hubo Bouwmarkt Castricum en Natucos B.V. Op het bedrijventerrein zijn een aantal publiekstreckende functies gevestigd (zie box). Het terrein telt in totaal acht bedrijfswoningen die met de inwerkingtreding van de beheersverordening (31 oktober 2021) positief zijn bestemd. De beheersverordening beschrijft dat nieuwe bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

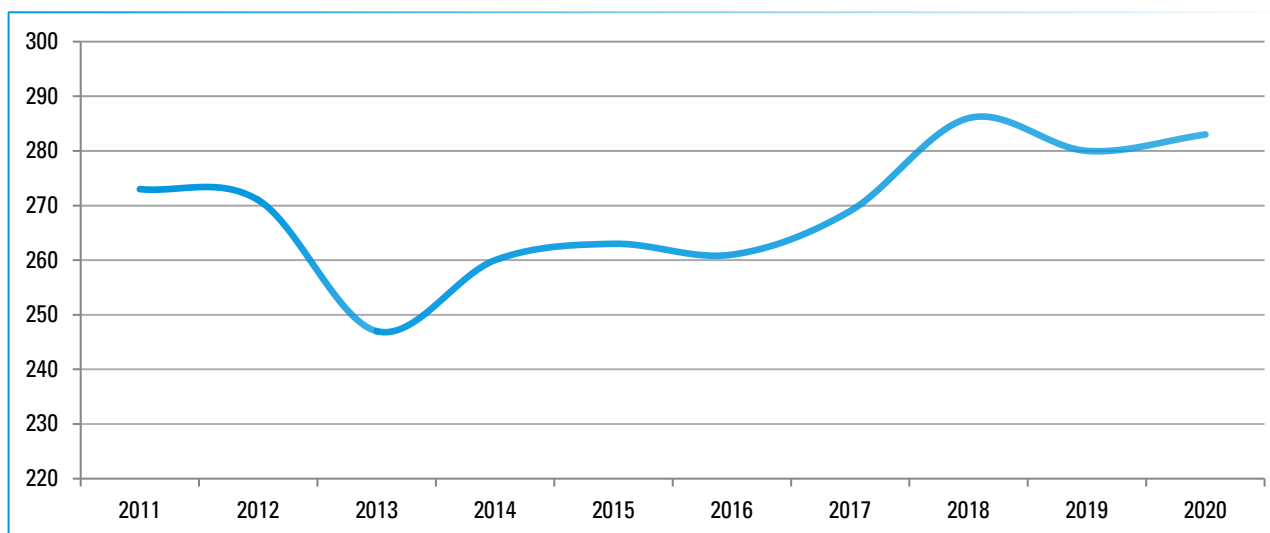
PUBLIEKSTREKKENDEFUNCTIES AANWEZIG OP DE CASTRICUMMERWERF

Naast reguliere bedrijfsfuncties zijn ook specifieke functies aanwezig op Castricummerwerf. Het gaat om publiekstreckende functies, zoals een sportschool (Full of Life), kringloopwinkel (Muttathara)⁶, surfwinkel (Surfsports Castricum), woonstudio (Woonstudio Op de Werf) en bouwmarkt (Hubo).

Banenontwikkeling stabiel en hoge banendichtheid

Het aantal banen op de Castricummerwerf is over een periode van 10 jaar behoorlijk stabiel. Vooral de laatste jaren heeft het aantal banen zich positief ontwikkeld. De banendichtheid (ook wel arbeidsintensiteit genoemd) ligt met 70 banen per hectare hoog voor een bedrijventerrein⁷. Landelijk is de arbeidsintensiteit op regulier gemengde bedrijventerreinen zo rond de 30 tot 60 personen per hectare. Gemiddeld is een banendichtheid van 30 tot zo'n 60 banen gebruikelijk voor een regulier gemengd terrein.

Figuur 2: Banenontwikkeling op Castricummerwerf, periode 2011-2020



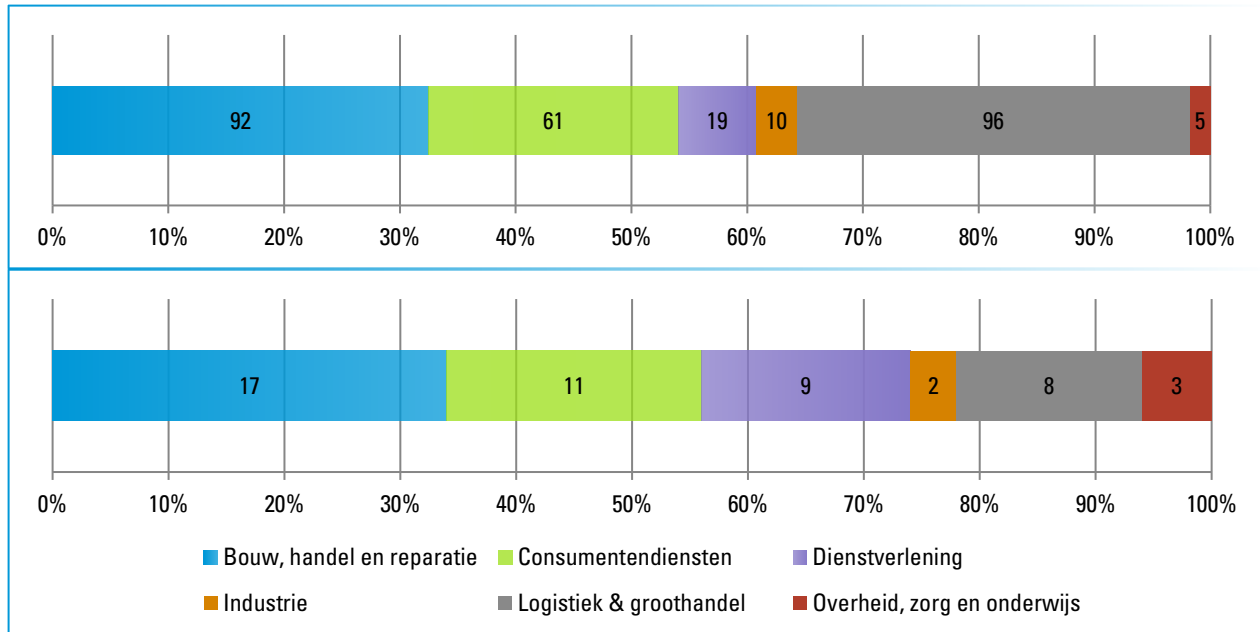
⁵ Tromp Medical is ook een bedrijf met (ruim) meer dan 20 werknemers. Het is gevestigd net buiten de contour van het bedrijventerrein volgens de 'bedrijventerreindatabase IBIS zie ook de kaart in het locatieprofiel en voetnoot 2.

⁶ Al meer dan 20 jaar op deze locatie gevestigd. Bron: interview Muttathara, 12 mei 2022.

⁷ De werkzaamheden van de bedrijven zullen uiteraard ook deels buiten het terrein plaatsvinden.

Bron: LISA Provincie Noord-Holland 2020; bewerking Stec Groep, 2021

Figuur 3: Sectorverdeling banen (boven) en vestigingen (onder) op Castricummerwerf (2020)



Bron: LISA Provincie Noord-Holland 2020; bewerking Stec Groep, 2021

Terrein heeft belangrijke sociaal-economische functie

De werkgelegenheid bevindt zich voornamelijk in traditionele bedrijventerreinsectoren (zoals de bouw, handel en reparatie en logistiek & groothandel). De bedrijven op de Castricummerwerf genereren naast directe banen ook indirecte werkgelegenheid. Gemiddeld genomen is de multiplier van het terrein circa 1,5. Dit betekent grofweg dat voor iedere baan op het bedrijventerrein er 0,5 baan extra ‘gecreëerd’ wordt elders (in de gemeente of regio). Naar schatting gaat het om ruim 140 indirecte banen. Denk hierbij aan toeleveranciers, maar ook aan verzorgende bedrijvigheid (ICT, schoonmaak, horeca, onderhoud).

Het terrein vertegenwoordigt meer belangen dan alleen de economische belangen. Denk aan de sociale waarde van werkgelegenheid voor mensen, nadrukkelijk ook voor mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt, praktisch opgeleiden, kleine zelfstandigen (het terrein telt ongeveer 20 vestigingen), scholieren en studenten die stageplekken vinden op het bedrijventerrein.

Vastgoed op de Castricummerwerf vertegenwoordigt waarde van indicatief circa € 20 miljoen

Het vastgoed op Castricummerwerf vertegenwoordigt veel vastgoedwaarde. Indicatief gaat het in totaliteit om zo’n € 20 miljoen. Uit onze adviespraktijk weten we dat op een gemiddeld bedrijventerrein afname van kwaliteit gepaard zal gaan met een waardedaling. Wanneer de kwaliteit van de Castricummerwerf (verder) afneemt staat er bij een waardedaling van 10% dus al snel € 2 miljoen vastgoedwaarde op het spel.

Omgekeerd is ook een waardestijging van het bedrijventerrein mogelijk. Bijvoorbeeld na herontwikkeling of vernieuwing (renovatie) van verouderd – en veelal incurant – vastgoed. Bedrijfspanen die aan hun economische levensduur zijn gekomen kunnen na vernieuwbouw of sloop-nieuwbouw een aanzienlijke kwaliteitsimpuls teweegbrengen.

CASTRICUMMERWERF GOED VOOR JAARLIJKS CIRCA € 85.000 AAN OZB-INKOMSTEN

De vastgoedwaarde van de Castricummerwerf heeft een directe relatie met OZB-inkomsten van gemeente Castricum. Het huidige aandeel van het bedrijventerrein in de 'WOZ-waarde niet woningen' bedraagt naar schatting circa 4,5%. De Castricummerwerf vertegenwoordigt in die situatie jaarlijks ruim € 85.000 OZB-inkomsten, zo berekenen we. Bij een waardedaling van het vastgoed van 10%, wat is door te vertalen in een lagere WOZ-waarde van het vastgoed, verdampt dus ruim € 8.500 aan jaarlijkse OZB.

Bedrijventerrein wordt (zeer) intensief benut

Op Castricummerwerf is sprake een hoge bebouwingsdichtheid. Bijna overal op het terrein zijn de kavels maximaal bebouwd. De FSI van het terrein bedraagt 0,89, terwijl een FSI van 0,5 - 0,7 landelijk gebruikelijk is op regulier-gemengde bedrijventerreinen. In deelgebieden is de FSI nog hoger (boven de 1). Het terrein heeft een functionele uitstraling. Dit kenmerkt zich door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, eenvoud in vormgeving en een sobere afwerking. De locatie is sterk versteend en daarmee onaantrekkelijk voor bezoekers of personeel. Op het terrein zijn geen groene structuren aanwezig.

De huidige juridisch-planologische mogelijkheden zorgen ervoor dat intensiever ruimtegebruik niet of nauwelijks mogelijk is. De huidige bebouwingmogelijkheden taxeren we als marktconform. Intensivering is enkel mogelijk door de bouwhoogte te verhogen. Op dit moment is de maximale bouwhoogte 8 meter. Voor de uitstraling van het terrein is het verstandig om het bebouwingspercentage in ieder geval niet te verruimen. Er is al betrekkelijk weinig openbaar gebied en een hogere bebouwingspercentage leidt tot meer verstening en parkeerproblematiek.

Scheiding tussen publiek en privaat niet altijd duidelijk

Op sommige delen van het terrein zijn de scheidingen tussen publiek en privaat terrein vervaagd. Op het terrein zijn twee private ontsluitingswegen en is niet altijd duidelijk waar publiek eigendom eindigt en privaat eigendom begint. Hierdoor is ook niet altijd zichtbaar wie kan worden aangesproken op verrommeling/verloedering.

Leegstand bedrijfsvastgoed onder frictieniveau

We constateren dat het vastgoedaanbod op de Castricummerwerf zeer beperkt is. In totaal wordt er ongeveer 775 m² aangeboden in twee objecten (Bron: Funda in Business, oktober 2022). De leegstand ligt met circa 2% ver onder een gezond frictieniveau van 5% (exclusief verborgen leegstand).

2.2 Uitgangspositie en next economy potentie

De actuele uitgangspositie van de Castricummerwerf beoordelen we aan de hand van de Next Economy Effect Rapportage (NEER). Voor een uitgebreide toelichting en scores, zie **bijlage A**. Het NEER-model biedt inzicht in de (sociaal)economische waarde van bedrijventerreinen en de next economy potentie.

Figuur 4: Foto's locatieschouw Castricummerwerf



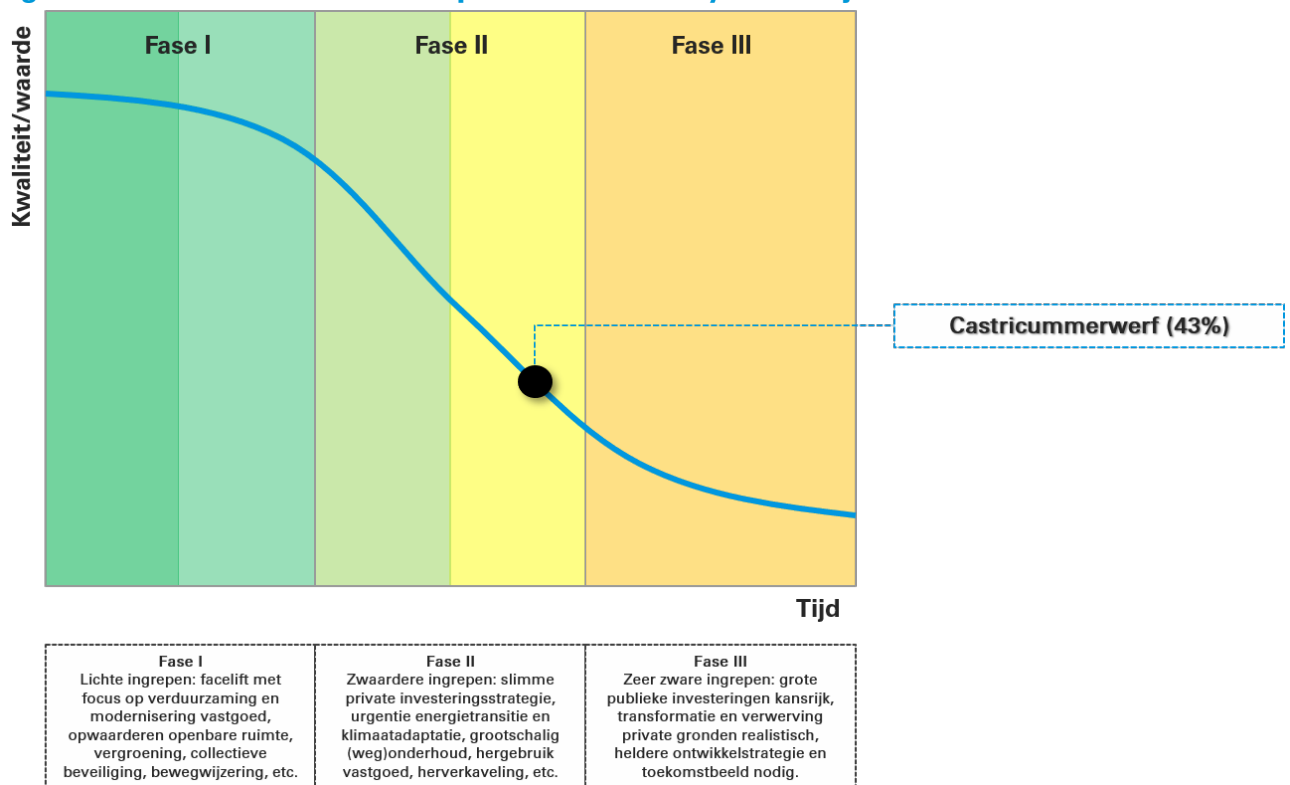
Bron: Locatieschouw Stec Groep, 23 september 2021

2.2.1 Positie op de levenscyclus

Castricummerwerf van waarde voor Castricum

Uit de NEER blijkt dat bedrijventerrein Castricummerwerf van groot belang is voor het bedrijfsleven in Castricum. Het terrein telt ruim 280 banen en vertegenwoordigt een (indicatieve) toegevoegde waarde van ruim € 19 miljoen per jaar. Naast een bijdrage in toegevoegde waarde, is ook de sociale waarde van een ‘traditioneel’ bedrijventerrein als de Castricummerwerf groot. Denk aan lokale werkgelegenheid, lokaal ondernemerschap voor zzp’ers en MKB, innovatievermogen, stageplekken voor scholieren en studenten en arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Figuur 5: Economisch functioneren op basis van ‘levenscyclus bedrijventerrein’



Bron: Stec Groep, 2021

TOELICHTING ECONOMISCHE LEVENSCYCLUS

Wanneer een bedrijventerrein op de markt komt, dan heeft een bedrijventerrein een kwaliteitsniveau (zowel ruimtelijk, technisch als economisch) dat past bij het type bedrijven en het segment waarop dit terrein zich richt. Met andere woorden: het ene terrein heeft een heel hoogwaardig kwaliteitsniveau en mikt op het topsegment van de bedrijfsruimtemarkt, het andere terrein is vooral een functioneel verzorgd milieu voor het gros van de bedrijfsruimtevrage. In de praktijk loopt de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de jaren daarna langzaam terug. Het bedrijventerrein, en ook het vastgoed op dat terrein, gaat op die manier door verschillende fasen van de levenscyclus. Naarmate het terrein ouder wordt zijn ingrepen nodig om de kwaliteit en functionaliteit op niveau te houden. Zie ook **bijlage A**.

Kwaliteit Castricummerwerf ondermaats; stip op de horizon en duurzame ingrepen nodig

Op basis van verschillende objectief meetbare data en een locatieschouw is Castricummerwerf beoordeeld. De uitgangspositie van het bedrijventerrein is beneden gemiddeld, maar de economische waarde is relatief hoog. Er zijn ingrepen nodig om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Het huidige economisch

functioneren (waarde/marktkwaliteit) van de Castricummerwerf is uitgedrukt in een score⁸. De gemiddelde score van een bedrijventerrein is 50%. Castricummerwerf heeft een score van **43%**. Daarmee bevindt het bedrijventerrein zich in eind fase II van de economische levenscyclus. Op het onderdeel marktwaarde & vastgoed en marktconformiteit werkomgeving scoort het terrein beneden gemiddeld.

Castricummerwerf is een terrein wat zonder ingrepen afglijdt richting fase III, maar economisch uitzonderlijk goed presteert. De leegstand op het terrein is minimaal en de banendichtheid is hoog. We stellen vast dat de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein inclusief de interne bereikbaarheid onder druk staat, onder meer vanwege de hoge parkeerdruk en de 'versteende' omgeving. De Castricummerwerf is vooral grijs. Dit beperkt de infiltratiemogelijkheden, verhoogt de kans op wateroverlast en verstening leidt tevens tot hittestress (op warme dagen). Dit maakt dat de vastgoedwaarden en het vestigingsklimaat onder druk staan. Duurzame ingrepen zijn belangrijk om het terrein toekomstbestendig te maken.

De aandacht moet vooral uitgaan naar het vaststellen van een stip op de horizon en in het verlengde daarvan lichte tot zwaardere ingrepen en (duurzaam) beheer en onderhoud. De opgaven liggen op het vlak van de interne ontsluiting (voorkomen verkeersoverlast en het versterken van de verkeersveiligheid), een klimaatbestendige omgeving, zowel in de openbare ruimte als op private kavels (op het terrein zijn geen groenstructuren aanwezig, behalve een strook aan de buitenrand van het terrein) en nieuwe afspraken over (lang)parkeren/vrachtwagens. Matig beheer en onderhoud door de gemeente als het bedrijfsleven vraagt om nieuwe investeringen om verdere veroudering en verrommeling tegen te gaan. Gemeente moet investeren in basisvoorwaarden (schoon, heel en veilig) en eigenaren in pand/kavel.

Duurzaam beheer van de locatie is nodig in samenwerking met ondernemers. Een collectieve aanpak is het meest effectief om te komen tot een toekomstbestendig Castricummerwerf. Organisatie en samenwerking is nodig om investeringen op elkaar af te stemmen.

VERGELIJKING MET NEER SCORE (2019) UIT ANALYSE NOORD-HOLLAND-NOORD

We beoordeelden de Castricummerwerf eind 2019 al eerder voor het regionale onderzoek naar toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord. Volgens de NEER analyse uit 2019 bevindt het bedrijventerrein zich in levensfase II. Dit sluit goed aan bij het huidige beeld. In de kern betekent dit dat op het terrein veel aandacht zou moeten gaan naar het opzetten van (duurzaam) beheer en organisatie. Dit betekent dat er vooral gekeken moet worden hoe privaat initiatief – welke aansluit bij de toekomstpotentie van het bedrijventerrein – maximaal gefaciliteerd en aangejaagd kan worden. Daarnaast kunnen (publieke en private) fysieke ingrepen nodig zijn.

2.2.2 Next economy potentie

Castricummerwerf heeft een basis potentie om in te spelen op next economy trends

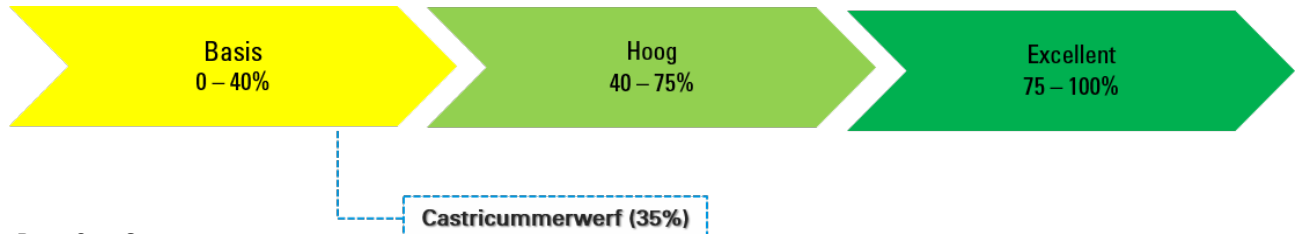
Met het NEER-model bekijken we – naast de huidige fase op de economische levenscyclus – ook in hoeverre bedrijventerreinen zijn uitgerust om de transitie naar 'next economy' te kunnen maken. The next economy potentie is wederom uitgedrukt in een score⁹. Het gros van de bedrijventerreinen in Nederland zit op dit moment op het potentieniveau 'basis'. Dit geldt ook voor de Castricummerwerf. Het bedrijventerrein heeft een gemiddelde next economy (NE) potentie van 35%. Op het bedrijventerrein zijn daarmee niet alle randvoorwaarden aanwezig om eenvoudig stappen te zetten richting next economy. Aanknopingspunten zijn er vooral vanuit de circulaire economie. Kansen zijn er vanuit energietransitie & klimaatadaptatie.

⁸ De scores op hoofdindicatoren A (Economie & werkgelegenheid), B (Marktwaarde & vastgoed) en C (Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid) uit het NEER-model geven gezamenlijk de positie van het bedrijventerrein op de levenscyclus bedrijventerreinen.

⁹ De scores op hoofdindicatoren D (Energietransitie & klimaatadaptatie), E (Automatisering & digitalisering) en F (Circulaire economie) tonen de potentie en kansen die het terrein heeft om in te kunnen spelen op de trends en ontwikkelingen.

Let op: NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van het terrein. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op het economisch functioneren.

Figuur 6: Next economy potentie



Bron: Stec Groep, 2021

Hoewel basispotentie zijn er next economy kansen te benutten

De basis potentie van het bedrijventerrein is met name het gevolg de beperkte klimaatadaptatie, de beperkte omvang van het terrein en het ontbreken van productiebedrijven (industrie) die onder sterke invloed staan van megatrends als smart industry, robotisering en open innovatie.

Vanuit klimaatadaptatie en energietransitie valt nog wel aanzienlijk winst te behalen. Waar tot voor kort weinig daken benut werden voor zonnepanelen, constateren we dat bedrijven/organisatie hier actief mee bezig zijn vanuit het project CALorie. In de toekomst kunnen zich mogelijk wel bottlenecks voordoen in de huidige energie-infrastructuur. Denk aan de netcapaciteit voor teruglevering van energie. Vooralsnog zijn er in Castricum geen problemen. Dit is best uniek en biedt kansen. Koppelkansen liggen er mogelijk ten aanzien van duurzame mobiliteit. Denk aan laadpalen voor elektrische (vracht)auto’s, deelmobiliteit en fietsverkeer (e-bike). Tot slot is het bedrijventerrein in zijn huidige vorm grotendeels verhard, wat een negatieve invloed heeft op infiltratie-mogelijkheden en hittestress.

Voor bedrijven in de ICT, overige en zakelijke dienstverlening is de Castricummerwerf momenteel niet erg aantrekkelijk. De locatie beschikt momenteel niet over een glasvezelaansluiting¹⁰ en de uitstraling van het terrein is niet uitnodigend voor dit type bedrijven. Dit terwijl een hoogwaardige digitale ontsluiting steeds vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde is voor een breed scala aan bedrijven. Dit geldt overigens ook voor bedrijven in de bouw, handel en logistiek.

Wat betreft circulaire economie zijn alleen kleinschalige circulaire businessmodellen (met weinig milieuhinder) relevant¹¹. Dit in verband met de gevestigde bedrijvigheid op het terrein (nauwelijks industrie) en gebruiksmogelijkheden (maximale milieucategorie t/m 3.2). Dit maakt dat recycling-activiteiten niet mogelijk zijn op het bedrijventerrein.

2.3 Trends en ontwikkelingen





Diverse trends, ontwikkelingen en opgaven zijn direct van invloed op bedrijventerreinen. Hieronder beschrijven we een aantal prominente ontwikkelingen hierbinnen (ook wel next economy trends genoemd), die naar verwachting de grootste invloed op bedrijventerreinen hebben.

Tabel 1: Next-economy trends en effect voor bedrijventerreinen


Trend	Toelichting
-------	-------------

¹⁰ In Castricum wordt wel gewerkt aan de uitrol van een glasvezelnetwerk.

¹¹ Gebaseerd op de R-ladder (strategieën van circulariteit) gaat het vooral om ‘Reuse’, (hergebruik van een product) en ‘Repair, refurbish, remanufacturing en repurpose’ (reparatie en hergebruik van productonderdelen). Hogere strategieën, zoals Refuse en ‘Rethink’ (afzien van producten of producten intensiever gebruiken) en ‘Reduce’ (efficiënter fabriceren of efficiënter maken in gebruik) zijn vooral kansrijk bij productiebedrijven. Deze zijn niet sterk vertegenwoordigd op de Castricummerwerf.

 <p>Energietransitie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheid en de energietransitie vormen twee van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO2 en andere vervuulende stoffen drastisch te verminderen. • Bedrijventerreinen waren bij de energietransitie aanvankelijk slecht in beeld, maar daarin is verandering gekomen. Er ligt immers een flink potentieel voor opwek (en direct gebruik) van energie. • Steeds nadrukkelijker wordt dan ook naar de kansen en mogelijkheden op bedrijventerreinen gekeken. In de RES 1.0 van Noord-Holland Noord staat het benutten van grote bedrijfsdaken voor zonnepanelen benoemd. Daarnaast is het realiseren van energiebesparing, warmtevoorzieningen zonder aardgasgebruik, duurzaam ondernemen en schone mobiliteit bij bedrijven een belangrijke doelstelling.
 <p>Klimaatadaptatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaatverandering is realiteit geworden. We ervaren steeds vaker de effecten van bijvoorbeeld extreme droogte, hittestress en wateroverlast door extreme regenval. • Voor ondernemers wordt het thema steeds belangrijker omdat bijvoorbeeld de risico's op schade en overlast (aan pand, perceel, productie, producten en transport) door hitte en hevige neerslag toenemen. Vergroenen en klimaatadaptieve maatregelen helpen deze risico's te reduceren en zorgen ook voor besparingen in onderhoudskosten en besparingen in de energierekening voor koeling en verwarming. Maar denk ook aan baten als een hogere opbrengst van zonnepanelen in combinatie met groen en water, minder ziekteverzuim, aantrekkelijkheid/imago richting werknemers, hogere vastgoedwaarde, et cetera.
 <p>Circulaire economie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In de circulaire economie draait het om het minimaliseren van afval en waardevernietiging en het maximaliseren van de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen. De landelijke doelstelling is een 100% circulaire economie in 2050. • Bedrijventerreinen hebben een belangrijke positie in de circulaire economie. Dit zijn namelijk plekken waar veel stromen doorheen gaan en samenkomen. We zien ook concreet dat de circulaire economie (CE) tot nieuwe activiteiten leidt. Sinds 2018 zien we een groei van +20% in CE-initiatieven bij bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen en deze groei versnelt (bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep). Denk hierbij o.a. aan prefab-fabrieken voor circulaire woningbouw en circulaire bouw- en upcyclehubs.
 <p>Automatisering & Digitalisering</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In de productiesector en de logistiek zien we automatisering en digitalisering (o.a. robots) steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. • Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.

Daarnaast speelt nog een aantal bredere (maatschappelijke) trends op en relevant voor bedrijventerreinen. We gaan hieronder nader in op verkleuring en transformatie:

Trend	Toelichting
 <p>Verkleuring</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De afgelopen jaren vindt een toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar een (grootschalige) ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk hierbij aan kringloopwinkels, dansscholen, fitnesscentra, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, tandartsen, fysiotherapie en schoonheidssalons. • Voor sommige terreinen is dit een prima ontwikkeling en geeft dit een nieuwe impuls, maar het wordt problematisch als hierdoor onvoldoende ruimte blijft voor de 'oorspronkelijke' bedrijfsruimtegebruiker en deze bedrijven in hun functioneren belemmerd worden (verkeers- en parkeeroverlast, klagende burens of beperkingen in de milieugebruiksruimte). • Voor de Castricummerwef is deze trend herkenbaar. Op verschillende plekken heeft verkleuring plaatsgevonden (zoals wonen en detailhandel). Veelal op basis van gedoogbeleid. Er is vanuit ondernemers steeds meer behoefte aan een duidelijke structuur en profilering.



- Op steeds meer bedrijventerreinen in Nederland vindt woningbouw plaatsvindt of is deze gepland. Door het grote woningtekort en een ruimtelijk beleid dat over het algemeen inzet op zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied neemt daardoor de druk op bedrijventerreinen toe.
- Het vizier is daarbij veelal gericht op de oudere terreinen die in het stedelijk weefsel liggen. Dit zijn aantrekkelijke locaties vanuit woonperspectief, maar het kunnen hele waardevolle locaties zijn voor kernverzorgende bedrijvigheid (installateurs, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, etc.).
- Nadelen van actief inzetten op transformatie van bedrijvigheid naar wonen zijn de kosten die hiermee gepaard gaan (bedrijven uitkopen, slopen, saneren, bouwen, etc.). Een bijkomend groot nadeel van de toenemende focus op transformatie is de onzekerheid die dit met zich meeneemt voor de bestaande en toekomstige bedrijven. Alleen al het bestaan van transformatieplannen kan verlamdend werken: de 'donkere plannenwolk' zorgt ervoor dat bedrijven niet meer durven te investeren. Een duidelijke visie per plek is daarom van groot belang.

2.4 Input ondernemers/organisaties

Ondernemers herkennen het geschetste beeld

Tijdens het traject is meermaals afgestemd en gesproken met de kopgroep. Ook is een schouwronde over het bedrijventerrein gelopen en zijn een aantal individuele interviews afgenomen. Daarnaast hebben er een tweetal ondernemerssessies plaatsgevonden. Zie **Bijlage C** voor een overzicht van de betrokken/aanwezige partijen. Verschillende onderwerpen zijn aan bod gekomen, zoals het functioneren van bedrijven op het bedrijventerrein, beoordeling van de kwaliteit van het bedrijventerrein, toekomstplannen van bedrijven (zoals investeringen of uitbreidingsplannen), kansen en opgaven en samenwerking (tussen bedrijven onderling en tussen gemeente en het bedrijfsleven).

Ondernemers zijn sterk lokaal verbonden en redelijk tevreden over eigen functioneren...

Uit gesprekken en sessies blijkt dat de ondernemers/vastgoedeigenaren op de Castricummerwef over het algemeen, enkele uitzonderingen daargelaten, erg tevreden zijn over het eigen functioneren. Ook blijkt uit de interviews en de sessies een sterke lokale binding met Castricum. Een aantal ondernemers woont op de Castricummerwef in een bedrijfswoning, waardoor deze binding wordt versterkt. Ondernemers blijven in de toekomst graag op het terrein ondernemen, vanwege de roots van het bedrijf, gedane investeringen en het personeelbestand uit Castricum en de (directe) omgeving. Uit een interactieve peiling tijdens de eerste ondernemerssessie blijkt ook dat het gros van de bedrijven vindt dat de kwaliteit van het vastgoed van het eigen bedrijf goed scoort (rapportcijfer 7). Het onderhoud van pand en omgeving scoort wat lager volgens de ondernemers/organisaties, maar wel een voldoende (rapportcijfer 6).

... en zien grote uitdagingen om te komen tot een toekomstbestendig bedrijventerrein

De ondernemers zijn kritisch over een aantal aspecten op het bedrijventerrein. Er wordt aandacht gevraagd voor de parkeerdruk en parkeerproblematiek op het bedrijventerrein. De openbare ruimte en infrastructuur op het terrein wordt zeer matig gewaardeerd. Ondernemers zien graag een stevige impuls in het beheer en de kwaliteit van de openbare ruimte. De interne ontsluiting is onoverzichtelijk en in combinatie met de parkeerdruk onveilig. Ondernemers zien ook kansen in de verduurzaming (van vastgoed en processen), maar vergroening op eigen kavel/pand zien ze minder zitten, onder andere vanwege ruimtegebrek. De kwaliteit van het vastgoed op het terrein krijgt een kleine onvoldoende (rapportcijfer 5). De hierboven genoemde aspecten scoren beduidend lager, zo krijgt interne bereikbaarheid een rapportcijfer 3,5. Hetzelfde geldt voor de externe bereikbaarheid. Nog lager scoren parkeermogelijkheden en kwaliteit openbare ruimte. Deze aspecten scoren zwaar onvoldoende (rapportcijfer lager dan een 3).

Investerings in verduurzaming, uitstraling en functionaliteit huidige locatie op komst

Bedrijven hebben aangegeven op korte termijn, binnen nu en 5 jaar, plannen te hebben om te investeren in uitstraling, functionaliteit en verduurzaming op huidige vestigingslocatie. Dit is van essentieel belang, omdat het uitblijven van private investeringen in pand/kavel op termijn zal leiden tot verloedering en leegstand. Langdurige of structurele leegstand ontstaat in de meeste gevallen wanneer bedrijfspanden, kavels en het terrein als geheel incurant zijn en niet goed meer aansluiten bij de eisen en wensen van de doelgroep, die bijvoorbeeld voortkomt uit (next economy-)trends en ontwikkelingen zoals toenemende automatisering en digitalisering (bijv. robotisering) en de energietransitie. Bij een economische tegenslag zal leegstand snel zichtbaar worden. Veel ondernemers vinden dat de organisatie(kracht) en betrokkenheid

op de Castricummerwerf vergroot moet worden. Een groter draagvlak is nodig om verdere stappen te zetten met investeringen die bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijventerrein.

INTERACTIEVE PEILING ONDERNEMERSSESSIES 19 MAART EN 16 NOVEMBER 2022

Op 19 maart 2022 is in het kader van Castricummerwerf toekomstbestendig een ontbijtsessie (fysieke ondernemerssessie op locatie bij A.C. Borst Bouw) georganiseerd. Circa 15 ondernemers/eigenaren van de Castricummerwerf waren bij de ontbijtsessie aanwezig (circa 25 tot 30% opkomst van alle bedrijven op het terrein). Een nog hogere opkomst was er op 16 november 2022. Tijdens de sessies werd onder andere een interactieve peiling gehouden. Dit leverde onder meer de volgende uitkomsten op:

- De drie belangrijkste opgaves op de Castricummerwerf zijn vanuit de aanwezigen waren: parkeerdruk, beheer en kwaliteit openbare ruimte en autobereikbaarheid/doorstroming.
- In het verlengde daarvan werd genoemd overlast en oneigenlijk gebruik, kavels en panden, het verhogen van de (verkeers)veiligheid en verduurzaming.
- Ruim 85% van de aanwezigen (ondernemers/vastgoedeigenaren) heeft in de afgelopen vijf jaar geïnvesteerd in het werkwerken van achterstallig onderhoud of de uitstraling van pand/kavel. En een grote meerderheid ziet mogelijkheden voor een waardestijging van pand/kavel.
- Een groot deel van de ondernemers (> 85%) geeft aan in de komende vijf jaar te willen investeren. Het gaat om kleine investeringen (bijvoorbeeld in achterstallig onderhoud) tot € 25.000 of € 50.000, maar ook om grote investeringen (€ 100.000+). In de meeste gevallen gaat het om verduurzamen van het vastgoed, een upgrade van de uitstraling van het vastgoed of het realiseren van een uitbreiding.

2.5 Parkeerdruk

Tijdens de schouwrondes, de ontbijtsessie en interviews is de parkeerdruk op het bedrijventerrein onder de aandacht gebracht. We zien vaker dat ondernemers op bedrijventerreinen de parkeermogelijkheden als minpunt ervaren. Deze problematiek is dus niet uniek, maar dit laat onverlet dat de problematiek aandacht verdient. Allereerst zetten we het relevante beleid uiteen, daarna beschrijven we kort de uitkomsten van het parkeeronderzoek dat in juli 2020 en in januari/februari 2021 is uitgevoerd op de Castricummerwerf.

Uitgangspunt: parkeren in beginsel op eigen terrein of private parkeervoorziening

Parkeren moet in beginsel op eigen terrein of eventueel op beschikbare private parkeerplaatsen in de omgeving. Dit uitgangspunt is gelet op het aantal bezoekers momenteel niet voor ieder bedrijf/organisatie die gevestigd is op de Castricummerwerf bedrijventerrein realistisch. Van belang is dus dat bestaande parkeermogelijkheden behouden blijven en het probleem in ieder geval niet groter wordt.

Nota Parkeernormen 2020: gemeentebestuur parkeren toegespitst op nieuwe ruimtelijke ontwikkeling

Het gemeentebestuur bepaalt aan de hand van de Nota Parkeernormen (vastgesteld in 2020) hoeveel parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd moeten worden. Als basis hanteert gemeente Castricum de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. In gemeente Castricum zijn de parkeernormen in één document gebundeld, waarnaar wordt verwezen in bestemmingsplannen die van toepassing zijn voor de gehele gemeente. De nota vervult een rol in het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen. De nota is niet bedoeld om knelpunten in de bestaande omgeving op te lossen.

De Nota Parkeernormen 2020 maakt onderscheid in aantal parkeerplaatsen op basis van de locatie van het vastgoed en de functie. In de tabel staan enkele relevante parkeernormen voor de Castricummerwerf opgesomd. Voor dit terrein en haar directe omgeving gelden de normen voor 'rest bebouwde kom'.

Tabel 2: Nota Parkeernormen 2020

Functie (eenheid per 100 m ² bvo)	Parkeernorm 'rest bebouwde kom'
Werken	
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,6

Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	3,6
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekers extensief	2,4
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief	1,1
Bedrijfsverzamelgebouw	2,0
Winkelen en boodschappen doen	
Bouwmarkt	2,5
Meubelboulevard/woonboulevard	2,6
Kringloopwinkel	Niet opgenomen
Ontspanning	
Dansstudio	5,5
Fitnessstudio/sportschool	4,8
Fitnesscentrum	6,3
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld	4,7

Bron: Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Castricum; Bewerking Stec Groep, 2022

Parkeerproblematiek Castricummerwerf geïllustreerd a.d.h.v. twee lokale casussen

Een goed voorbeeld van de parkeerdruk speelt zich af in het noordelijk deel van de Castricummerwerf. Het aantal parkeerplekken is van oudsher afgestemd op een bedrijfsfunctie (in de Parkeernota 1,1 parkeerplek per 100 m² bvo). Later – al jaren geleden – zijn er bedrijfsfuncties gewijzigd naar een kringloopwinkel en sportschool (zie box hieronder). Voor deze eerste functie is geen actuele parkeernorm opgenomen in de Parkeernota, en ook niet in de actuele publicatie van het CROW¹². De huidige parkeervoorzieningen op het bedrijventerrein schieten met regelmaat tekort en dus ontstaat er overlast. De parkeernormen zijn niet afdwingbaar in bestaande situaties, waarbij de vergunningverlening al heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld op basis van een ouder parkeerregime of op basis van gedoogbeleid.

LOKALE CASUSSEN: PARKEERSITUATIE MUTTATHARA / FULL OF LIFE

Op bedrijventerrein Castricummerwerf is aan de Castricummer Werf 71 (456 m² bvo) een kringloopwinkel 'Muttathara' gevestigd. In de Nota Parkeernormen 2020 is geen parkeernorm opgenomen. Uit een oude publicatie van het CROW volgt een reële norm 1,7 tot 2,2 parkeerplekken per 100 m² bvo. Dit betekent dat er $4,56 * 1,7 / 2,2 =$ ongeveer 8 á 10 parkeerplaatsen nodig zijn. Het buitenterrein voorziet echter in circa 5 parkeerplaatsen. De parkeernorm wordt niet behaald en als gevolg wordt er elders op het bedrijventerrein geparkeerd of het wegdek gebruikt voor het laden/lossen van goederen, vooral tijdens piekmomenten. Tijdens openingstijden (14 uur per week: dinsdag van 10.00 – 15.00, donderdag van 10.00 – 15.00 en zaterdag van 10.00 – 14.00) ervaren andere ondernemers overlast. Stichting Muttathara geeft aan dat de parkeerproblematiek op het bedrijventerrein niet door de kringloopwinkel wordt veroorzaakt.

Muttathara
kringloopwinkel

Op bedrijventerrein Castricummerwerf is aan de Castricummer Werf 84 (1.364 m² bvo) een sportschool (sport / health center) 'Full of Life' gevestigd. Volgens de Nota Parkeernormen 2020 heeft een sportschool op deze locatie circa 4,8 parkeerplekken per 100 m² bvo nodig. Dit betekent dat er op basis van huidige nota $13,64 * 4,8 =$ circa 65 parkeerplaatsen nodig zijn. Het eigen terrein voorziet daar niet in. Bezoekers die met de auto komen parkeren daardoor vaak elders op het bedrijventerrein. Vooral op het parkeerterrein van de Hubo bouwmarkt. De overlast die wordt ervaren is minimaal, vanwege de ruime openingstijden gespreid over de dag en doordat veel bezoekers 's avonds sporten, zo geeft de ondernemer aan. De sportschool is tijdens werkdagen open tot 22.00 uur. In de avonden zijn er nauwelijks bedrijfsactiviteiten op het terrein.



¹² Publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen', CROW, november 2018. In de vorige publicatie uit 2012 was de Kringloopwinkel nog wel opgenomen. De parkeernorm varieert van 1,1 tot 2,2 (per 100 m² bvo) op basis van de stedelijkheid van de gemeente. Het gebied is te typeren als weinig tot niet stedelijk. De norm bedraagt in dat geval 1,7 tot 2,2.

Beide organisaties bevestigen dat er op drukke (piek)momenten een tekort is aan parkeergelegenheid en zoeken daarin actief de samenwerking met de parkeervoorziening bij Hubo bouwmarkt of de openbare parkeerplaatsen aan de Gasstraat (op maximaal 150 meter loopafstand). Beide partijen zoeken graag de samenwerking om tot oplossingen te komen (minimaliseren overlast en vergroten veiligheid). Beide panden zijn in eigendom van genoemde organisaties.

Gemeente Castricum kan helpen door flexibiliteit te bieden

De parkeernormen zijn natuurlijk niet toepasbaar op elke situatie. Om die reden bevat de Nota Parkeernormen nog tal van aandachtspunten, bijvoorbeeld over het uitwisselen van (private / openbare) parkeerplaatsen of acceptabele loopafstanden. Specifieke aandacht per ondernemer met een blik op het integrale bedrijventerrein is wenselijk om de juiste oplossingen voor elk parkeerprobleem te vinden, bijvoorbeeld het toevoegen van parkeerplaatsen op een passende plek (privaat of openbaar).

Door ondernemers is aangegeven om de huidige parkeerstrook voor vrachtwagens (lang parkeren) te herinrichten en op deze strook (eigendom gemeente) meer parkeerplekken te realiseren voor auto's. Ook het terrein bij de zendmast ten zuiden van het bedrijventerrein (eigendom gemeente) kan worden ingericht als parkeervoorziening (al dan niet gestapeld parkeren in een parkeergarage inclusief een laadvoorziening is benoemd als toekomstbestendige oplossingsrichting). Samen met ondernemers kan gezocht worden naar locaties voor meer private parkeerplekken en nagedacht worden over tijdelijke oplossingen in geval van drukte (bijvoorbeeld afspraken over parkeren tussen bedrijven onderling). En een definitieve oplossing (zoals relocatie van gevestigde organisatie/bedrijven) kan door de gemeente afgewogen worden.

Parkeeronderzoek Castricummerwerf

De parkeerdruk op Castricummerwerf is al langer onderwerp van gesprek. De parkeerdruk is onderzocht door Bureau de Groot Volker (verkeersonderzoek- en advies). Het parkeeronderzoek is in twee delen gesplitst. Het eerste onderzoek is een telling geweest in juli 2020 op meerdere dagen. Het tweede deel betrof het interviewen en houden van enquêtes onder ondernemers op het bedrijventerrein.

Conclusies van het onderzoek zijn:

- De parkeercapaciteit is geteld op de openbare weg en eigen terrein voor zover dat zichtbaar is vanaf de openbare weg. De parkeercapaciteit is geteld op industrieterrein Castricummerwerf en de Gasstraat. De openbare parkeercapaciteit bedraagt 95 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt 346 parkeerplaatsen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. In de straat voor de Kringloopwinkel zijn 6 openbare parkeervakken aanwezig, deze parkeervakken zijn vormgegeven voor vrachtwagens zonder oplegger. De lengte van de parkeervakken is ongeveer 60 meter, dit betekent voor personenauto's in de praktijk een parkeercapaciteit van 10 parkeerplaatsen (1 per 6 meter).
- De parkeerdruk is gemeten op 7 meetmomenten op donderdag 2 juli 2020 (11, 13, 15 en 19 uur) en zaterdag 4 juli 2020 (11, 13 en 15 uur), dit was in de periode met enkele corona maatregelen bij de kringloopwinkel. De bezettingsgraad varieert in de openbare ruimte tussen 40 en 81%. De bezettingsgraad op eigen terrein, zichtbaar vanaf de openbare weg varieert tussen 19 en 42%. Het meetmoment met de meest geparkeerde voertuigen op openbaar en eigen terrein is donderdag 2 juli 2020 om 13 uur, met 218 geparkeerde voertuigen.
- Het parkeergedrag van 370 bezoekers is gemeten op donderdag 2 juli 2020 en zaterdag 4 juli 2020. De meeste bezoekers 62%, komen met de auto naar de kringloopwinkel, 29% komt met de fiets naar de kringloopwinkel. De bezoekers met de auto komen met 143 auto's naar de kringloopwinkel. De meeste bezoekers staan met de auto geparkeerd op het parkeerterrein van de bouwmarkt met 39% (56 unieke auto's). De tweede meest populaire plek voor bezoekers met auto is de straat voor de kringloopwinkel met 34% (49 unieke auto's).

Ondernemers kunnen zich niet goed vinden in afbakening onderzoeksgebied

Ondernemers hebben aangegeven dat het onderzoeksgebied te ruim is afgebakend door parkeerplaatsen aan de Gasstraat (sectie 3, 4 en 5) mee te nemen in het onderzoeksgebied. Deze parkeervoorzieningen zijn weliswaar op loopafstand bereikbaar, maar niet ontsloten per auto. Dit betekent dat een bezoeker van de

Castricummerwerf er bewust voor moet kiezen om aan de Gasstraat te parkeren, of moet omrijden¹³. Voor deze parkeerplekken aan de Gasstraat is een andere aanrijroute nodig. Volgens de ondernemers zijn daarmee ook de conclusies over de totale parkeercapaciteit en bezettingsgraad per definitie onjuist.

2.6 Conclusie

Het belang van de Castricummerwerf is groot maar staat onder druk

Het belang van een sterk en vitaal Castricummerwerf is groot, maar het bedrijventerrein veroudert en er ontstaan verschillende knelpunten. Knelpunten door bijvoorbeeld veroudering van het bedrijfsvastgoed, parkeerproblematiek, bereikbaarheid van de locatie, verkeersveiligheid (o.a. bij samenkomen langzaam versus zwaar verkeer en parkeren) en het uitblijven van investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte, vergroening (klimaatadaptatie) en verduurzaming.

Revitalisering nodig voor kwaliteitsimpuls een aanpak van knelpunten

Er is meer gedeeld eigenaarschap gewenst en daarmee een hogere organisatiegraad. Er is veel verharding en weinig groen op het terrein aanwezig en de scheiding tussen publiek en privaat is niet altijd duidelijk. Er zijn publieke en private investeringen nodig die bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het terrein. Dit is nodig om het bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven en knelpunten aan te pakken.

¹³ Op basis van Google Maps kost dit circa 3 minuten reistijd. Dit is minimaal 700 meter tot 1,2 kilometer reisafstand, afhankelijk van de gekozen route (Oude Haarlemmerweg of Bewerwijkersstraatweg). Berekend op basis van kortste route vanaf de zuidzijde van het terrein. Vanaf de kringloopwinkel het minimaal 1 tot 1,5 kilometer.

3 Visie Castricummerwerf toekomstbestendig

EEN GEDRAGEN ONTWIKKELRICHTING VOOR DE CASTRICUMMERWERF

Een helder toekomstprofiel biedt een duidelijke basis voor ondernemers, eigenaren, investeerders, gemeente en toekomstige initiatiefnemers. In de afgelopen periode heeft een intensieve samenwerking plaatsgevonden tussen de gemeente en het bedrijfsleven door middel van contacten met de kopgroep van ondernemers (Ondernemersvereniging Castricummerwerf) een interactieve ondernemerssessie op 17 maart en een aantal interviews. Met de ontwikkelrichting Castricummerwerf toekomstbestendig willen we duidelijkheid verschaffen over de toekomst van het bedrijventerrein. Dit hebben we vervolgens vertaald in een aantal randvoorwaarden die aan de basis staan voor het uitvoeringsprogramma.

3.1 Ontwikkelrichting

We zetten we een aantal uitgangspunten op een rij voor de ontwikkelrichting van Castricummerwerf. Deze uitgangspunten gaan over de gewenste koers op middellange en lange termijn. De uitgangspunten zijn het vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma.

Koers / toekomstprofiel	Toelichting
Castricummerwerf blijft bedrijventerrein, behoud van ruimte voor economie in Castricum is cruciaal naar de toekomst	Gezien de druk op bestaande bedrijventerreinen in gemeente Castricum, hanteert gemeente Castricum het uitgangspunt dat behoud van de functie bedrijfsruimte op de Castricummerwerf gewenst is. De gemeente ziet Castricummerwerf allereerst als werklocatie, geschikt voor bedrijfsruimtegebruikers.
Verkleuring naar andere economische functies in de toekomst niet (meer) wenselijk op Castricummerwerf	De ligging van Castricummerwerf op korte afstand van het centrumgebied van Castricum maakt de locatie aantrekkelijk voor andere functies en daarmee 'verkleuring' van het terrein. Op Castricummerwerf heeft op kavelniveau al wat verkleuring plaatsgevonden, bijvoorbeeld naar detailhandel en leisure. In de toekomst staat gemeente Castricum staat menging naar andere economische functies niet toe op het terrein, omdat dit kan leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van gevestigde bedrijven.
Extra focus op het versterken van het vestigingsklimaat van Castricummerwerf voor het midden- en kleinbedrijf (MKB)	De Castricummerwerf is vanwege haar opzet en verkaveling geschikt voor de doelgroep midden- en kleinbedrijf (MKB). Dit zijn veelal bedrijven in het segment bouw, handel en reparatie en kleinschalige logistiek/transport en groothandel. Deze groep bedrijven heeft doorgaans een sterke lokale binding, vanwege herkomst directeur en werknemers, leveranciers en de primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte locatiefactoren (historie, verbondenheid, sponsoring verenigingsleven). In de komende jaren moet extra focus gaan naar beheer en kwaliteit openbare ruimte, het verlagen van de parkeerdruk, bereikbaarheid van de locatie en verkeersveiligheid. Dit ter versterking van het vestigingsklimaat.
Publiek-private aanpak in revitalisering Castricummerwerf: gemeente faciliteert en wil investeren, bedrijfsleven acteert	Gemeente Castricum zet in op het revitaliseren van de Castricummerwerf middels een publiek-private aanpak. De gemeente faciliteert in het proces om te komen tot een sterk toekomstbestendig bedrijventerrein en wil investeren. Het rekent er daarbij op dat ondernemers instappen en eveneens investeren (in geld en in tijd). Denk aan investeringen in courant bedrijfstgoed en verduurzaming en vergroening.

3.2 Randvoorwaarden

Om de ontwikkelrichting van Castricummerwerf op een effectieve wijze tot uitvoering te brengen zijn een aantal randvoorwaarden nodig. Deze randvoorwaarden zijn verder geconcretiseerd in het uitvoeringsprogramma.

Het versterken van de 'organisatie(kracht)'

Revitalisering van de Castricummerwerf is een middel om het bedrijventerrein een zet in de goede richting te geven. We zien een belangrijke basisvoorwaarde, namelijk het versterken van de 'organisatie(kracht)' op de Castricummerwerf en het leggen van verbindingen. De uitgangspositie is sterk. Ondernemers helpen elkaar en er is sociale controle op het terrein. Desondanks is meer samenwerking (overleg en periodieke afstemming) tussen ondernemers onderling nodig, zodat alle ondernemers betrokken blijven bij de acties die het terrein nodig heeft en kennis/ervaring wordt uitgewisseld. De organisatie(kracht) en slagkracht van het bedrijventerrein kan eenvoudig versterkt worden door professioneel parkmanagement op te richten. Ondernemers staan hier wisselend, maar overwegend positief tegenover.

Ruimtelijke kwaliteit passend bij profiel van terrein

Het is belangrijk dat de basisvoorwaarden op een bedrijventerrein op orde zijn (schoon, heel en veilig). De ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerrein moet passend zijn aan het profiel van het bedrijventerrein. Castricummerwerf is primair gericht op reguliere (kleinschalige) bedrijfsruimtegebruikers met een recht-toe-rechtaan verschijningsvorm. Dit vraagt om een meer functionele ruimtelijke kwaliteit, passend bij veel vrachtverkeer en regulier bedrijfsvastgoed. Belangrijk voor het behoud (en versteking) van kwaliteit op Castricummerwerf is een goede organisatiegraad. Het wensbeeld is hierbij dat gemeente en ondernemers elkaar aanspreken wanneer niet wordt voldaan aan de eisen of regels (zoals trailers/opleggers langdurig op straat, (vracht)auto's op de stoep of in de berm, buitenopslag of achterstallig onderhoud van private kavel/pand of publieke ruimte). Daarnaast is het ook belangrijk om actief in gesprek te zijn over de (verblijfs)kwaliteit, bijvoorbeeld voor werknemers of bezoekers.

Duurzame en toekomstbestendige infrastructuur (verkeer, digitaal, energie, groen/blauw)

Een duurzame en toekomstbestendige infrastructuur is een voorwaarde voor goed vestigingsklimaat en daarmee met de economische vitaliteit van een gebied. Het is van belang dat de verkeers-, digitale, energie en groen/blauwe infrastructuur naadloos aansluiten bij de wensen en eisen van de doelgroep. De huidige situatie op de Castricummerwerf is als volgt:

- De verkeersinfrastructuur extern en intern staat onder druk. De bereikbaarheid van Castricummerwerf is niet optimaal. Voor ondernemers is een goede verbinding via de Beverwijkerstraatweg van belang.
- Er wordt in Castricum gewerkt aan de uitrol van glasvezelnetwerk. Dit biedt potentie voor een verbeterde digitale ontsluiting van het bedrijventerrein.
- Momenteel zijn er op het terrein nog geen problemen om terug te leveren aan het elektriciteitsnet. Dit is uniek in Nederland en daardoor positief in het kader van verduurzaming.
- Dankzij de versteende inrichting (zowel publiek als privaat) zijn grotere ingrepen nodig om Castricummerwerf klimaatadaptief in te richten.

Ruimte om te kunnen (door)groeien en vestigen

Bedrijven op Castricummerwerf kunnen niet of nauwelijks meer uitbreiden op het terrein. Het bedrijventerrein is al erg intensief bebouwd. Voor de (door)groei van bedrijven is in Castricum geen fysieke ruimte beschikbaar. Dit maakt dat een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein als optie op tafel ligt. Ook vanwege de mogelijke toekomstige transformatie van bedrijventerrein Schulpstet/Stetweg. Naast groei van bedrijven heeft onttrekking van bedrijventerrein effect op de ruimtevraag.

Lokaal gewortelde bedrijven zullen bij voorkeur een plek willen vinden in de directe omgeving (huidige kern of gemeente). Het faciliteren van een uitbreiding van Castricummerwerf levert schuifruimte op, voor zittende bedrijvigheid (waardoor herontwikkeling op het bestaande bedrijventerrein mogelijk is) en bedrijven die momenteel gevestigd zijn op bedrijventerrein Schulpstet/Stetweg.

3.3 Profiel

Castricummerwerf is in haar huidige opzet een regulier-gemengd bedrijventerrein. De locatie biedt ruimte aan verschillende soorten bedrijvigheid. Op Castricummerwerf is met name lokaal midden- en kleinbedrijf (MKB) gevestigd als ook enkele zzp'ers. Het terrein heeft een beperkte omvang (netto 4 hectare), maar is in termen van werkgelegenheid het belangrijkste bedrijventerrein van gemeente Castricum.

Regulier kleinschalig bedrijventerrein voor MKB

Het kleinschalige terrein is bestemd en bedoeld voor MKB (bedrijven t/m maximaal milieucategorie 3.2) in met name traditionele bedrijventerreinsectoren (bedrijven in de bouw, handel en reparatie, logistiek en groothandel). Tegelijkertijd zijn er in de loop der jaren – naast reguliere bedrijfsruimtegebruikers – ook andere type gebruikers gevestigd. Op het terrein zijn verschillende detailhandelsvestigingen (o.a. een bouwmarkt, kringloopwinkel, surfwinkel en een woonstudio) gevestigd (deels) via een gedoogbeleid. Daarnaast is ook leisure/sport (fitness) aanwezig. Dit vraagt om heldere ruimtelijke kaders naar de toekomst. Onze gezamenlijke visie is als volgt:

- Bedrijfsruimtegebruikers moeten voldoende (hinder)ruimte houden om hun bedrijfsvoering voort te zetten. De gemeente zet daarom in op vergelijkbare economische functies passend bij het profiel van een MKB terrein, omdat vergelijkbare functies vergelijkbare eisen stellen aan bereikbaarheidsprofiel, en de kwaliteit van publieke en private ruimte. Hiermee willen we conflictsituaties voorkomen¹⁴;
- Grootschalige en zwaardere industrie en logistiek zijn vanwege ruimtelijke structuur, bereikbaarheid en verkeersafwikkeling en ligging ten opzichte van het centrum – niet geschikt. De huidige maatwerk-milieucategorieën komen te vervallen bij bedrijfsbeëindiging of verhuizing¹⁵. Dit gaat de gemeente in de toekomst planologisch borgen. Bestaand gebruik wordt gerespecteerd in de huidige situatie, maar komt te vervallen bij verhuizing of bedrijfsbeëindiging. De gemeente Castricum stuurt erop dat nieuwe initiatieven voor grootschalige en zwaardere industrie en logistiek op een passend bedrijventerrein in de regio te vestigen.
- Nieuwe volumineuze of perifere detailhandel wordt door de gemeente niet gefaciliteerd op het bedrijventerrein. Reguliere detailhandel is in de huidige situatie niet toegestaan. Bestaand gebruik wordt gerespecteerd in de huidige situatie, maar heeft geen rechtszekerheid en komt te vervallen bij verhuizing of bedrijfsbeëindiging, uitgezonderd Castricummerwerf 70 (detailhandel grootschalig).
- Nieuwe bedrijfswoningen zijn op basis van de beheersverordening 'Bakkum, Castricum Noord, Oost en West en Bedrijventerreinen', 1^e herziening niet toegestaan op het bedrijventerrein. Op bedrijventerrein Castricummerwerf bevinden zich ook bestaande bedrijfswoningen. Deze zijn toegestaan indien deze legaal aanwezig waren ten tijde van inwerkingtreden van de beheersverordening (vastgesteld 9 september 2021).

De focus op reguliere bedrijventerreinfuncties moet leiden tot minder overlast en oneigenlijk gebruik en een hogere (verkeers)veiligheid en passende bedrijfsomgeving.

Profilering verbonden met ontwikkeling en typering mogelijke uitbreiding Castricummerwerf

Gemeente Castricum oriënteert zich op een mogelijke toekomstige uitbreiding van Castricummerwerf. Of de Castricummerwerf wordt uitgebreid, voor welke doelgroep en in welke omvang is nog onbekend. Van belang is dat hierbij rekening wordt gehouden met de ruimtevraag van bedrijven (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag¹⁶) en hoe dit zich verhoudt tot de profilering van de bestaande Castricummerwerf. Het profileren van Castricummerwerf tot een regulier MKB terrein dat qua aard en schaal past bij de kern Castricum, betekent dat groter groeiende bedrijven elders een plek moeten vinden.

¹⁴ Voorbeeld: de verkeersaantrekkende werking van publieksfuncties (zoals detailhandel en leisure) dienstverlenende functies (kantoorwerkplekken) hebben invloed op parkeren en ruimte voor laden/lossen van bedrijven. De verkeersveiligheid is in het geding bij een combinatie van langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) en gemotoriseerd (vracht)verkeer. Daar is de stedenbouwkundig opzet van de Castricummerwerf niet op ingericht.

¹⁵ Zie hiervoor de afwijkende milieucategorieën onder artikel 3.4 specifieke gebruiksregels onder 3.4.1.

¹⁶ Ruimtevraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie naar een woonfunctie). In Castricum speelt de mogelijke transformatie van bedrijventerrein Schulpstet/Stetweg.

4 Uitvoeringsprogramma

TOEKOMST CASTRICUMMERWERF

We willen van het huidige Castricummerwerf naar een toekomstbestendig Castricummerwerf middels een uitvoeringsprogramma met concrete acties. Dit programma bestaat uit publiek-private maatregelen om knelpunten op te lossen en kansen te pakken. Bij veel acties is gezamenlijk optrekken van gemeente en ondernemers gewenst. De acties zijn geprioriteerd tijdens de ondernemersbijeenkomst op 16 november 2022. Alle partijen gaan op basis hiervan verder richting de uitvoeringsfase.

4.1 Samen aan de slag

De visie voor de Castricummerwerf is gebaseerd op (1) de gewenste ontwikkelrichting van de gemeente Castricum voor de toekomst van de Castricummerwerf en (2) de visie van ondernemers/eigenaren op het terrein, mede gebaseerd op kansen en knelpunten die benoemd zijn door ondernemers tijdens verschillende bijeenkomsten en individuele gesprekken.

De visie is het vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma. En het uitvoeringsprogramma is de start voor een kwalitatief sterk, duurzaam en toekomstbestendig Castricummerwerf. De focus ligt naast publieke overheidsinvesteringen waar nodig op private investeringen door ondernemers en vastgoedeigenaren. Alle betrokken partijen gaan samen met het uitvoeringsprogramma aan de slag. De doorlooptijd van benoemde acties verschilt. We onderscheiden vier categorieën:

- quick-wins: acties die snel resultaat kunnen opleveren (< 6 maanden);
- korte termijn: acties die binnen 2 jaar resultaat op kunnen leveren;
- middellange termijn: acties die over 2-5 jaar resultaat kunnen opleveren;
- continu: acties die doorlopend aandacht verdienen.

Basisvoorwaarde: samenwerking en organisatiegraad

Om resultaten te boeken en te werken aan een vitaal en toekomstbestendig bedrijventerrein hebben ondernemers en de gemeente elkaar nodig. Uit onze adviespraktijk weten we dat één basisvoorwaarde cruciaal is voor het slagen van projecten: samenwerking (en organisatie). Momenteel heeft de kopgroep van ondernemers (Verenigde bedrijven Castricummerwerf) periodiek overleg met de gemeente Castricum. In de uitvoering van het uitvoeringsprogramma is een hogere organisatiegraad gewenst. We constateren dat veel bedrijven momenteel nog individueel opereren. Terwijl een goed georganiseerd bedrijventerrein een effectieve en volwaardige gesprekspartner is voor stakeholders, zoals de gemeente, provincie, netbeheerder, exploitant van glasvezel, etc.

Organisatie: parkmanagement

Partnerschap tussen overheid en bedrijfsleven en afstemming (communicatie) tussen beide partijen is essentieel. Dit wordt vaak als vanzelfsprekend beschouwd, maar dat is het zeker niet. Naast de specifieke acties benoemen we in dit hoofdstuk daarom een aantal algemene, randvoorwaardelijke, acties die nodig zijn om samen te werken aan een toekomstbestendig Castricummerwerf. Zo zien we het inrichten van een parkmanagement op het bedrijventerrein als basisvoorwaarde voor de versterking van het terrein. Het opstarten van parkmanagement is daarom de eerste vervolgstap. Parkmanagement is geen doel op zich, maar vooral een middel om andere doelen op het bedrijventerrein te halen. Welke doelen dit zijn moet samen met de ondernemers en andere stakeholders (waaronder de gemeente) worden bepaald.

Wanneer de organisatiegraad en binding van ondernemers op de Castricummerwerf wordt vergroot, kan men 'gedragen' aan de slag met de acties uit het uitvoeringsprogramma. Aantrekkelijk is dat de gemeente voor het inrichten van een organisatie voor het beheer van een bedrijventerrein (lees: parkmanagement) subsidie kan aanvragen bij de provincie (HIRB+ Ondersteuning toekomstbestendige werklocaties).

4.2 Acties

Alle acties die in dit uitvoeringsprogramma staan benoemd, zijn vertaald in concrete doelen en uitgewerkt naar resultaten, betrokken partijen, fasering in de tijd en indicatieve kosten. Om acties uit het uitvoeringsprogramma zo uitvoerbaar mogelijk te maken hebben we met de input van ondernemers¹⁷ en op basis van bureauexpertise vier prioritaire acties omschreven. Deze acties hebben prioriteit.

Acties voor een veilig, bereikbaar en duurzaam bedrijventerrein

Het uitvoeringsprogramma beschrijft acties en maatregelen op drie hoofdthema's: A. basis op orde: schoon, heel en veilig, B. bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid, C. vergroenen en verduurzamen. Deze thema's zijn van groot belang voor behoud – en waar mogelijk versterking – van de kwaliteit van de Castricummerwef. Het gaat om thema's waar ondernemers/vastgoedeigenaren opgaven (kansen of knelpunten) ervaren. De thema's zijn tijdens de ondernemerssessies besproken.

Uitvoering acties: parkmanagement & werkgroepen

Om daadwerkelijk over te gaan tot uitvoering van verschillende acties uit het uitvoeringsprogramma kan parkmanagement een grote bijdrage leveren in het mobiliseren van partijen, het creëren of uitbouwen van draagvlak en waar nodig acties verder concretiseren. Voor grotere acties kunnen werkgroepen gevormd worden. Onder leiding van een professionele parkmanager die doorlopend contact heeft met ondernemers en de gemeente kunnen de acties tot uitvoering gebracht worden. Tijdens de tweede ondernemerssessie hebben diverse personen/bedrijven zich aangemeld voor een werkgroep. Een overzicht is te vinden in **Bijlage C**.

4.2.1 Algemene acties

Actie: Opstarten parkmanagement (en uitvoering geven aan het uitvoeringsprogramma) - PRIORITEIT	
Doel	Een samenwerkingsstructuur tussen de ondernemers onderling (en tussen de ondernemers en de gemeente) om een aantrekkelijk vestigings- en ondernemersklimaat te creëren. Deze organisatievorm heeft als doel het bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Het opstarten van parkmanagement welke voor minimaal drie jaar wordt uitgevoerd. Daarna zal een evaluatie plaatsvinden naar een eventueel vervolg en continuering. Parkmanagement zorgt ervoor dat er acties uitgevoerd worden om de kwaliteit op de Castricummerwef te behouden op diverse plekken kwaliteitsimpuls te geven. Monitoring welke acties er uitgevoerd zijn en wat het effect van deze acties is geweest. Binnen de parkmanagementorganisatie willen we inventariseren of het mogelijk is om één of meerdere werkgroepen op te stellen. De praktijk moet uitwijzen of er genoeg animo is voor een werkgroep per actie/thema of dat één integrale werkgroep voor verschillende thema's/acties volstaat. De overheid (gemeente/provincie) levert in het begin haar financiële bijdrage. Het is aan te bevelen dat parkmanagement een structureel karakter krijgt. Daarbij is het de bedoeling dat ondernemers met behulp van een lidmaatschap zorgen voor (verdere) financiële dekking van de parkmanagementorganisatie.
Beoogd resultaat	Het oprichten van een parkmanagementorganisatie op de Castricummerwef dat de acties uit de uitvoeringsagenda opgepakt en zorgt voor meer slagkracht om met gemeente en ondernemers te werken aan de uitvoering. Parkmanagement dient als schakel tussen ondernemers en de gemeente ¹⁸ . Aangezien de parkmanagement zich bevindt op het snijvlak tussen ondernemers en de gemeente en heeft deze ook een ideale positie op het gebied van communicatie (zie hieronder).
Trekker	Gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers, Ondernemersvereniging Castricummerwef, Provincie Noord-Holland (HIRB+ Ondersteuning toekomstbestendige werklocaties, subsidie)
Doorlooptijd	Korte termijn, maar verdient continu aandacht
Kostenindicatie	Opstartperiode van drie jaar: € 50.000

¹⁷ De prioritering van de ondernemers zoals aangegeven tijdens de ondernemerssessie (16 november 2022) is opgenomen in **Bijlage D**.

¹⁸ Het parkmanagement initieert, ondersteunt en begeleidt hierbij het collectief van leden van ondernemersvereniging 'Verenigde bedrijven Castricummerwef'. De parkmanager heeft intensief contact met ondernemers, weet waar wensen/kansen liggen en is in staat om coalities te smeden met bedrijven die willen investeren in eigen kavel/pand, verduurzaming of vergroening. Parkmanagement ontzorgt ondernemers, het versterkt de samenwerking tussen verschillende stakeholders (waaronder de gemeente).

	Bekostiging vanuit overheid: 50% gemeente & 50% provincie Noord-Holland. Hiervoor is een geaccordeerde subsidie aanvraag nodig via HIRB+ Ondersteuning toekomstbestendige werklocaties ¹⁹ . Gedeeltelijke bekostiging door ondernemers. In de periode na drie jaar: bekostiging volledig vanuit ondernemers (lidmaatschap).
--	--

Actie: Verhogen van de organisatiegraad	
Doel	Ondernemers (en gemeente) houden de vinger aan de pols bij actuele ontwikkelingen op het bedrijventerrein en gebreken worden tijdig opgemerkt en waar mogelijk verholpen.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Om een sterke parkmanagementorganisatie op te zetten is het belangrijk dat er gerichte acties worden ondernomen om de organisatiegraad te verhogen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Organiseren van een periodieke schouw, bijvoorbeeld een keer per jaar. Tijdens de locatieschouw moet aandacht zijn voor de aspecten rond een schoon, heel en veilig bedrijventerrein (in lijn met een schouw zoals voor een KVO-B²⁰). Deze (half)jaarlijkse schouw kan gecombineerd worden met een bijeenkomst van de Ondernemersvereniging Castricummerwerf. ○ Minimaal één keer per jaar een voorlichtings- of netwerkbijeenkomst organiseren, over een actueel thema of project. • Intensiveren van het aantal bedrijfsbezoeken, zowel ambtelijk als bestuurlijk.
Beoogd resultaat	Een breed gedragen samenwerkingsverband tussen de ondernemers realiseren, die als basis dient voor een sterk parkmanagement.
Trekker	Parkmanager en ondernemers (o.a. Ondernemersvereniging Castricummerwerf)
Betrokken partijen	Gemeente
Doorlooptijd	Continu
Kostenindicatie	Onderdeel budget opstarten parkmanagement Interne uren bedrijfscontactfunctionaris

Actie: Actieve communicatie over (publieke) acties en/of investeringen	
Doel	Het draagvlak en het vertrouwen van de ondernemers versterken en actief communiceren over (publiek) acties en/of investeringen die plaatsvinden.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Communiceren over acties en projecten met ondernemers. Denk hierbij aan aandacht vragen via de website van de gemeente, social media, lokale media of het versturen van een nieuwsbrief over projecten en bedrijven waar een succesvolle samenwerking is gerealiseerd. Wees trots op de bereikte resultaten en zet ondernemers in het zonnetje. • Bij voorkeur speelt een (toekomstige) parkmanager een grote rol in de communicatie van acties, projecten i.s.m. de ondernemersvereniging van de Castricummerwerf.
Beoogd resultaat	Positieve communicatie over behaalde resultaten, maar ook heldere communicatie over welke acties er gaan plaatsvinden. Hierdoor landen private investeringen eenvoudiger.
Trekker	Parkmanager en gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers (en Verenigde bedrijven Castricummerwerf)
Doorlooptijd	Continu
Kostenindicatie	Interne uren binnen tijdsbudget betrokken afdeling werkorganisatie BUCH Klein onderdeel van het budget voor het opstarten van parkmanagement

4.2.2 Basis op orde: schoon, heel en veilig

Bij behoud van de werkfunctie op Castricummerwerf is het belangrijk dat de basisvoorwaarden op orde zijn. Hier ligt een taak voor de gemeente. Denk aan beheer/onderhoud van wegen en groen. Vervolgens hebben vastgoedeigenaren en ondernemers een gezamenlijke verantwoordelijkheid om het terrein schoon, heel en veilig te houden. Het verbeteren van de interne infrastructuur op het bedrijventerrein (de interne infrastructuur heeft een directe relatie met de verkeersveiligheid) en een aantal vernieuwingen (of aanpassingen) aan het openbaar gebied is op bepaalde plekken gewenst. Eerste stap hierin is een schetsontwerp/masterplan, met een duidelijkere scheiding tussen publiek en privaat en parkeren.

¹⁹ De regeling staat voor 2022 open tot en met 29 december 2022.

²⁰ Om een veilige bedrijfsomgeving te waarborgen is het Keurmerk Veilige Ondernemen (KVO) in 2005 ontwikkeld door MKB-Nederland in samenwerking met het ministerie van Veiligheid en Justitie. In het KVO-B maken ondernemers samen met de gemeente, politie en brandweer en eventuele andere partijen afspraken om overlast, criminaliteit en onderhoud en beheer aan te pakken. Een bedrijventerrein met KVO-B kan een lagere verzekeringspremie opleveren voor gevestigde bedrijven.

Ook de gemeentelijke verantwoordelijkheden, zoals handhaving en beheer openbare ruimte en vergunningverlening moeten op orde zijn. Hetzelfde geldt uiteraard voor de private ruimte, zoals de uitstraling van bedrijfspanden. Denk aan het opknappen/vernieuwen van panden.

Actie: Upgrade interne infrastructuur – PRIORITEIT	
Doel	Een toekomstbestendig bedrijventerrein met een aantrekkelijke uitstraling – passend bij een regulier kleinschalig bedrijventerrein – waarbij de basis op orde is (schoon, heel en veilig). Daarnaast ontstaat meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden van onderhoud tussen de gemeente en ondernemers. Een vernieuwing van de openbare ruimte (interne infrastructuur en het toevoegen van openbaar groen, zie actie bij verduurzamen en vergroenen) heeft mogelijk ook een positieve invloed op de verkeersveiligheid.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Met vernieuwing van de interne infrastructuur toewerken naar een toekomstbestendig beheer van het bedrijventerrein. Bij de upgrade van de wegvlakken rekening houden met een klimaatadaptieve inrichting. In dat geval ook een duidelijkere scheiding maken tussen publiek en privaat door middel van groenelementen en/of verschillende kleuren bestrating. Dit maakt het in de toekomst eenvoudiger om partijen aan te spreken op elkaars verantwoordelijkheid. • Afspraken maken met ondernemers over het gebruik en onderhoud van de publieke ruimte en de uitstraling van die ruimte (in combinatie met de private omgeving).
Beoogd resultaat	Een aantrekkelijke uitstraling, een verbeterde verkeersveiligheid, een betere doorstroom van het verkeer en kwalitatief goed beheer en onderhoud van de openbare ruimte (inclusief ondergrondse infrastructuur ²¹). Het vestigingsklimaat op het bedrijventerrein neemt toe en bedrijven functioneren beter.
Trekker	Gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers
Doorlooptijd	Korte termijn. Door de afdeling Beheer Openbare is recent al een wegininspectie uitgevoerd, conform CROW normen.
Kostenindicatie	<p>Indicatief kan voor een volledige rehabilitatie en kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte op de Castricummerwef rekening worden gehouden met een bedrag van € 1,5 miljoen. Geadviseerd wordt om een aan de hand van een schetsontwerp / masterplan een meer gedetailleerde kostenraming te maken.</p> <p>Het is verstandig om in contact te treden met provincie Noord-Holland. Tot voor kort was er een HIRB+ subsidie 'Herstructurering en intelligent ruimtegebruik bedrijventerreinen Noord-Holland' beschikbaar voor het verbeteren van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. Mogelijk krijgt dit in 2023 of 2024 een vervolg.</p>

Actie: Investerings door vastgoedeigenaren in pand/kavel	
Doel	Een toekomstbestendige vastgoedvoorraad.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedeigenaren investeren in eigen pand/kavel (functionaliteit, representativiteit / uitstraling, verduurzaming). • Ondernemers spreken elkaar actief aan op verrommeling en verloedering van kavel/pand. • Optie is het opzetten van een stimuleringsregeling 'verbeteren beeldkwaliteit private kavels en panden', in de vorm van een gevelrenovatiefonds.
Beoogd resultaat	De functionaliteit, uitstraling en duurzaamheid van bedrijfspanden verbetert. De kwaliteit en de courantheid van het vastgoed en de locatie toe.
Trekker	Ondernemers en vastgoedeigenaren
Betrokken partijen	Ondernemers
Doorlooptijd	Continu
Kostenindicatie	Investerings komen voor rekening van vastgoedeigenaren.

Actie: Intensiveren handhaving	
Doel	Intensivering van handhaving geeft ondernemers vertrouwen dat de gemeente zich actief inzet voor de veiligheid en behoud van ruimtelijke kwaliteit.

²¹ De riolering op de Castricummerwef bestaat uit een gescheiden rioolstelsel, waarbij afvalwater en regenwater van elkaar gescheiden zijn. Jaar van vervanging staat gepland medio 2050-2055.

Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven op strijdig gebruik van bedrijfsvastgoed in de toekomst, zoals bedrijfsfuncties die niet toegestaan zijn conform bestemmingsplan/beheersverordening en de ontwikkelrichting Castricummerwef. • Periodieke controles om ondermijning, zoals criminele inmenging en witwassen te voorkomen. Daarbij hoort ook een hoge meldingsbereidheid vanuit bedrijven / ondernemersvereniging. • Handhaven op bestaande verboden in relatie tot parkeren, zoals parkeren op de rijbaan en in bochten of in de berm.
Beoogd resultaat	Bedrijven, werknemers en bezoekers nemen de regels in acht, wanneer de kans op handhaving, sancties en boetes groter is. Dit heeft een positief effect voor het bedrijventerrein en de veiligheid(sperceptie) op het terrein.
Trekker	Gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers, ondernemersvereniging, politie
Doorlooptijd	Continu
Kostenindicatie	Indicatieve tijdsinzet voor handhaving: 0,1 FTE: € 5.000 á 6.000 per jaar.

4.2.3 Parkeren en externe bereikbaarheid

Een goede verkeersafwikkeling (extern en intern) en doorstroming op een bedrijventerrein zijn van levensbelang voor een gezond ondernemersklimaat. De interne infrastructuur van de Castricummerwef kan een upgrade gebruiken met betrekking tot parkeren en de verkeersveiligheid, maar ook de externe bereikbaarheid/ontsluiting is een punt van aandacht. Een verbeterde externe bereikbaarheid maakt geen onderdeel uit van dit uitvoeringsprogramma met acties voor de korte en middellange termijn. Hoe de externe ontsluiting van het bedrijventerrein het beste kan worden ingericht kan als onderdeel van een schetsontwerp/masterplan worden onderzocht. Daarnaast kan de gemeente in overleg treden met provincie Noord-Holland over het nut en de noodzaak en haalbaarheid van een verbeterde externe ontsluiting van Castricum-Zuid op de lange termijn.

Actie: Onderzoek nieuwe parkeervoorziening - PRIORITEIT	
Doel	Verminderen van de parkeerdruk en bevorderen van de verkeersveiligheid.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Compacte peiling onder ondernemers welke bedrijven (werknemers) gebruik willen maken van een nieuwe parkeervoorziening en onder welke voorwaarden. Hierbij rekening houden met de maximale loopafstand die werknemers en bezoekers bereid zijn af te leggen. • Onderzoeken welke locatie(s) hiervoor het meest geschikt is. Gedacht wordt aan het terrein bij de zendmast ten zuiden van het bedrijventerrein (eigendom gemeente). • In beeld brengen wat de kosten van een nieuwe parkeervoorziening zijn en op welke wijze deze publiek-privaat gefinancierd kan worden²². Daarin meenemen wat de meerkosten zijn van een gestapelde voorziening (parkeergarage) en laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer. Hierbij vooraf rekening houden met een mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Castricummerwef.
Beoogd resultaat	Een betere doorstroming, minder autoverkeer en minder opstoppingen/parkeeroverlast op het bedrijventerrein. Veiliger voor langzaam verkeer en mogelijk meer ruimte voor groen op het terrein. Door parkeren op een centrale locatie te organiseren wordt er parkeerruimte 'vrijgespeeld' op het bedrijventerrein, waardoor herontwikkeling interessanter is.
Trekker	Gemeente en ondernemersvereniging
Betrokken partijen	Ondernemers
Doorlooptijd	Korte tot middellange termijn
Kostenindicatie	Aan de hand van nader onderzoek en schetsontwerp waarin eisen met betrekking tot parkeervoorzieningen zijn uitgewerkt worden deze kosten opgenomen in een totaal bedrag voor rehabilitatie Castricummerwef.

Actie: Afspraken maken over gebruik (huidige) parkeervoorzieningen	
Doel	Verminderen van de parkeerdruk en bevorderen van de verkeersveiligheid.

²² Bij publieke investeringen in de openbare ruimte moeten, waar mogelijk, altijd verbindingen gezocht en gelegd worden met investeringen van ondernemers (in de private ruimte).

Actie	<ul style="list-style-type: none"> In gesprek met ondernemers/vastgoedeigenaren op welke private kavels parkeervoorzieningen toegevoegd kunnen worden. Heroverwegen of de parkeerstrook van 60 meter bedoeld voor vrachtwagens (langparkeren) op een andere locatie in Castricum kan, of dat deze voorziening kan worden opgeheven. De parkeerstrook van 60 meter nu in gebruik als vrachtwagenparkeren (afhankelijk van de heroverweging) inrichten voor auto parkeren²³. Hierbij in overweging nemen of in plaats van langsparkeren (huidige inrichting) haakse (dwars)parkeerplaatsen te realiseren zijn²⁴. Hiervoor is naar verwachting afstemming nodig met ProRail²⁵ (Railinfratrust B.V. grondeigenaar strook langs spoor). Opgaven samenvoegen. De afspraak maken dat nieuwe parkeervoorzieningen die worden gerealiseerd klimaatadaptief worden ingericht. Denk half-open verharding. Zo maken we een directe koppeling tussen de thema's parkeren en klimaatadaptatie. Het handhaven van oneigenlijk parkeren intensiveren (zie actie onder thema basis op orde: schoon, heel en veilig). Er moet zo veel mogelijk op de eigen kavel geparkeerd worden.
Beoogd resultaat	Minder/geen 'fout'parkeren in de openbare ruimte (lees: op de rijbaan, in bermen en op de stoep). Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid op het bedrijventerrein. Hierdoor is het ook terrein beter bereikbaar voor (vracht)bestemmingsverkeer. Manoeuvreren wordt makkelijker.
Trekker	Gemeente en ondernemersvereniging
Betrokken partijen	Ondernemers, ProRail
Doorlooptijd	Korte termijn
Kostenindicatie	Aan de hand van nader onderzoek en schetsontwerp waarin eisen met betrekking tot parkeervoorzieningen zijn uitgewerkt worden deze kosten opgenomen in een totaal bedrag voor rehabilitatie Castricummerwerf.

Actie: Onderzoek naar een verbeterde externe ontsluiting	
Doel	Onderzoek naar een verbeterde externe ontsluiting van het bedrijventerrein.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoeken en meenemen in schetsontwerp / masterplan hoe ontsluiting het beste voor de Castricummerwerf kan worden ingericht. In gesprek met de provincie Noord-Holland over het mogelijkheden en haalbaarheid van een verbeterde externe ontsluiting van Castricum-Zuid – en daarmee ook de Castricummerwerf – op lange termijn
Beoogd resultaat	Een goed bereikbaar bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met verkeer vanuit Heemskerk/Beverwijk en vanuit Castricum.
Trekker	Gemeente
Betrokken partijen	Provincie Noord-Holland
Doorlooptijd	Korte tot middellange termijn
Kostenindicatie	Onbekend

4.2.4 Verduurzamen en vergroenen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen, de energietransitie en het (werk)klimaat krijgen steeds meer urgentie bij bedrijven en zijn uiterst relevant voor een bedrijventerrein. De Castricummerwerf heeft in de afgelopen jaren stappen gezet in de energietransitie. Enerzijds gaat het erom dat zo min mogelijk energie wordt gebruikt. Anderzijds wordt er hernieuwbare energie opgewekt, waarbij CALorie een belangrijke rol speelt in het realiseren van projecten. Ook voor andere klimaatthema's zien we grote opgaven voor het terrein. De Castricummerwerf is sterk versteend en dit brengt klimaatrisico's met zich mee. Vergroening van private panden/kavels en openbaar gebied dragen bij aan een gezonde, prettige en aantrekkelijke werkomgeving en kunnen hittestress voorkomen, waterinfiltratie en de biodiversiteit verhogen. Een groen inrichtingsplan kan zorgen voor een uniforme uitstraling en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein versterken.

²³ Dit levert een parkeercapaciteit op van 10 plekken (6 per strekkende meter).

²⁴ Voor een dwarsparkeerplek geldt dat deze minimaal 2,5 meter breed en 5 meter diep moet zijn. Op de strook van 60 meter kunnen zodoende circa 24 dwarsparkeerplekken gerealiseerd worden.

²⁵ De strook van ProRail is in de beheersverordening Duingebied (2013) bestemd als besluitvlak "Verkeer - Spoor", waarbinnen parkeren als gebruik is toegestaan.

Ook duurzame mobiliteit draagt bij aan een vitaal bedrijventerrein. Denk aan vervoer per trein en per fiets. Er liggen kansen om duurzame mobiliteit bij ondernemers te promoten.

Actie: Verduurzamen vastgoed (energiebesparing en opwek hernieuwbare energie) - PRIORITEIT	
Doel	Energiebesparing voor bedrijven en toekomstbestendig vastgoed. De Castricummerwerf draagt bij aan de energietransitie (van fossiele naar hernieuwbare energie) door bedrijfsprocessen te verduurzamen en de zonnepotentie te benutten.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Het verduurzamen van vastgoed en het realiseren van zon op dak moet zo toegankelijk en aantrekkelijk mogelijk gemaakt worden. CALorie neemt sinds 2020 ondernemers bij de hand en ontzorgt van A tot Z. Tot op heden hebben vijftien bedrijven zich aangemeld voor het project om te verduurzamen. Gestart wordt met inzicht in verbruik, kansen in de huidige bedrijfsvoering en een dakscan. Dit wordt samengevat in een Energie Rapport. In de advisering wordt ook gekeken naar elektrificatie, de inzet van warmtepompen of andere duurzame oplossingen. Ondernemers wijzen op de mogelijkheden van (landelijke) subsidieregelingen. Promoten dat ondernemers hun bedrijfspand isoleren (denk aan oplossingen zoals isolatie, maar ook groene daken). Het project CALorie vanwege haar succes in de komende jaren voorzetten. Bij nieuwbouw op het bedrijventerrein kan de gemeente in de toekomst verplichten dat een dakconstructie wordt gerealiseerd die geschikt is voor zonnepanelen²⁶.
Beoogd resultaat	<p>Door energiebesparende maatregelen hoeft een bedrijf minder energie te gebruiken wat positief bijdraagt aan de energietransitie. Dit leidt tot lagere maandlasten en het verhoogt de marktwaarde van het vastgoed.</p> <p>De opwek van hernieuwbare energie verhogen en het dakpotentieel zo optimaal mogelijk benutten. Ondernemers besparen via deze investering op hun energierekening.</p>
Trekker	CALorie, parkmanager, ondernemers en eigenaren
Betrokken partijen	Gemeente, energieleveranciers, netbeheerder (Liander)
Doorlooptijd	Korte termijn, maar verdient continu aandacht
Kostenindicatie	Eigen kosten voor ondernemers en proceskosten vanuit project CALorie. Het project CALorie is mede gefinancierd met provincie geld uit HIRB+ duurzaamheid Noord-Holland ²⁷ . Daarnaast zijn diverse subsidies vanuit het Rijk mogelijk: onder andere Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE); Energie-investeringsaftrek (EIA) voor ondernemers en MIA en Vamil voor ondernemers.

Actie: 'Vergroenen' voor een prettig werkklimaat	
Doel	De kwaliteit en aantrekkelijkheid versterken en koppelkansen klimaatadaptatie pakken (tegengaan hittestress, wateroverlast en droogte en het verhogen van de biodiversiteit).
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Advies om groen-/blauw mee te nemen in het schetsontwerp/masterplan en dit 1-op-1 te koppelen aan de upgrade van de interne infrastructuur. Hiermee wordt beheer en onderhoud van de openbare ruimte gekoppeld aan de groen/duurzaamheidsopgave. Er moet op de Castricummerwerf een uitbreiding/toevoeging van het groen gerealiseerd worden. De entree en de hoofdinfrastructuur zijn belangrijke aandachtspunten. In het beheer van groen/blauw is een juiste combinatie van belang tussen het behoud en versterking van de biodiversiteit en de mate waarin het groen is 'aangeharkt' en water kan infiltreren in de bodem. Ook private investeringen op het gebied van vergroening zijn belangrijk. Ook op private kavels kunnen (kosteneffectieve) maatregelen getroffen worden.
Beoogd resultaat	'Vergroenen' draagt bij aan behoud en verbetering van de klimaatadaptatie en biodiversiteit op het terrein, maar kan ook de aantrekkelijkheid en arbeidsproductiviteit verhogen. Groen en blauw heeft daarnaast een positief effect op het werkplezier van werknemers.
Trekker	Gemeente en vastgoedeigenaren
Betrokken partijen	Ondernemers
Doorlooptijd	Korte termijn
Kostenindicatie	Onderdeel van schetsontwerp / masterplan voor de interne infrastructuur.

²⁶ Bij de inwerkingtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) onder de Omgevingswet krijgen gemeenten meer mogelijkheden om duurzaam gebruik van daken af te dwingen. Zie: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-34682-29.html>

²⁷ De regeling staat voor 2022 open tot en met 28 december 2022.

Actie: Stimuleren duurzame mobiliteit	
Doel	Duurzame mobiliteit op het bedrijventerreinen verhogen.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren / aanmoedigen fietsgebruik met behulp van werkgeversaanpak. Werkgevers moeten de werknemers motiveren om met de fiets naar het werk te komen, bijvoorbeeld met behulp van een fietsplan. Ook andere modaliteiten, zoals het openbaar vervoer (trein) of collectief vervoer (carpoolen) zijn oplossingsrichtingen voor duurzame mobiliteit. • Inzet op het verbeteren van faciliteiten voor elektrisch vervoer. Denk aan elektrische laadpalen op het terrein van ondernemers (en in de openbare ruimte) om elektrisch vervoer te faciliteren. Deze laadpalen kunnen gezamenlijk worden ingekocht.
Beoogd resultaat	Medewerkers kiezen vaker de fiets/e-bike. We sterven ernaar dat in 2025 circa 10% van het totaal aantal parkeerplaatsen op de Castricummerwerf beschikt over elektrische laadpalen, waarmee elektrisch vervoer wordt gestimuleerd.
Trekker	Ondernemers
Betrokken partijen	Gemeente, energieleverancier
Doorlooptijd	Korte termijn
Kostenindicatie	Eigen kosten voor ondernemers

Actie: Openbare verlichting naar LED	
Doel	De verduurzaming doorvoeren in de openbare ruimte en daarmee het goede voorbeeld geven. Daarnaast verhoogt goede verlichting de veiligheid(sperceptie).
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Upgraden openbare verlichting naar duurzame LED (vervangingsopgave). LED bespaart op de energiekosten op de lange termijn
Beoogd resultaat	Een duurzaam verlicht bedrijventerrein met lagere energiekosten voor de gemeente. De gemeente geeft het goede voorbeeld qua verduurzaming.
Trekker	Gemeente
Betrokken partijen	-
Doorlooptijd	Quick-win
Kostenindicatie	Volgens planning en begroting Beheer Openbare Ruimte.

Bijlage A: NEER-analyse

Methodiek NEER-model

NEER-analyse: beoordeling functioneren en toekomstbestendigheid bedrijventerreinen

Om de toekomstbestendigheidsoopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage (NEER). NEER-analyse is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen worden gelegd en beoordeeld. Het model vormt zo input voor investeerders, bedrijventerreinen, ondernemersverenigingen, gemeenten en regio's. Zij kunnen met behulp van beleid en investeringsbeslissingen maximaal in spelen op de toekomstbestendigheid van een terrein, evenals de trends en ontwikkelingen die de 'next economy' met zich meebrengt (zie ook kader).

WAT IS NEXT ECONOMY? EN WAT MAAKT EEN TERREIN NEXT ECONOMY-PROOF?

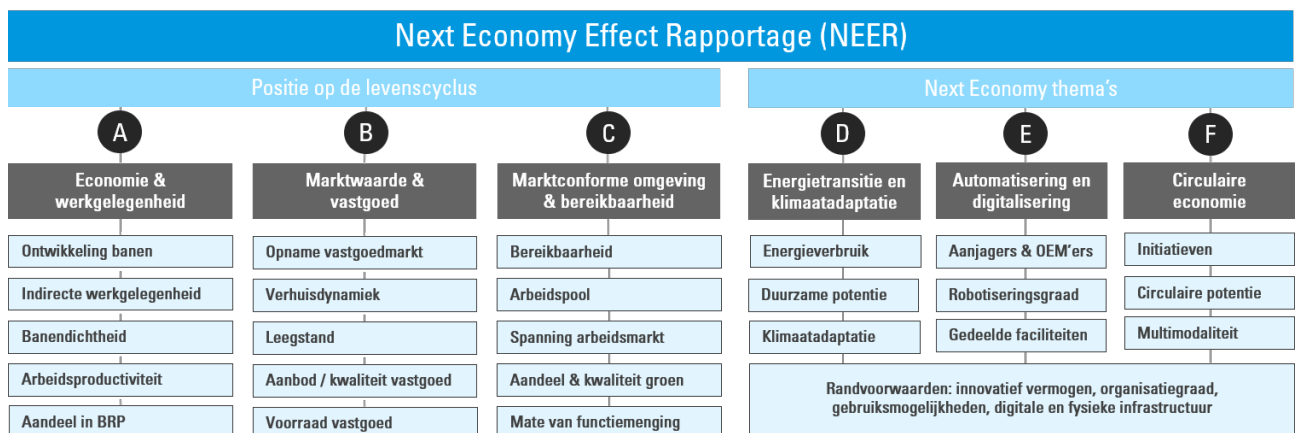
De economie verandert en er komt veel op bedrijventerreinen af. Het NEER-model geeft ook de potentie van een bedrijventerrein weer: in hoeverre is het terrein uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te maken? We weten dat niet alle trends van even grote invloed zijn op de locatiekeuze en ruimtevrage van bedrijven en daarmee op het toekomstperspectief van bedrijventerreinen.

Met ons NEER-model toetsen we bedrijventerreinen aan aspecten waaraan een toekomstbestendig bedrijventerrein in onze optiek moet voldoen. Daarbij gaan we in op de top 3 investeringsthema's voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit zijn 'Energietransitie en klimaatadaptatie', 'Automatisering en digitalisering' en 'Circulaire economie'. Elk thema is geoperationaliseerd in een of meerdere indicatoren²⁸, waarvan de beoordeling vervolgens wordt vertaald in een score voor het bedrijventerrein.

Input voor het NEER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In onderstaand figuur een overzicht van de indicatoren die input zijn voor het NEER-model. Voor iedere hoofdindicator zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd. Daarnaast is op 23 september 2021 een locatieschouw uitgevoerd samen met de Beleidsmedewerker Economische Zaken van de BUCH. Leden van de kopgroep waren hierbij aanwezig om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie op het terrein.

Figuur 7: Indicatoren NEER-model



Bron: Stec Groep, 2021

²⁸ Bij verduurzaming kijken we naar energie- en aardgas verbruik, energielabels, potentie zonnepanelen, warmtenet, afvalstromen, geothermie, aandeel groen (voorkomen hittestress), waterhuishouding en CO2-footprint. Voor automatisering en digitalisering gaat dit om aspecten als robotisering, gedeelde faciliteiten, interactiemilieus en innovatief vermogen. Ook taxeren we kansen voor circulaire economie (naast concrete initiatieven/businesscases zijn randvoorwaarden belangrijk: type bedrijven, gebruiksmogelijkheden, etc.).

Fase op de levenscyclus bedrijventerrein: economische (markt)kwaliteit

De scores op de hoofdindicatoren A (Economie & werkgelegenheid), B (Marktwaaarde & vastgoed) en C (Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid) geven gezamenlijk de positie van het bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' weer. Een bedrijventerrein heeft, net als een product, een levenscyclus. Als een bedrijventerrein op de markt komt, heeft het bedrijventerrein een kwaliteitsniveau (zowel ruimtelijk, technisch als economisch) dat past bij het soort bedrijvigheid en het kwaliteitssegment. Wanneer een terrein in de loop der jaren veroudert, neemt de kwaliteit langzaam af en wordt de locatie vaak steeds minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen.

BETEKENIS FASEN VAN DE 'ECONOMISCHE LEVENSCYCLUS'

De levenscyclus kent grofweg drie fasen:

- In **Fase I** past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In **Fase II** staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In **Fase III** is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

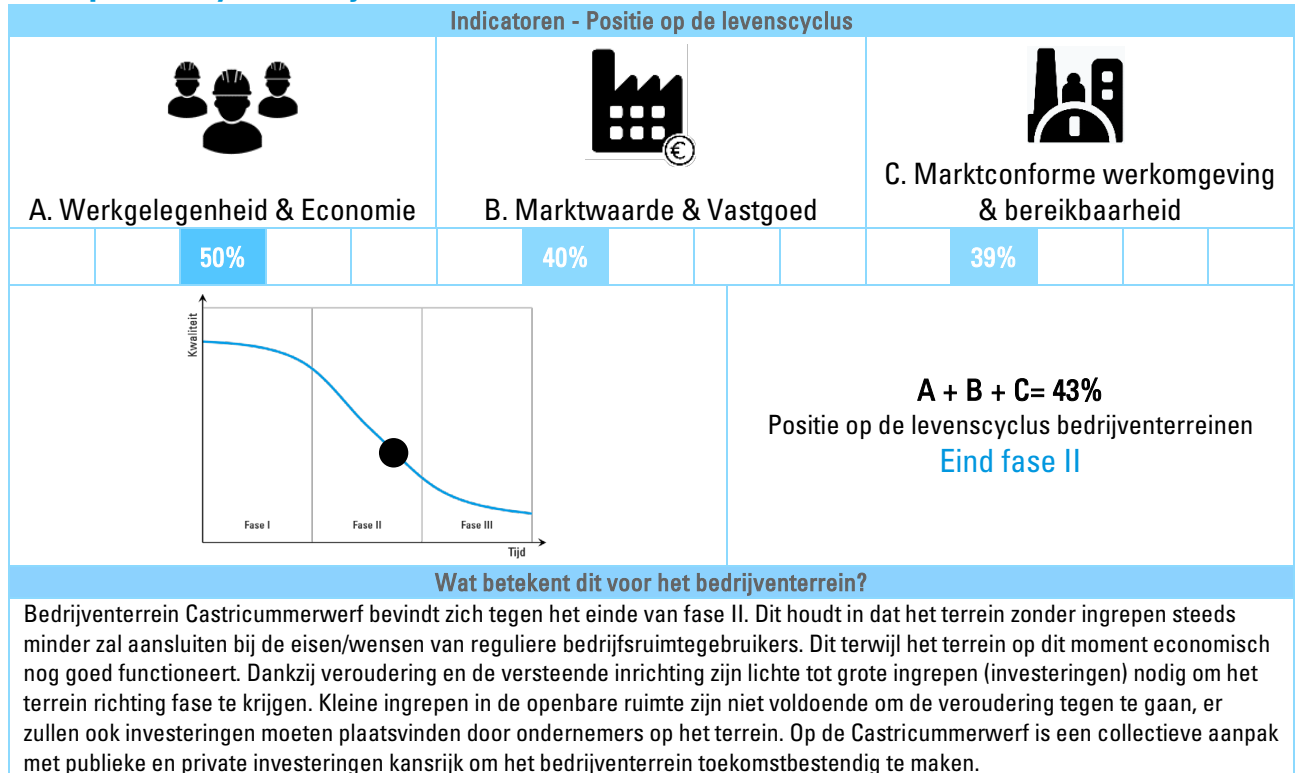
Next economy: potentie en kansen per investeringsthema

Veroudering is pas problematisch als het een onderliggende, economische oorzaak heeft. Bijvoorbeeld omdat panden, kavels en de locatie als geheel incurant zijn en niet (meer) aansluiten bij de (nieuwe) vraag van bedrijven, zoals die bijvoorbeeld voortkomt uit next economy trends als toenemende digitalisering & automatisering, groeiend belang van verduurzaming en klimaatadaptatie en de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Naast economisch functioneren zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie daarom net zo belangrijk op bedrijventerreinen. De scores op hoofdindicatoren D (Energietransitie en klimaatadaptatie), E (Automatisering en digitalisering) en F (Circulaire economie) tonen de potentie en kansen die terreinen hebben om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen om hierdoor waarde behoud of liever, een waardesprong te realiseren.



Niet alle bedrijventerreinen hoeven of kunnen in even grote mate op deze trends in te spelen. Hierbij zijn de aanwezigheid van randvoorwaarden: gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in (hightech) maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven dat gevestigd is op het terrein (om circulaire kringlopen te kunnen sluiten is een bepaalde kritische massa nodig) of een hoge organisatiegraad (die cruciaal is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval) van belang. Daarnaast is de basisinfrastructuur, zowel fysiek (multimodale ontsluiting, capaciteit stroomnet) als digitaal (denk aan een glasvezelaansluiting) cruciaal. En een bedrijventerrein is natuurlijk ook sterk afhankelijk van het innovatief vermogen van het gevestigde bedrijfsleven. Kortom, veel aspecten die de (toekomst)waarde van een bedrijventerrein bepalen.

Resultaten NEER-analyse

Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'

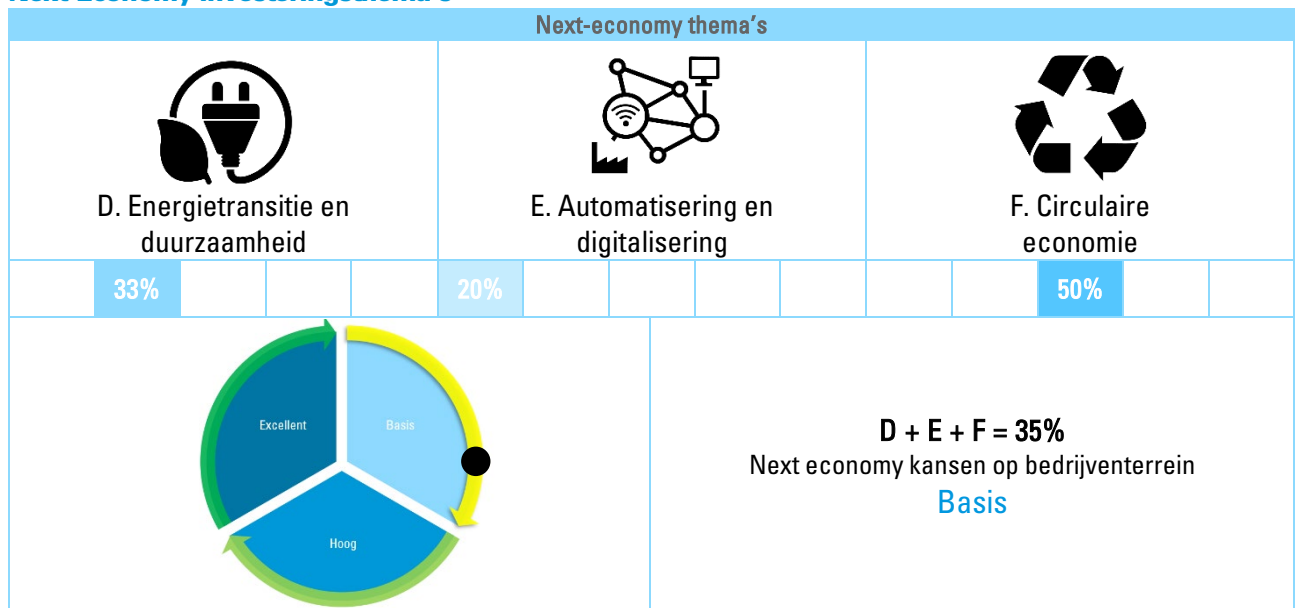


Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 Werkgelegenheid & economie	<ul style="list-style-type: none"> Op Castricummerwef is het aantal banen de afgelopen tien jaar met circa 10 werknemers gestegen (+4%, periode 2011-2020). Ter vergelijking: in de gemeente Castricum is het aantal banen in diezelfde periode iets harder gestegen, namelijk 9%. De ontwikkeling van het aantal banen op bedrijventerreinen in de regio Alkmaar geeft eenzelfde beeld als Castricummerwef: namelijk een stijging van 4%. Het aantal vestigingen is met 3 bedrijven gedaald naar 50 geregistreerde bedrijven op de Castricummerwef (-6%) in de periode 2011-2020. In de gemeente Castricum is het aantal vestigingen op een bedrijventerrein gestegen met 7% en in de regio Alkmaar is was deze stijging zo'n 18%. Naast de werkgelegenheid op het terrein is ook de indirecte werkgelegenheid toegenomen. De industrie, bouw, handel en reparatie kennen een relatief hogere multiplier doordat de sectoren afhankelijk zijn van o.a. leveranciers. Castricummerwef is naar verwachting goed voor ruim 140 indirecte banen. Gezien de typologie van het terrein is de banendichtheid (arbeidsplaatsen per hectare) op Castricummerwef relatief hoog met 70 arbeidsplaatsen per hectare. Ter vergelijking: in de gemeente Castricum zijn er gemiddeld 37 arbeidsplaatsen per hectare op een bedrijventerrein aanwezig en in de regio Alkmaar zijn dit gemiddeld 16 arbeidsplaatsen per hectare. Castricummerwef scoort op het gebied van arbeidsproductiviteit net iets lager ten opzichte van de regio (-2%).
 Marktwaarde & vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand op Castricummerwef bedraagt zo'n 2,2%. Er worden slechts drie (delen van) objecten aangeboden: kantoorruimte op Castricummerwef 26 en 103. Ook een bedrijfshal op Castricummerwef 10. De leegstand bevindt zich daarmee ruim onder het gewenste frictieniveau van circa 5-6%. Dit betekent dat er momenteel geen schuifruimte voor bedrijven is. Er is de laatste jaren geen verhuisdynamiek geregistreerd op het bedrijventerrein. Er hebben dus geen verhuizingen van en naar het gebied plaatsgevonden in de periode 2011 tot nu. Het bedrijventerrein is ontwikkeld in de jaren '80. Het eerste pand dateert van 1985. De leeftijd van het aanwezige vastgoed op het bedrijventerrein is relatief oud. Ongeveer de 40% van het vastgoed is gebouwd voor 1990. In totaal is 95% van het vastgoed gebouwd voor 2000. In de laatste tien jaar is er nog circa 170 m² aan vastgoed toegevoegd (dit is slechts 0,5% van de

	<p>totale voorraad). Met name voor het vastgoed met een hogere leeftijd is het belangrijk dat de kwaliteit op peil blijft.</p> <ul style="list-style-type: none"> De kwaliteit van het vastgoed is erg functioneel. Een toekomstbestendig bedrijventerrein moet beschikken over courant vastgoed. De economische waarde van het terrein staat onder druk door het verouderde (30 jaar oud) en in een aantal gevallen incurante vastgoed. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor het terrein. In de praktijk betekent dit dat investeringen nodig zijn in het verduurzamen van pand en kavel. We zien op het terrein ook een wildgroei van aanbouwingen, zoals een extra stuk bedrijfshal of fietsenhok.
 <p>Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> De externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein is niet optimaal. Castricummerwef heeft maar één ontsluitingsweg: de Beverwijkerstraatweg. Bestemmingsverkeer moet via deze lokale weg langs woonwijken en via een spoorwegovergang wat hinder kan veroorzaken. Op zo'n 8 autominuten liggen de Rijkswegen N513 en N203. Vanuit het terrein is het ongeveer een kwartier rijden naar de dichtstbijzijnde snelweg (A9). De Castricummerwef ligt wel gunstig ten opzichte van het treinstation (op circa 10 minuten loopafstand). Bushalte 'Castricum, Sportpark' ligt op zo'n 5 minuten lopen. Hier rijdt buslijn 79 twee keer per uur langs. De interne bereikbaarheid laat te wensen over. Mede door de vele geparkeerde auto's langs de wegen en het verouderde wegdek wordt de interne bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer belemmerd. Verkeer kan wel een ronde maken over het terrein. Passend bij een functioneel bedrijventerrein is dat er geen voet- en fietspaden aanwezig zijn. Met name door de aanwezigheid van een fitness en kringloop leidt het samenkomen van de verschillende gebruikers (langzaam verkeer, zoals fietsers/voetgangers versus zwaar verkeer, zoals vrachtverkeer) tot verkeersonveilige situaties. De marktconformiteit van de werkomgeving is wisselend op Castricummerwef. Op het gehele terrein is parkeren een probleem. De parkeerplaatsen liggen vooral op particuliere kavels en een aantal parkeerplaatsen liggen ook op publieke gronden (o.a. tegenover Castricummer Werf 1 en langs het spoor). Het terrein is omringt door groenstroken maar op het terrein is vrijwel geen groen aanwezig. Slechts 2% van het terrein is groen (en dit bevindt zich aan de randen). De arbeidsmarkt is gemiddeld (niet extreem krap, maar ook niet ruim). Binnen de gemiddelde woon-werkafstand (circa 20 km) bevindt zich een arbeidsmarktpotentieel van circa 540.300 arbeidskrachten. De mensen die naar de gemeente Castricum / Castricummerwef komen om te werken komen voornamelijk uit de gemeenten Uitgeest, Heiloo, Heemskerk, Zaanstad, en Alkmaar. Dit bevestigt de lokale/regionale werkgelegenheidsfunctie van Castricummerwef.










Next-Economy investeringsthema's



Wat betekent dit voor het terrein?

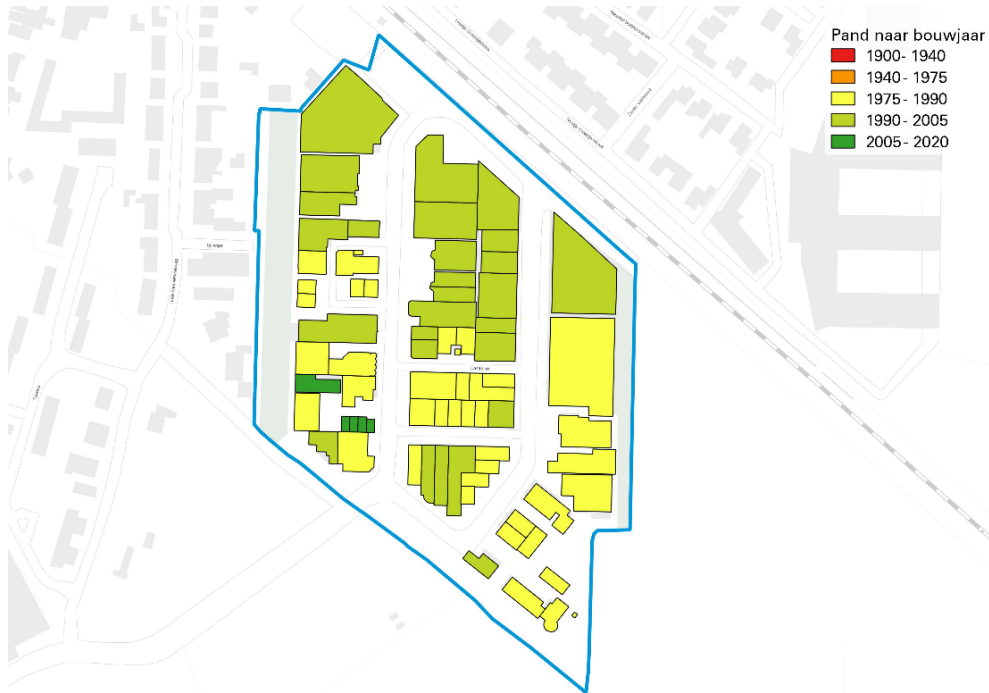
Bedrijventerrein Castricummerwef scoort 'basis' om mee te komen in een aantal next economy investeringsthema's. Het terrein heeft de hoogste potentie in de trend naar een meer circulaire economie. Dit is een direct gevolg van de sectoren die op het terrein aanwezig zijn. Bedrijven in de bouw hebben veelal te maken met reststromen en denken na over circulaire principes, zoals prefab bouwen en demontabel bouwen. Castricummerwef is binnen Castricum een interessante plek voor pilots of initiatieven die gaan over circulair bouwen. Verder heeft Castricummerwef potentie om in te zetten op de energietransitie & duurzaamheid om zo een bijdrage te leveren aan de duurzame ambities van de gemeente Castricum.

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatdaptatie	Uitgangssituatie	 Klimaatadaptatie 2% van het terrein is groen Geen waterberging op het terrein	 Energieverbruik Relatief laag energieverbruik Relatief laag gasverbruik	 Duurzaam vastgoed In toenemend mate panden met zonnepanelen aanwezig
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> Op het terrein is relatief veel oppervlakte verhard. Wel is het gebied omgeven door groenstroken. Daarnaast grenst het gebied ten zuiden en zuidwesten aan landbouwgrond. Het versteende terrein is ongunstig voor bijvoorbeeld waterinfiltratie en het voorkomen van hittestress (zie bijlage B). Op (nieuwe) parkeerplaatsen en buitenopslag op het terrein zou halfopen verharding (half groen, half verhard) gebruikt kunnen worden. In Castricum vindt samenwerking plaats tussen de gemeente en bedrijven rond het thema verduurzamen. Verschillende bedrijven van de Castricummerwef zijn betrokken bij het project CALorie. Er liggen ook samenwerkingskansen rondom klimaatthema's. Denk bijvoorbeeld aan het opzetten van strategieën rondom het afkoppelen van regenwater of het gezamenlijk vergroenen van het terrein. Er wordt in toenemende mate gemaakt van dakoppervlaktes voor zonnepanelen. Zo zijn er verschillende zonnepanelen op panden toegevoegd af gelopen periode of zijn er lopende aanvragen bij CALorie (zie bijlage B). Recent zijn op het pand van Aad de Wit Verhuisbedrijf zo'n 1.600 zonnepanelen geplaatst. Vanwege de hogere leeftijd van het vastgoed is het wellicht nodig om voor enkele panden eerst de draagcapaciteit op orde te maken. Daken die niet geschikt (te maken) zijn voor zonnepanelen, kunnen bedekt worden met sedum. Dit is een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op Castricummerwef. 		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 Innovatief vermogen Kleiner (0,6) in verhouding met het provinciaal gemiddelde	 Digitale infrastructuur Geen glasvezel aanwezig Geen netcapaciteitsproblemen	 Robotisering Robots worden vrijwel niet gebruikt door de bedrijven
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> Vanwege het lagere aandeel industrie is het innovatief vermogen op het bedrijventerrein relatief laag. Dit gaat hand in hand met een lage robotiseringsgraad op het terrein. Door de verschillende bouw-gerelateerde bedrijven op Castricummerwef is er sprake van een zekere clustering op het bedrijventerrein, zowel in werknemers als in het aantal vestigingen. Het bedrijventerrein beschikt nog niet over een glasvezelnetwerk; hierdoor is er in potentie minder kans voor automatisering en digitalisering. Daarnaast is een hoogwaardige digitale infrastructuur voor steeds meer bedrijven een must. In de regio rondom Castricum is een beperkte netcapaciteit beschikbaar, dit kan voor de nabije toekomst wellicht voor belemmeringen zorgen (zie kaart 14 in bijlage B). 		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 Circulaire banen (potentie) Aandeel: circa 28%	 Circulaire initiatieven Niet bekend	 Bestemmingsplanruimte Milieucategorie: 3.2 Bouwhoogte: 8 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein heeft dankzij haar bouwondernemingen een relatief hoge potentie om te innoveren in het kader van een meer circulaire economie. Een betrekkelijk groot aandeel (28%) van de werkgelegenheid op Castricummerwef bevindt zich in sectoren/bedrijven die zich over het algemeen lenen voor een circulaire bedrijfsvoering. Let wel; het betreffen geen productiebedrijven (industrie). Met een maximale milieucategorie van 3.2 en een maximale bouwhoogte van 8 meter is er op de meeste plekken relatief weinig milieuruimte voor zwaardere circulaire initiatieven (zoals recycling). Ook zijn er momenteel nog geen circulaire initiatieven bekend. 		

Bijlage B: Kaartbeelden

Figuur 8: Vastgoedleeftijd op Castricummerwerf



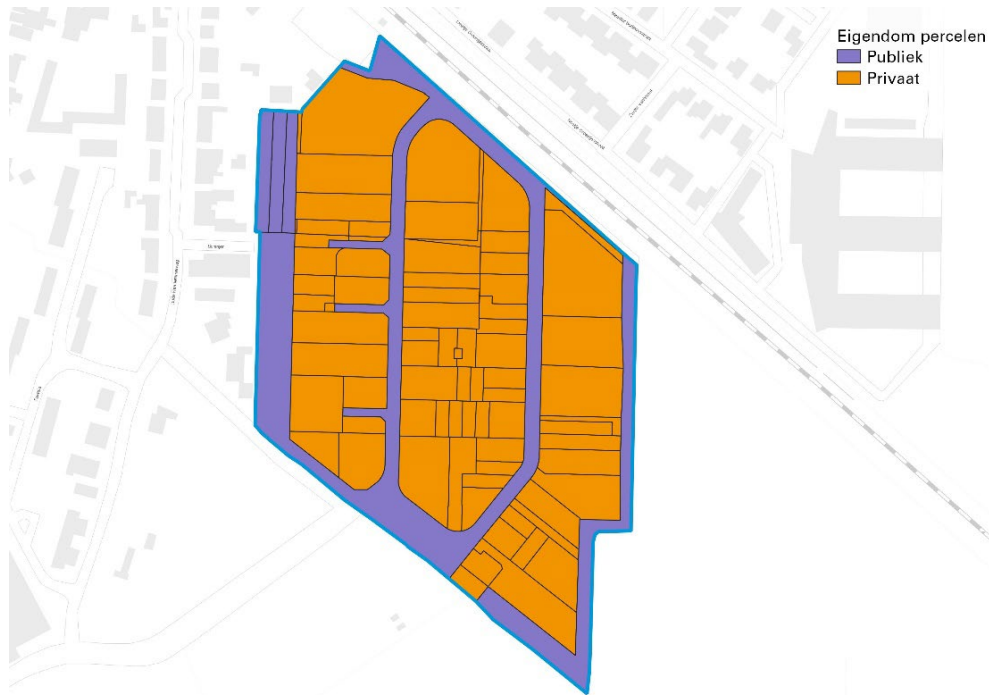
Bron: BAG, 2021; bewerking Stec Groep, 2021.

Figuur 2: Leegstand op Castricummerwerf



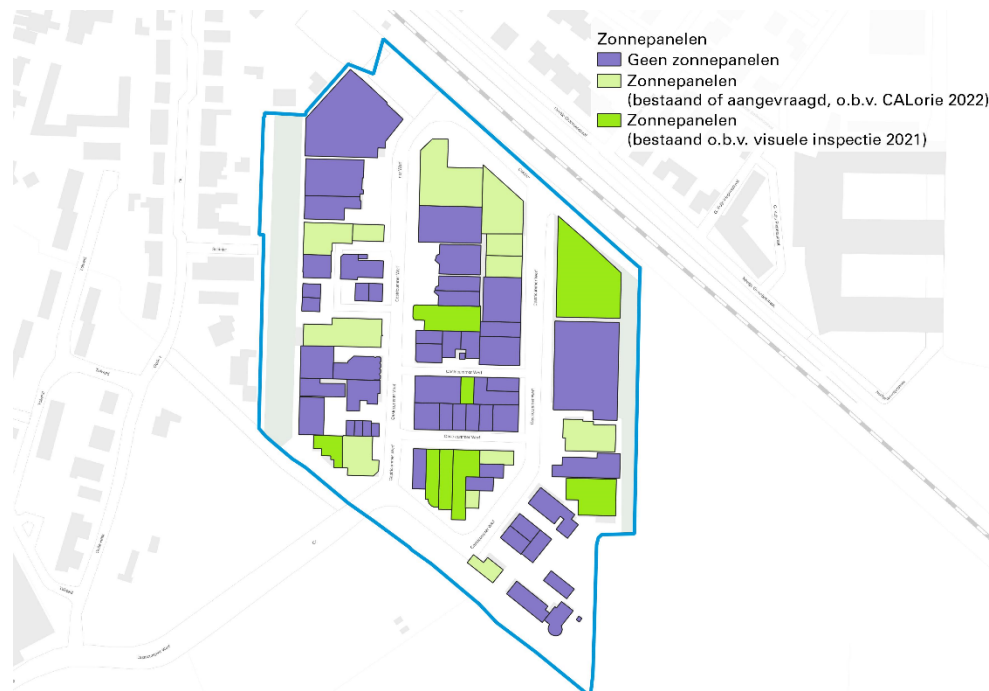
Bron: BAG, 2021, Funda in Business (peildatum oktober 2022); bewerking Stec Groep, 2022.

Figuur 3: Eigendom van percelen op Castricummerwerf



Bron: PDOK – Kadastrale percelen, Gemeente Castricum; bewerking Stec Groep, 2021.

Figuur 11: Aanwezigheid van zonnepanelen Castricummerwerf²⁹



Bron: Bestaande panelen uit visuele inspectie op basis van Google Satelite (peildatum oktober 2021); Bestaande zonnepanelen of lopende aanvragen per pand op basis van CALorie Energie (peildatum mei 2022). Bewerking Stec Groep, 2022.

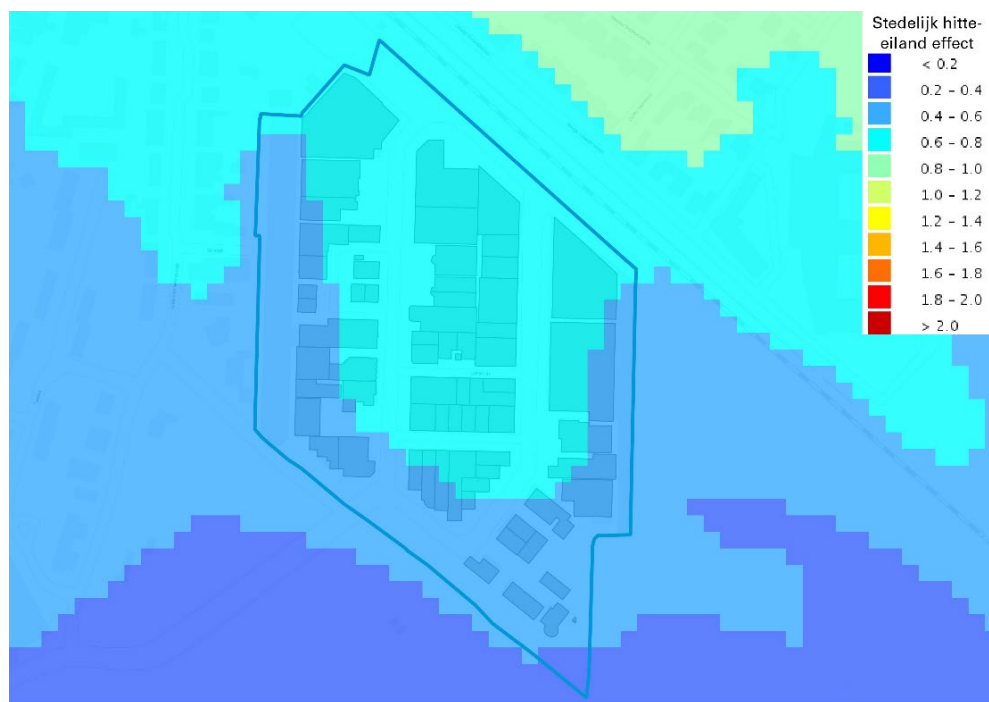
²⁹ Opgenomen in de kaart is het pand van Aad de Wit Verhuisbedrijf. Hier worden binnenkort zo'n 1.600 zonnepanelen geplaatst.

Figuur 12: Groenkaart³⁰ Castricummerwerf



Bron: RIVM, 2017; bewerking Stec Groep, 2021.

Figuur 4: Hitte-eiland effect³¹ Castricummerwerf



Bron: Klimateffectatlas, 2021; bewerking Stec Groep, 2021.

³⁰ De groenkaart toont het aandeel groen per 10 m².

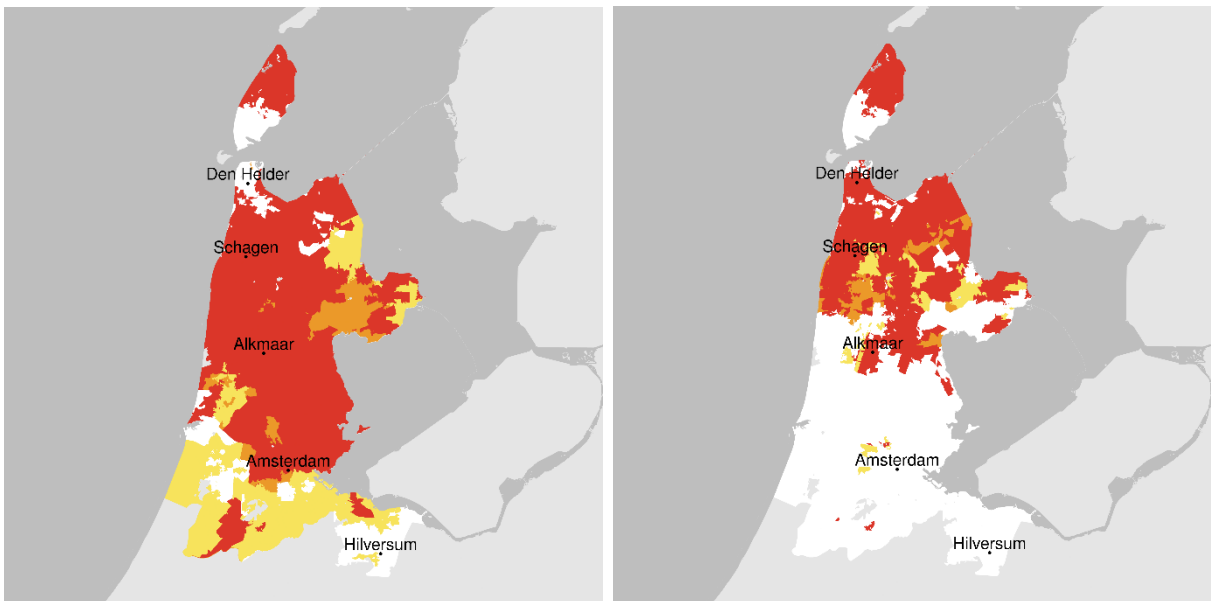
³¹ De hittekaart gevoelstemperatuur laat de lokale gevoelstemperatuur zien op een extreem hete zomermiddag (in graden Celsius). Op sommige plekken, vooral in stedelijk gebied, kan de gevoelstemperatuur hoog oplopen. De kaart laat zien waar het relatief warmer voelt en op welke plekken het op zo'n hete middag het minst comfortabel is. Hoe roder het gebied, hoe warmer het er is. De bebouwing is blauw gekleurd aangezien het hier alleen om de buitenruimte gaat.

Figuur 14: Bebouwingsdichtheid³² Castricummerwerf



Bron: PBL, 2021; bewerking Stec Groep, 2021.

Figuur 5: Transportcapaciteit in provincie Noord Holland. Beschikbare capaciteit afnemen³³ (links) en terugleveren (rechts)



- geen transportcapaciteit beschikbaar
- geen transportcapaciteit beschikbaar: congestie managementonderzoek wordt uitgevoerd
- beperkt transportcapaciteit beschikbaar
- transportcapaciteit beschikbaar

Bron: Liander, 2022. Laatste update 29 september 2022.

³² De kaart toont de bebouwingsdichtheid aan de hand van de Floor Space Index (FSI) op blokniveau. De FSI is de verhouding tussen het bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven kaveloppervlakte.

³³ De knelpunten op deze kaart betreffen alleen grootverbruik aansluitingen. Dit zijn zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère.

Bijlage C: Betrokken partijen

Voor de totstandkoming van het rapport zijn in diverse fases van het project ondernemers en organisaties gevraagd om input te leveren. We spraken met hen over het beeld wat zij hebben van het bedrijventerrein en welke kansen en opgaven richting de toekomst zij zien.

Kopgroep ondernemers

Tabel 2: Kopgroep (ondernemersvereniging 'Verenigde bedrijven Castricumwerf')

Bedrijfsnaam	Contactpersoon	Functie
A.C. Borst Bouw	Cornel Borst	Voorzitter ondernemersvereniging
Aad de Wit verhuizingen	Carel Kuijper	Bestuurslid ondernemersvereniging
Autobedrijf Castricum	Danny Hes	Bestuurslid ondernemersvereniging
PM	Fred de Ridder	Bestuurslid ondernemersvereniging

Aanwezigen ondernemerssessies

Tabel 3: Lijst van aanwezigen

#	Ondernemerssessie 17 maart 2022	Ondernemerssessie 16 november 2022
1	Wulp Technische Installaties	Wulp Technische Installaties
2	Aannemersbedrijf Ruud Martens	Aannemersbedrijf Ruud Martens
3	Glashandel Bakker	Glashandel Bakker
4	Bureau Fruitema	Bureau Fruitema
5	CALorie	Full of Life
6	Muttathara	De Ridder machineverhuur
7	Aad de Wit verhuizingen	Surfsports Castricum
8	Bouwbedrijf Casmond	Bouwbedrijf Casmond
9	Sound Rent	Sound Rent
10	Weda schildersbedrijf	Weda schildersbedrijf
11	Arido autotechniek	Particuliere eigenaar oldtimer
12	A.C. Borst Bouw	A.C. Borst Bouw
13	Natucos	Tromp Medical
14	F.A.M. De Ridder	F.A.M. De Ridder
15	Autobedrijf Castricum	Autobedrijf Castricum
16	Particulieren	Woonstudio op de werf
17		Lieftingschermer auto's
18		Poetscentrale Castricum
19		Black8 garage / transportbedrijf Theo Veldt
20		Eigenaar Castricumwerf 23-25-27-37-39-41
21		Eigenaar Castricumwerf 37-41
22		Eigenaar Castricumwerf 92
23		Eigenaar op Castricumwerf en bewoners16-13-10
24		Particulieren
25		Onbekend (5x)

Interviews

Tabel 4: Lijst van geïnterviewden

Organisatie	Naam	Datum
Muttathara	Tim de Heer	12 mei 2022
CALorie	Wim Schermer	12 mei 2022
Aad de Wit verhuizingen	Carel Kuijper	16 mei 2022
Beentjes Groetebroers	Remco Beentjes	8 juni 2022
Hubo bouwmarkt	John Res	8 juni 2022
Full of Life	Michel Achterberg	13 juni 2022

Bovenstaande lijst van personen zijn geconsulteerd. Het gaat om verkennende en verdiepende interviews met ondernemers/vastgoedeigenaren en organisaties. We spraken met hen over hun huidige situatie en vestigingslocatie, het beeld dat zij hebben van het bedrijventerrein (kansen, opgaven en acties) en de samenwerking (onderling tussen bedrijven en met de gemeente).

Inschrijvingen werkgroepen

Tabel 5: werkgroepen

Samenwerking en organisatie	Basis op orde: schoon, heel en veilig	Parkeren en externe bereikbaarheid	Vergroenen en verduurzamen
A.C. Borst Bouw	A.C. Borst Bouw	A.C. Borst Bouw	A.C. Borst Bouw
Weda schildersbedrijf	Weda schildersbedrijf	Weda schildersbedrijf	Weda schildersbedrijf
De Ridder machineverhuur	Lieftingschermer auto's	Tromp Medical	Full of Life
Bureau Fruitema	De Ridder machineverhuur	Wulp Technische Installaties	Lieftingschermer auto's
Particuliere eigenaar oldtimer	Bureau Fruitema	De Ridder machineverhuur	De Ridder machineverhuur
Surfsports Castricum	Particuliere eigenaar oldtimer	Aannemersbedrijf Ruud Martens	Bureau Fruitema
Eigenaar op Castricummerwef en bewoners16-13-10	Surfsports Castricum	Autobedrijf Castricum	Bouwbedrijf Casmond
Black8 garage / transportbedrijf Theo Veldt	Eigenaar op Castricummerwef en bewoners16-13-10	Bouwbedrijf Casmond	Particuliere eigenaar oldtimer
	Black8 garage / transportbedrijf Theo Veldt	Particuliere eigenaar oldtimer	Surfsports Castricum
		Surfsports Castricum	Glashandel Bakker
		Glashandel Bakker	Eigenaar op Castricummerwef en bewoners16-13-10
		Eigenaar op Castricummerwef en bewoners16-13-10	Black8 garage / transportbedrijf Theo Veldt
		Black8 garage / transportbedrijf Theo Veldt	

Bijlage D: Prioritering acties door ondernemers

Uitslag mentimeter

Figuur 6: Prioritering binnen het thema 'Basis op orde: schoon, heel en veilig'

Welke opgaven/acties op de Castricummerwerf binnen het thema 'basis op orde: schoon, heel en veilig' vindt u het belangrijkste?

Mentimeter



22

Bron: Ondernemerssessie 16 november 2022

Figuur 7: Prioritering binnen het thema 'Parkeren en externe bereikbaarheid'

Welke opgaven/acties op de Castricummerwerf binnen het thema 'parkeren en externe bereikbaarheid' vindt u het belangrijkste?

Mentimeter



21

Bron: Ondernemerssessie 16 november 2022

Figuur 18 Prioritering binnen het thema 'Verduurzamen en vergroenen'

Welke opgaven/acties op de Castricummerwerf binnen het thema 'verduurzamen en vergroenen' vindt u het belangrijkste?

Mentimeter



Bron: Ondernemerssessie 16 november 2022