



Toekomstbestendig bedrijventerrein 't Heen

Visie en beleidsinstrumenten

Toekomstbestendig bedrijventerrein 't Heen

Visie en beleidsinstrumenten

Aangeboden aan:
Gemeente Katwijk
27-02-2025

Auteur(s):

Sergej Bulterman – Bureau BUITEN
Miles Copping – Bureau BUITEN
Jorien Posthouwer – Bureau BUITEN
Indy Schumacher – Bureau BUITEN
Bram van Ooijen – UFO Urbanism

Projectnummer 2117



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	4.2	<i>Ruimtelijke uitwerking ambities</i>	21
1.1	<i>Aanleiding</i>	4	4.3	<i>Kansenkaart</i>	22
1.2	<i>Opgave</i>	4	5	Vigerend beleid	25
1.3	<i>Proces</i>	5	5.1	<i>Ruimtelijke visie 't Heen 2012</i>	25
1.4	<i>Leeswijzer</i>	5	5.2	<i>Revitaliseringsplan 't Heen 2012</i>	26
2	Ruimtelijk-economische visie	7	5.3	<i>Beeldkwaliteitsplan 't Heen 2013</i>	30
2.1	<i>'t Heen in de regionale economie</i>	7	5.4	<i>Bredere (maatschappelijk relevante) opgaven</i>	30
2.2	<i>Analyse van het economisch functioneren van 't Heen</i>	7	6	Beleidsadvies	33
2.3	<i>Visie op 't Heen als vestigingsplaats voor ondernemers</i>	10	6.1	<i>Gebiedsgericht en generiek beleid</i>	33
3	Visie op ruimtelijke opgaven	14	6.2	<i>De basis op orde</i>	33
3.1	<i>Analyse van de ruimtelijke staat van 't Heen</i>	14	6.3	<i>Aanpak voor deelgebieden</i>	33
3.2	<i>Visie op de ruimtelijke opgaven</i>	18	6.4	<i>Uitvoering en instrumentarium</i>	47
4	Ambitie en strategie	21	7	Vervolgstappen	51
4.1	<i>Ambitieniveau en insteek</i>	21		Bijlage 1: Verkenning kansenzones	52



1 Inleiding

Voor u ligt de geactualiseerde visie, inclusief de bijbehorende beleidsinstrumenten, voor het bedrijventerrein 't Heen in Katwijk. Dit document beschrijft de actuele ruimtelijke en ruimtelijk-economische opgaven voor 't Heen en de ambities voor de periode tot 2040. Daarnaast biedt het een beschouwing van het vigerende beleid en presenteert het herijkte beleidsinstrumenten die nodig zijn om de geactualiseerde ambities te realiseren.

1.1 Aanleiding

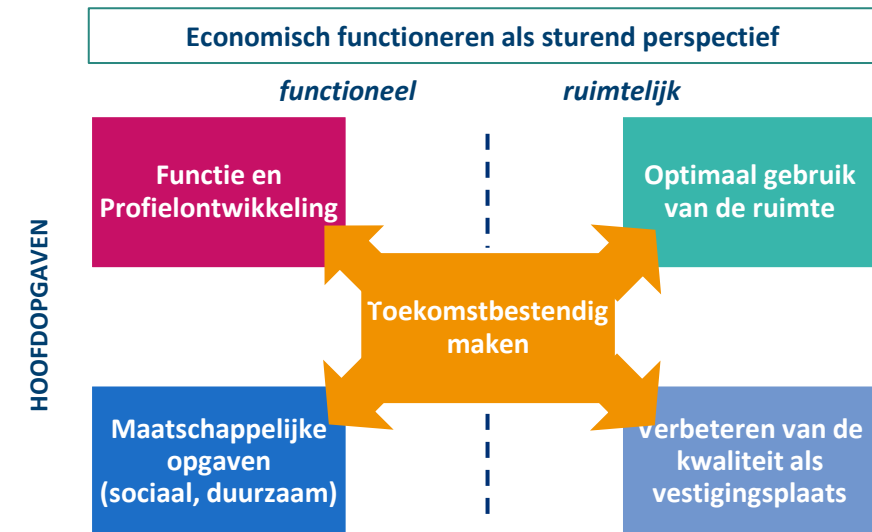
In 2012 heeft de gemeente Katwijk het beleidsinstrumentarium voor het bedrijventerrein 't Heen in Katwijk uitgewerkt en vastgesteld, bestaande uit een visie, een revitaliseringsplan en een beeldkwaliteitsplan. Op hoofdlijnen is deze visie voor 't Heen richting 2040 nog steeds actueel. Toch zijn er in de afgelopen 12 jaar veel veranderingen geweest, zoals nieuwe ontwikkelingen en opgaven, waaronder de nasleep van COVID-19 op de economie, de energieopgave en een nieuw regionaal-economisch beleid.

Gezien deze ontwikkelingen is er behoefte aan een actualisatie van het beleidsinstrumentarium voor 't Heen. Hoewel verschillende acties uit de visie en het revitaliseringsplan inmiddels uitgevoerd of in uitvoering zijn, zijn er nog meerdere acties niet gerealiseerd die nodig zijn om de doelen uit de visie te kunnen verwezenlijken.

1.2 Opgave

Er zijn drie belangrijke uitgangspunten bij de revitalisering van bedrijventerrein 't Heen:

- 't Heen toekomstbestendig maken;
- Ervoor zorgen dat 't Heen een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bedrijven blijft;
- Perspectief bieden aan huidige en nieuwe ondernemers.



Er spelen vier hoofdoopgaven op 't Heen: 1) het intensiveren van het ruimtegebruik, 2) het vernieuwen van vastgoed, 3) het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, en 4) het verduurzamen van het gebied. De visie en het beleidsinstrumentarium biedt de vertaling van deze opgaven naar beleid.



Voor het thema duurzaamheid, waaronder duurzame energie, klimaatadaptatie en vergroening/biodiversiteit, zijn de opgaven en de vertaling naar het beleid uitgewerkt in het rapport Masterplan verduurzaming bedrijventerrein 't Heen opgesteld door Stimular. In deze beleidsactualisatie wordt voor wat betreft het thema duurzaamheid daarom hoofdzakelijk verwezen naar de beleidsaanbevelingen in dat rapport.

1.3 *Proces*

Om tot een geactualiseerde visie en beleidsinstrumentarium te komen zijn door gemeente Katwijk verschillende stappen ondernomen, in samenwerking ruimtelijk-economisch adviesbureau Bureau BUITEN en stedelijk bouwkundig bureau UFO-Urbanism. Relevante beleidsontwikkelingen zijn geïnventariseerd en geanalyseerd. Vervolgens is een ruimtelijk-economische analyse uitgevoerd.

Daarnaast heeft in afstemming met de gemeente en Parkmanagement Katwijk een participatietraject plaatsgevonden. Doel hiervan was om ondernemers die in 't Heen zijn gevestigd bij de actualisatie van het beleid te betrekken. Het aanpakken van de grote opgaven in 't Heen vergt immers een stevige, gezamenlijke inzet van de overheid én ondernemers. Gedurende twee werksessies zijn de belangrijkste opgaven voor ondernemers op 't Heen besproken en kansen geïdentificeerd voor het toekomstbestendig maken van het bedrijventerrein. Ook zijn er op basis van deze sessies kansenzones en concrete acties uitgewerkt.

Gedurende het traject hebben er ook overleggen met Parkmanagement Katwijk en het gemeentelijk projectteam plaatsgevonden over de inhoud van de geactualiseerde visie en het beleidsinstrumentarium. Op basis van dit traject zijn er ook aanbevelingen opgesteld over de benodigde vervolgstappen.

1.4 *Leeswijzer*

In de onderstaande tekstbeschrijvingen kunt u door middel van hyperlinks direct door naar het betreffende onderdeel.

Hoofdstuk 2: Ruimtelijk-economische visie

Hoofdstuk 2 zet de ruimtelijk-economische visie uiteen. Voorafgaand aan deze visie ging een uitgebreide analyse. Dit hoofdstuk beschrijft de achtergrond van bedrijventerrein 't Heen en de functie van het terrein in de regionale economie. Daarnaast geeft het inzicht op de economische functie van 't Heen en de functie als vestigingsplaats voor ondernemers.

Hoofdstuk 3: Ruimtelijke visie op 't Heen

Hoofdstuk 3 biedt een ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van 't Heen in de komende jaren. De huidige ruimtelijke staat en de visie op de actuele ruimtelijke opgaven wordt hier beschreven.

Hoofdstuk 4: Ambitie & strategie

Dit hoofdstuk beschrijft het belang van het vaststellen van een realistisch ambitieniveau voor de revitalisering van het bedrijventerrein. Er wordt ingegaan op de keuze tussen een hoger of lager ambitieniveau voor het toekomstbestendig maken van het bedrijventerrein en op de ruimtelijke uitwerking van deze ambities, gebaseerd op kansenzones.

Daarnaast biedt dit hoofdstuk een overzicht van de belangrijkste kansen en opgaven in de vorm van een kanskaart. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel kavels als de openbare ruimte, en zowel op korte als op (middel)lange termijn.

Hoofdstuk 5: Vigerend beleid

Dit hoofdstuk biedt een samenvatting van en beschouwing op het bestaande beleid op 't Heen, waaronder de Ruimtelijke visie 't Heen 2012, Revitaliseringsplan 't Heen 2012, en Beeldkwaliteitsplan 't Heen 2013.



Daarnaast wordt omschreven wat de koppelkansen zijn voor het oppakken van bredere (maatschappelijke relevante) opgaven.

Hoofdstuk 6: Beleidsadvies

Dit hoofdstuk beschrijft het beleidsinstrumentarium dat nodig is om de visie te realiseren. Hoofdstuk 6 behandelt het gebiedsgerichte en generieke beleid vanuit vijf invalshoeken en het belang van het dagelijks beheer van 't Heen conform het 'schoon, heel en veilig'-principe.

De voordelen van gebundelde uitvoering voor de deelgebieden worden toegelicht. Per deelgebied worden de aanleiding, het gewenste profiel, en de benodigde stappen en instrumenten besproken. Ook wordt ingegaan op de actualisatie van het revitaliseringsbeleid, de relatie met de gebiedsgerichte aanpak en de bijdrage van het vigerende beleid en het rapport van Stimular aan de verduurzaming van 't Heen.

Op basis van deze actualisatie kan de beeldkwaliteit in de toekomst veranderen. Daarnaast worden het flankerende beleid en thema's als participatie, toegankelijkheid en veiligheid besproken.

Hoofdstuk 7: Vervolgstappen

Tot slot wordt een doorkijkje gegeven naar vervolgstappen om tot een gedragen en goed georganiseerde uitvoering van het beleid voor 't Heen te komen.



2 Ruimtelijk-economische visie

2.1 't Heen in de regionale economie

't Heen is met ca. 68 ha. netto en 90 ha. bruto oppervlak één van de grootste bedrijventerreinen in de regio. Er zijn ca. 330 bedrijven op gevestigd die zorgen voor ca. 3.400 banen (exclusief uitzendkrachten). Dat is 13% van de werkgelegenheid Katwijk. De mogelijkheid voor bedrijven met een Hoge Milieu Categorie (HMC) om zich op 't Heen te vestigen maakt het tot een uniek terrein in de regio. 't Heen is mede daarom aanwezig als pilotproject in het kader van de herstructurering van bedrijventerreinen.

Het bedrijventerrein ligt in het oosten van de kern Katwijk en wordt ruwweg omsloten door de N206, Uitwateringskanaal en Noordwijkervaart. De ligging langs de N206 en de goede bereikbaarheid van het terrein over water zijn belangrijke pluspunten voor ondernemers. Voor fietsers is het 't Heen (mede) aan doorgangsgebied tussen Katwijk Noord en Rijnsburg en verder.

Geschiedenis

Begin jaren '70 is het initiatief genomen tot de aanleg van een nieuw bedrijventerrein met als doel nieuwe vooral arbeidsintensieve bedrijfsactiviteiten aan te trekken voor de lokale beroepsbevolking, die overwegend bestond uit mensen met een praktische opleiding. Om bedrijven tot vestiging te verleiden is 't Heen vrij organisch ontwikkeld, tegen lage grondprijzen en met een ruim vestigingskader. Er werden beperkte eisen gesteld aan de wijze van bebouwen en ook de vestiging van zware bedrijvigheid was mogelijk. Het terrein is niet volgens een

integraal plan ontwikkeld, maar in vooral de jaren '70 en '80 stapsgewijs uitgebreid.

De ontstaansgeschiedenis van 't Heen werkt nog altijd zichtbaar door in het huidige economische en ruimtelijke karakter van het terrein:

- Groot aantal oudere bedrijven (>40 jaar), vooral die in maaksectoren
- Grote verscheidenheid in schaal en type bebouwing: kleine versus grote kavels, kleine en grote panden, veel laagbouw, verspreide (bedrijfs)woningen
- Inefficiënt ruimtegebruik door versnippering in verkaveling en vastgoed (zowel fysiek als qua eigendom)
- Lage ruimtelijke kwaliteit en krappe opzet van met name de zijwegen in het gebied
- Diverse verkeersknelpunten en onveilige plekken voor met name langzaam verkeer

2.2 Analyse van het economisch functioneren van 't Heen

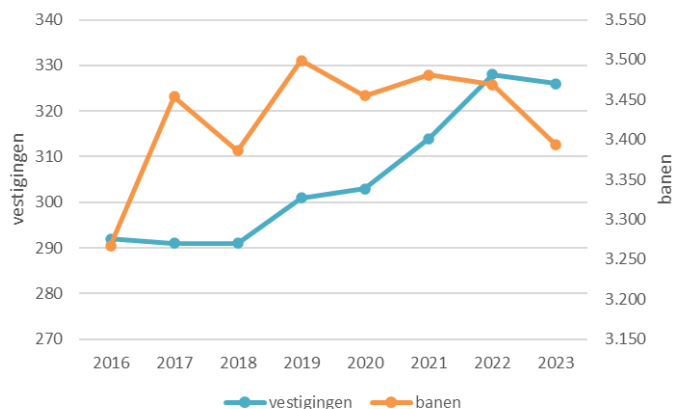
Beperkte banengroei, sterke dynamiek in vestigingen

De werkgelegenheid op 't Heen is sinds 2016 licht gegroeid met 100 banen, maar stagneert de laatste jaren. Door de sterkere banengroei in Katwijk als geheel neemt het belang van 't Heen voor de lokale werkverschaffing af; in 2012 was het nog 16%, in 2023 13%.

't Heen is zowel een vestigingsplaats voor al lang aanwezige bedrijven als nieuw, kleinschalig ondernemerschap. Er is sprake van een proces van schaalverkleining in termen van banen per bedrijfsvestiging: van 11,2 banen per vestiging in 2016 naar 10,4 in 2023.



Figuur 1 Ontwikkeling bedrijfsvestigingen en banen op 't Heen, 2016-2023



Bron: LISA

(2023), bewerking Bureau Buiten

Economisch gebruik intensiveert licht

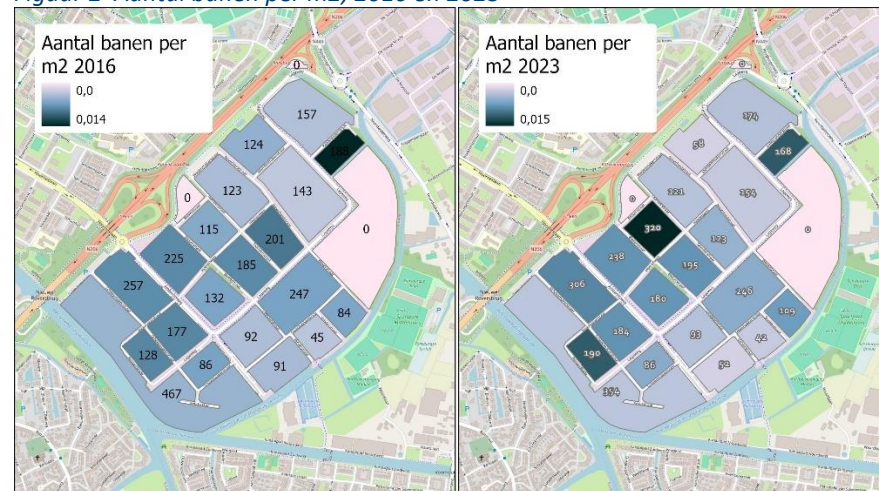
De stagnerende werkgelegenheid betekent dat het ruimtegebruik in dat opzicht niet intensiveert. In 2023 is de werkgelegenheidsdichtheid 38 banen per hectare, ver beneden het gemiddelde van Zuid-Hollandse bedrijventerreinen van 54. De FSI is het laagst aan de randen van het terrein. De Ambachtsweg en de middenzone kennen de hoogste dichtheden.

Profielontwikkeling: toenemende kennisintensiteit en dienstverlening

De groei aan bedrijven zit grotendeels in minder zware en deels ook niet-bedrijfsruimte gebonden activiteiten, zoals de horeca en vastgoeddienstverlening. In 2012 is geconstateerd dat met name de zuidwesthoek een veelkleurig bedrijvenprofiel kent. De veelkleurigheid op 't Heen is sindsdien verder toegenomen en is nog steeds veel sterker aanwezig in de zuidwesthoek dan in het noordelijk deel van het bedrijventerrein.

Verder verandert ook binnen productiegerichte bedrijven het karakter van de bedrijfsactiviteiten. De kennisintensiteit van de maakindustrie neemt toe, arbeidsintensieve uitvoerende activiteiten slinken. Ofwel doordat bedrijven productieactiviteiten elders laten plaatsvinden of zelfs afstoten, danwel doordat productieprocessen worden geautomatiseerd en gerobotiseerd.

Figuur 2 Aantal banen per m2, 2016 en 2023



Bron: Bureau Buiten (2024), o.b.v. LISA en BAG

Potentieel maximaal toegestane milieucategorieën ver onderbenut

De profielverandering van bedrijfsactiviteiten op 't Heen naar minder productiegerichte- en lichtere activiteiten heeft nog een ander gevolg. Het potentieel van 't Heen om bedrijven actief in zwaardere sectoren (die een locatie met een hoge milieucategorie nodig hebben) te huisvesten wordt steeds minder benut. Veruit de meeste bedrijfsactiviteiten behoeven een locatie met een lagere milieucategorie dan de maximaal planologisch is toegestaan. De bedrijven die in een lagere milieucategorie actief zijn dan de op hun locatie maximaal toegestane vertegenwoordigen ruim 4 op de

5 banen op 't Heen. Zware vormen van industrie (staal, chemie en procesvoedingssectoren als slachterijen) zijn bescheiden vertegenwoordigd op 't Heen.

Figuur 3 Ruimtelijke spreiding van banen en milieuhindercategorieën, 2023



Bron:

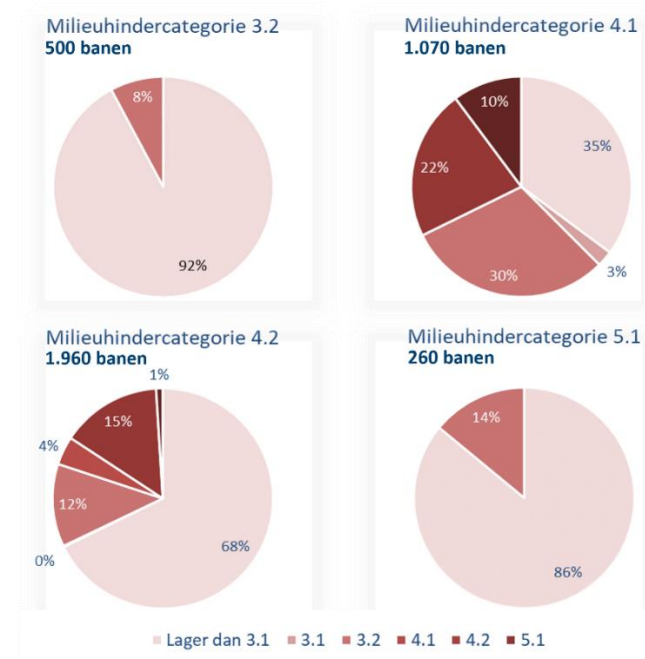
Bureau Buiten (2024), o.b.v. LISA en CBS.

Lage leegstand bedrijfstvastgoed

De officieel geregistreerde leegstand op 't Heen is beperkt, zeker wanneer de gemiddelde bouwkundige staat van het vastgoed in beschouwing wordt genomen. Het betreft gemiddeld een tiental panden of units, waarmee de leegstand lager is dan de frictieleegstand. De feitelijke leegstand is waarschijnlijk wel hoger, aangezien niet alle beschikbare bedrijfsruimte ook daadwerkelijk te huur of te koop wordt aangeboden. Ten opzichte van de situatie in 2012 lijkt de leegstand echter te zijn afgenomen. Deels door vastgoedvernieuwing, maar waarschijnlijk vooral door de inmiddels veel krappere markt voor bedrijfsruimte dan destijds. Waar destijds de leegstand zich sterk concentreerde in de zuidoosthoek

van 't Heen, is het huidige aanbod redelijk verspreid over het bedrijventerrein te vinden.

Figuur 4 Verdeling van banen naar bedrijfsactiviteit naar milieuhindercategorie versus feitelijke milieucategorie, 2023



Bron: Bureau Buiten (2024), o.b.v. LISA en CBS.



Functioneren PDV-zone Ambachtsweg onder druk

In 't Heen zijn begin 2024 71 verkooppunten gericht op de consumentenmarkt te vinden.¹ Geen van deze locaties had met leegstand te kampen. De meeste verkooppunten zijn langs de Ambachtsweg, de hoofdzone met PDV-activiteiten, te vinden. Deze zone is voor PDV-activiteiten gunstig gelegen bij de entree van het bedrijventerrein. Het grootste aanbod betreft bouwmarkten, keuken- en meubelzaken en autogarages. De PDV-zone functioneert echter niet als een homogeen, samenhangend PDV-cluster. Activiteiten zijn vrij versnipperd langs de PDV-zone gevestigd, panden met een winkelfunctie beslaan 54% van het daar aanwezige m² bvo en PDV-bedrijven zijn goed voor 1 op de 6 banen. Het aantal vestigingen en de werkgelegenheid zijn de afgelopen jaren geslonken.

De toekomstbestendigheid van de PDV-zone werd in 2020 als matig bestempeld.² De zone wordt op filialisering, leegstand en concurrentiepositie als onvoldoende beoordeeld. Bovendien lijkt in de regio sprake van een overaanbod aan PDV en staat het functioneren van PDV-concepten in zijn algemeenheid onder druk door online concurrentie.

2.3 Visie op 't Heen als vestigingsplaats voor ondernemers

Behouden als toekomstbestendig monofunctioneel bedrijventerrein

Gegeven de functie als HMC vestigingslocatie, de omvang en de ligging van het terreinen, dient het uitgangspunt te zijn 't Heen als monofunctioneel bedrijventerrein te behouden en versterken. Functies die hier niet passen, zoals wonen, kantoor-gebonden bedrijvigheid en kleinschalige retail zijn dan ook ongewenst. Het aandeel **kantoor-gebonden** activiteiten binnen bedrijventerrein-gebonden bedrijven (maak, bouw) neemt wel toe: onderzoek, ontwerp, marketing, testing, etc. Om deze trend te faciliteren is het bieden van

ruimte aan kantoorontwikkeling voor maakbedrijven, ondergeschikt en ten dienste van het bedrijf op eigen terrein wel van belang. Een laatste relevante functie is een bedrijventerrein-gebonden **scholingsfaciliteit**, zoals een leer-werkbedrijf, waar personeel van bedrijven in 't Heen en werkzoekenden en zij-instromers terecht kunnen voor scholing en training.

De toekomst van 't Heen bezien vanuit de lokale en regionale context

't Heen is een van de grotere bedrijventerrein in de Economie071 regio en heeft een groot oppervlak aan HMC. Ondanks de afnemende rol in de werkgelegenheid van Katwijk is het de belangrijkste vestigingslocatie voor bedrijven die afhankelijk zijn van een grootschalige locatie en een hogere milieucategorie bedrijfsruimte.

Het is wenselijk om 't Heen een duidelijk(er) profiel mee te geven zodanig dat het een stevige bijdrage kan leveren aan versterking van de economische structuur van de lokale en regionale economie. Een structuur met als belangrijke dragers onder andere de maritieme sector, tuinbouwketen, voedings(proces)industrie en (bio)chemie. Een profiel dat zich onderscheidt van dat van andere sterk geprofileerde werklocaties (kennisintensief, ruimtevaart, en lifescience). Uitgezonderd zijn toeleveranciers voor deze sleutelsectoren (kennisintensief, ruimtevaart, en lifescience) met een hogere milieucategorie, aangezien 't Heen met name ruimte kan bieden voor bedrijven met een hogere milieucategorie. Tegelijkertijd dient, om het profiel te versterken, op werklocaties in Katwijk en de regio ruimte beschikbaar te zijn waar bedrijven die minder goed op 't Heen passen (op termijn) naar kunnen verplaatsen.

Optimaal gebruiken van de ruimte: het juiste bedrijf op de juiste plek

Gegeven de beperkt beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen en de verwachte extra behoefte in Katwijk en de regio³, is het zaak deze

¹ Gemeente Katwijk (2024), o.b.v. Locatus.

² Blaauwberg (2020), Evaluatie Retailvisie Leidse regio.

³ StecGroep (2024), Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten – actualisatie; in geval een laag groeiscenario van de economie dan volstaat de



zo optimaal mogelijk te benutten. Daarmee kunnen zoveel mogelijk van de huidige bedrijven worden voorzien in hun groei-behoefte en kunnen ook nieuwe bedrijven met groeiperspectief worden gehuisvest.

Vanuit ruimtelijk perspectief gaat het om het optimaal gebruiken van de beschikbare fysieke ruimte, door gebruik van restruimte en hoger bouwen. Hierop wordt in hoofdstuk 3 uitgebreid ingegaan.

Minstens zo belangrijk is het functionele perspectief: gebruik van het bedrijventerrein door bedrijven die afhankelijk zijn van (grootschalige) bedrijfsruimte en actief zijn in hogere milieucategorieën (3.1 en hoger). Kleinschalige lichte en kantoor-gebonden bedrijvigheid kunnen goed terecht in gemengde vestigingsmilieus. Een grensgeval zijn bedrijfsruimte-gebonden bedrijven met een lokaal verzorgende functie, zoals stadslogistiek en ambachten. Voorzieningen gericht op de werknemers van 't Heen (bijvoorbeeld lunchrooms) maken weliswaar niet optimaal gebruik van de ruimte maar dragen wel bij aan de brede aantrekkelijkheid van 't Heen als werklocatie. Restaurants en hotels hebben een bredere doelgroep en vallen niet onder voorzieningen gericht op de werknemers op het terrein.

Opgave 'juiste bedrijf op de juiste plek'

- Faciliteren van vertrek van lichte (kantoor)bedrijvigheid vanuit 't Heen naar gemengde vestigingsmilieus in Katwijk en retail (recreatief/dagelijk) die niet aangewezen is op een PDV locatie naar de centra van Katwijk.
- Beperken (waar gewenst) van de instroom van bedrijven actief in een lage milieuhindercategorie in 't Heen

Benutten van de HMC ruimte

Gezien de omvang, kenmerken en levensfase van 't Heen is het relevant het versterken van de toekomstbestendigheid samen te laten gaan met

ruimte in harde en zachte uitbreidingsplannen, maar bij een hogere groeipad komt de regio Economie071 ca. 50 hectare aan bedrijventerrein tekort.

een versterking van het profiel. 't Heen is een van de grootste bedrijventerreinen in de regio en is grotendeels geschikt voor HMC bedrijven. Daarnaast ligt het aan bevaarbaar water en heeft het een historie op het gebied van maak- en procesindustrie: maritiem, tuinbouw, chemie, voeding.

Uit prognoses⁴ blijkt dat de 071-regio tot 2040 een ruimtevraag kent van circa 7 ha aan grootschalige productie terreinen (HMC). Deze ruimtevraag kan mogelijk deels worden gefaciliteerd door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten.

Doelgroepen voor HMC-locaties zijn bedrijven in de:

- Voedings(proces)industrie: visverwerking, dranken
- (Bio)chemie: verven, coatings, cosmetica, fijn-chemische stoffen
- Tuinbouwketen: machines/logistieke systemen voor verwerking, etc.
- Maritieme sector: machines en scheepsmotoren, staal- en metaalbewerking, etc.

Dit zijn sectoren die bij de economische structuur van de regio en 't Heen passen en deze verder kunnen versterken. Het gaat bovendien om bedrijven met een hogere toegevoegde waarde (per arbeidskracht en ruimte-eenheid) en een hogere kennisintensiteit dan van bedrijven die het beeld van 't Heen oorspronkelijk hebben bepaald.

Opgave beter benutten HMC-ruimte

- Ondersteunen zittende bedrijven in 4+ milieuhindercategorie bij het realiseren van investeringen/expansieplannen
- Faciliteren van passende bedrijven in een hogere milieucategorie in zones met milieuhinderniveau van 4+, in het bijzonder Taanderstraat-Nijverheidsstraat-Lageweg.

⁴ Stec Groep (2024), Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten - actualisatie



Vergroten aantrekkingskracht PDV-cluster

In het detailhandelsbeleid staat de Ambachtsweg aangeduid als PDV-zone. Gezien het eerder geconstateerde matige functioneren ervan, zijn marktinitiatief, ondernemerschap en gericht beleid van belang om de herkenbaarheid en aantrekkingskracht van het PDV-cluster aan de Ambachtsweg te verbeteren. Het gaat om twee zaken die als opgaven zijn aan te merken.

Opgaven versterking PDV

- Bundelen en uitbreiden van het PDV-aanbod
Uitbreiding van aanbod is te realiseren door verplaatsing vanuit een andere locatie naar het cluster en door verruiming van PDV functies in te vestigen consumentfuncties, zoals pick-up-points, cross-channel concepten, etc. Verplaatsing van elders binnen of een solitaire locatie buiten 't Heen is voor zowel de ondernemer als bezoekers aantrekkelijk als het om aanbod gaat dat aanvullend is aan het bestaande. Nota bene, het gaat hier niet om het toevoegen van extra metrages maar om een verschuiving.
- Verhogen van de bezoekaantrekkelijkheid qua bereikbaarheid en verblijfsklimaat
Hierbij gaat het om een goede OV-bereikbaarheid, voldoende betaalbare parkeergelegenheid, een prettige, heldere en veilige loop- en fietsrouting en een aantrekkelijke (groene) uitstraling.

Ruimte voor de circulaire economie

De ruimte voor **HMC** bedrijven en ligging aan het **Uitwateringskanaal** maken 't Heen op papier tot een relevante locatie voor circulaire bedrijvigheid. In de klassieke vorm is deze al enigszins vertegenwoordigd, zoals autosloperijen en oud ijzerhandel. Ook zijn de milieustraat en een kringloopwinkel op 't Heen gevestigd. De kringloopwinkel is echter vertrekkende. Bedrijven gericht op circulaire grondstoffen en productie zijn nog nauwelijks gevestigd. Met name de eerste categorie vergt veel

(opslag)ruimte en logistieke capaciteit (water- en idealiter ook spoortransport).

Inzetten op circulaire activiteiten vereist een stevige prioriteitstelling ten koste van beschikbare komende ruimte en inzet voor zittende bedrijven en de mogelijke andere speerpuntsectoren.

Een nadere verkenning is nodig om te bepalen aan welke circulaire **doelgroepen** 't Heen mogelijk plaats kan bieden. Kenmerken van doelgroepen, zoals consumenten vs. bedrijven en lokale vs. (boven)regionale markt en productkenmerken (variërend van hoog- tot laagwaardig) moeten worden afgezet tegen het bedrijvenprofiel en locatiemarken van 't Heen. In geval van consumentgerichte hoogwaardiger bedrijven zoals refurbishment ligt bijvoorbeeld vestiging in/rond de PDV-zone Ambachtsweg voor de hand. Voor een verwerker van reststromen van grote lokale maakbedrijven is een vestigingsplaats nabij deze maakbedrijven wenselijk. En voor leveranciers van circulaire grondstoffen eerder een locatie met een robuuste weg- en watertransportverbinding.

Opgaven circulariteit

- Positioneren 't Heen in de regionale opgave voor huisvesting van circulaire (productie)bedrijven
- Verkennen van mogelijkheden voor vestiging van (meer) consumentgerichte circulaire bedrijven die afhankelijk zijn van de geboden (milieu)ruimte op 't Heen (kringloop, repair, refurbishment)
- Verkennen van mogelijkheden voor vestiging van circulaire bedrijven in de verwerking van reststromen en vervaardiging/handel in circulaire grondstoffen

Kennisontwikkeling: scholingsvoorziening

Traditionele maakbedrijven in 't Heen krijgen een steeds kennisintensiever karakter en richten zich steeds meer op productiviteitsgroei door focus op hoogwaardiger producten/activiteiten



in plaats van het verhogen van de efficiency. Dit vraagt om een sterke competentieontwikkeling onder de vaak praktische geschoolde medewerkers. Hierin kunnen ondernemers eigenstandig voorzien danwel het collectief organiseren in samenwerking met het (middelbaar beroeps)onderwijs. In dat laatste geval kan dit vorm krijgen door een leerwerkcentrum op een geschikte locatie in 't Heen.

Voor het faciliteren van de groeiende vraag naar ruimte door kennisintensieve bedrijven wordt in Katwijk werklocatie Zijlhoek De Woerd ontwikkeld en in de regio doelgroep-specifieke vestigingsmilieus.⁵ Dit beperkt de ruimte en geeft weinig aanleiding om in 't Heen een gespecialiseerd kenniscluster te realiseren.

Opgaven scholing

- Ontwikkelen van scholings- en trainingsfaciliteiten
- Versterken samenwerking tussen bedrijven en met MBO in (bij)scholing en training

Overkoepelend: verbeteren kwaliteit 't Heen als vestigingsplaats

Bedrijven (zowel in oude als nieuwe sectoren) stellen steeds hogere eisen aan hun vestigingsplaats. Het betreft deels aspecten gerelateerd aan de bedrijfsvoering, deels aspecten die van belang zijn voor het personeel.

- Representatieve uitstraling van 't Heen en de bedrijfsomgeving
- Gegarandeerde toegang tot voldoende elektriciteit/energie (al dan niet via grotendeels eigen opwekking) en bruikbaar water
- Goede en veilige bereikbaarheid met auto, OV en fiets
- Voldoende parkeermogelijkheden, collectief danwel op eigen terrein
- Aantrekkelijke en veilige openbare ruimte voor verblijf door personeel
- Klimaatadaptief ingerichte openbare ruimte

⁵ BCI (2023), Ruimtevrage life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse regio; Gemeente Katwijk (2024), Onderzoeksrapport BCI (2022), de vervolgstappen en de betekenis voor Katwijk.

Daarnaast zijn er aspecten die al dan niet aan de fysieke locatie van 't Heen zijn verbonden, zoals:

- Toegang tot geschoold talent en ondersteuning bij het ontwikkelen van personeel, zoals een fysieke scholingsfaciliteit/opleidingscentrum
- Collectieve voorzieningen, zoals openbare horeca en vergaderfaciliteiten
- Ondernemersgerichte dienstverlening, zoals Park Management, een bedrijvensnetwerk, een bedrijvenloket, etc.



3 Visie op ruimtelijke opgaven

3.1 Analyse van de ruimtelijke staat van 't Heen

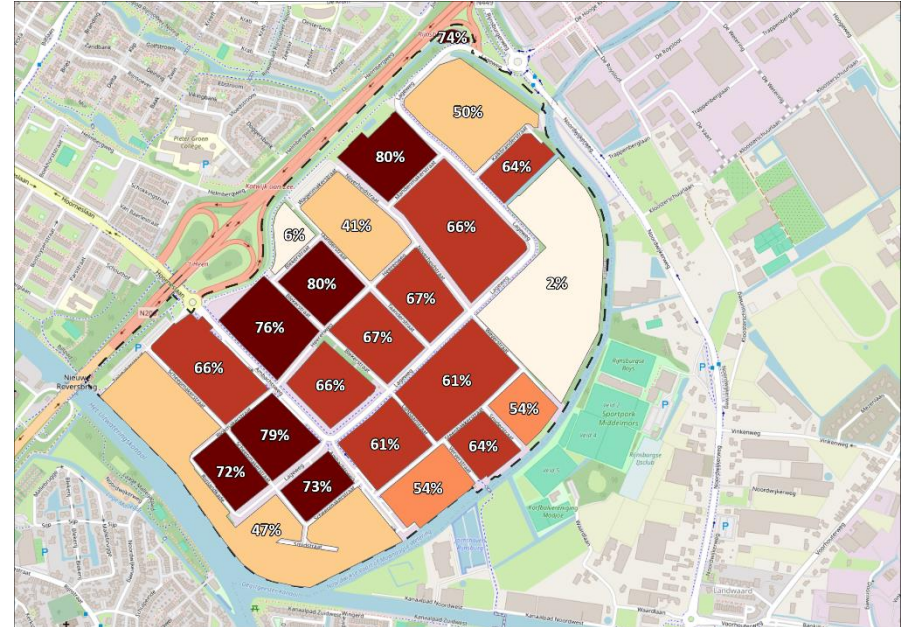
Ruimtegebruik

In het Beeldkwaliteitsplan uit 2013 is voor de meeste van de zeven 'beeldkwaliteitsgebieden' een minimale **bebouwingsgraad** van de gevelrooilijn gesteld van 80% en voor de rest van het perceel doorgaans minimaal 50%. De feitelijke bebouwingsdichtheid ligt in grote delen van 't Heen al op richting de 80% voor het gehele perceel. Voor andere delen ligt de gemiddelde dichtheid op tweederde, waarmee de gestelde normen al min of meer worden gehaald. Aan de randen van het gebied (kanaalzone, noordzijde N206) ligt de dichtheid wat lager, zo rond de 50% gemiddeld. Voor het gebied van het RWZI is de lagere dichtheid een logisch gevolg van het feit dat waterbasins niet als (bedakte) bebouwing worden meegerekend. De lagere dichtheden aan de kanaalzone worden verklaard door de open opslagruimten voor aan en af te voeren containers, auto's, schroot, grondstoffen, enzovoort. De lagere dichtheden langs de kanaalzone zijn te wijten aan de mogelijke verbreding van het Uitwateringskanaal.

In 2011 is vastgesteld⁶ dat de floor space index (FSI) destijds 0,58 bedroeg, waar dat voor gemengde bedrijventerreinen gemiddeld 0,8 bedraagt; het ruimtegebruik was dus verre van optimaal, c.q. vrij extensief. Gezien de beperkte ver- en bebouwingsactiviteiten zal de FSI de afgelopen 10 jaar hoogstens bescheiden zijn toegenomen.

⁶ Bron: Stec Groep (2011), Factsheet 't Heen. FSI: de verhouding tussen het aantal m² vloeroppervlak en het oppervlak van de kavel.

Figuur 5 Bebouwd oppervlak (footprint) als % van het kaveloppervlak, 2023



Bron: Bureau Buiten (2024), o.b.v. BAG en Kadaster

Naast het bebouwd oppervlak wordt de intensiteit van het ruimtegebruik ook bepaald door de **bebouwingshoogte**, of zuiverder het aantal bouwlagen dat voor bedrijfsactiviteiten beschikbaar is. In het Bestemmingsplan uit 2013 zijn de eerder ingestelde ontheffingen voor de maximaal toegestane bouwhoogte bestendigd. De minimale bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing (niet zijnde masten, schoorstenen, silo's, etc.) in 't Heen is standaard 6 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter.

Ontheffingsmogelijkheden (naar gelang de specifieke situatie) zijn:

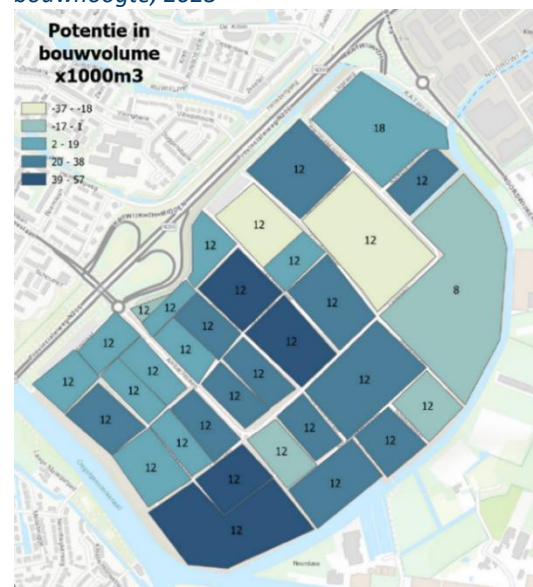
- Een afwijking om gebouwen toe te staan met een hoogte van 15 meter;
- Een afwijking om gebouwen toe te staan met een hoogte van 18 meter;
- Een afwijking om gebouwen toe te staan met een hoogte van 24 meter

Het grootste deel van de bedrijfspanden is lager dan de maximaal toegestane 12 meter hoog. Indien deze bouwhoogte in het gehele gebied zou worden gerealiseerd (gegeven het huidige bebouwde oppervlak), dan zou dat een winst opleveren van circa een half miljoen m³ aan bouwvolume. De meeste volumewinst door het realiseren van een maximale bouwhoogte van 12 meter is op papier te behalen in het midden van 't Heen (Taanderstraat-Nijverheidsstraat-Lageweg) en de zuidoosthoek (Lageweg-Ambachtsweg-Kanaalzone).

Ruimtelijke kwaliteit van vastgoed en buitenruimte

In 2012 is geconstateerd dat een aanzienlijk deel van het bedrijventerrein een verouderde tot verloederde indruk maakt. Daarbij werden de zones Blekerstraat-Nijverheidstaat-Lageweg (geografisch hart van 't Heen) en Scheepmakerstraat-Lageweg-Ambachtsweg (met een belangrijke toegangsfunctie tot het terrein, ook voor consumenten) het laagst gewaardeerd. Het gaat daarbij om een combinatie van aspecten: ongewenste menging van functies, matige gevelkwaliteit, rommelige terreininrichting, ongewenste erfafscheiding en verrommeling van en ongewenst parkeren in de openbare ruimte.

Figuur 6 Potentiële ruimtewinst (in m³ bouwvolume) bij realisatie 12 meter bouwhoogte, 2023

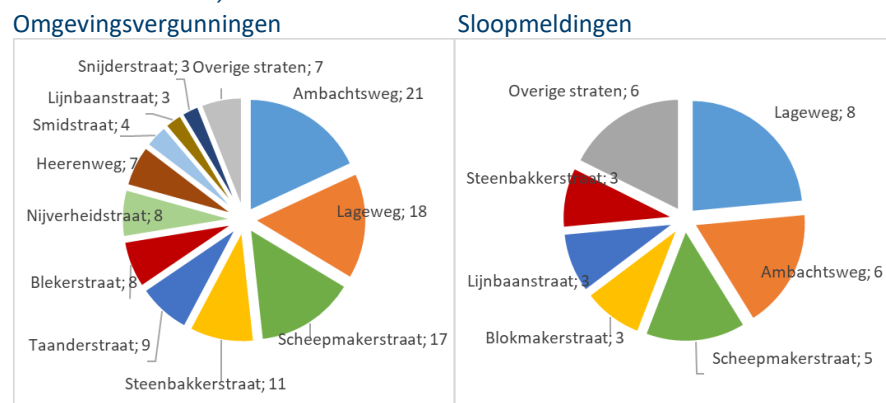


Bron: Bureau Buiten (2024), o.b.v. BAG en Kadaster.

Sindsdien is de situatie op specifieke locaties in deze zones verbeterd door investeringen in vastgoed en uitstraling. Een grove indicatie vormt het aantal afgegeven omgevings- en sloopvergunningen aan vastgoedeigenaren in 't Heen. Tussen 2012 en 2023 ging het om 117 reguliere omgevingsvergunningen en 34 sloopmeldingen.⁷ Dit kan om kleine ingrepen gaan en hoeven niet perse een (wezenlijke) impuls aan de ruimtelijke kwaliteit te hebben gegeven. De Ambachtsweg en de Lageweg, Zijnde de langste straten met een relatief hoog ambitieniveau qua ruimtelijke kwaliteit, tellen het hoogste aantal verleende vergunningen en sloopmeldingen. Datzelfde geldt voor de Scheepmakerstraat en de Steenbakkerstraat.

⁷ Bron: Gemeente Katwijk (2024).

Figuur 7 Aantal afgegeven omgevingsvergunningen en sloopmeldingen op adressen in 't Heen, 2012-2023



Bron: Gemeente Katwijk (2024), bewerking: Bureau Buiten

Afgezien van recente nieuwbouw in het centrum van dit deelgebied lijkt de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in de zuidelijke kanaalzone (uiteinde Scheepmakerstraat) eerder te zijn verslechterd dan verbeterd. Al met al blijft in grote delen van het terrein de ruimtelijke kwaliteit onverminderd laag.⁸

Bereikbaarheid en parkeren

De **autobereikbaarheid** van 't Heen vanaf de N206 (gekoppeld aan het netwerk A44-N444-Noordwijkerweg) is goed. Bij de voltooiing van het project '[RijnlandRoute](#)' - waarin de N206 wordt verbreed tussen het Lammenschansplein en de A4 - is deze autobereikbaarheid naar verwachting verder verbeterd. De as Ambachtsweg-Lageweg als hoofdroute door het bedrijventerrein functioneert qua autocapaciteit

⁸ Gebaseerd op uitkomsten van gesprekken en bijeenkomsten en een rondrit over het bedrijventerrein. Er is geen uitgebreide, systematische schouw uitgevoerd.

eveneens naar behoren. Knelpunten in termen van verkeersdruk doen zich voor bij de entree van het terrein (N206-Ambachtsweg), op piekmomenten voor de milieustraat bij de Taanderstraat en bij de Noordwijkerweg. De uiteinden van Scheepmakerstaat-Smitstraat, Steenbakkerstraat en Blokmakerstraat en delen van de zone Heerenweg-Bleekerstraat-Taanderstraat-Nijverheidstraat zijn (deels) nauw opgezet. De bereikbaarheid per **bus** is de afgelopen jaren verslechterd, onder andere doordat lijn 232 is opgeheven. Qbuzz rijdt met lijn 30 wel over 't Heen.

De bereikbaarheid van 't Heen per (elektrische of brom-)**fiets** is redelijk goed. De hoofdroute is voorzien van gescheiden fietspaden met een behoorlijke capaciteit. De meeste zijstraten hebben geen afzonderlijke fietsstroken.

Op diverse locaties op 't Heen is de **parkeercapaciteit** een knelpunt. Hierbij zijn vier varianten te onderscheiden:

1. Parkeerdruk door consumenten: met name in het noordelijk deel van de Ambachtsweg en de Zeilmakerstraat rond de PDV-zone
2. 'Opslag' van auto's door garagebedrijven in de openbare ruimte, met name in het zuidelijk deel van de Scheepmakerstraat
3. Capaciteitsgebrek voor auto's van personeel op het eigen terrein, zoals het gebied Ambachtsweg-Lageweg-Nijverheidstraat-Blekerstraat en rond de Lijnbaanstraat
4. Lang-parkeren van vrachtwagens: beperkte capaciteit in de Wagenmakerstraat en ongewenst parkeren in randzones van 't Heen, zoals de Kanaalzone.

Ook de **verkeersveiligheid** is en blijft een aandachtspunt. De meeste verkeersongevallen concentreren zich in de Ambachtsweg in de PDV-zone. Dit heeft deels te maken met de vele verkeersbewegingen (inclusief parkeerbewegingen), deels met de onoverzichtelijke opzet van de fietsrouting door het gebied.

Het aantal ongevallen op de Heerenweg lijkt, op basis van een vergelijking tussen onderstaande meting (2021) en de kaart op pagina 34 uit de Ruimtelijke visie, te zijn afgenomen.

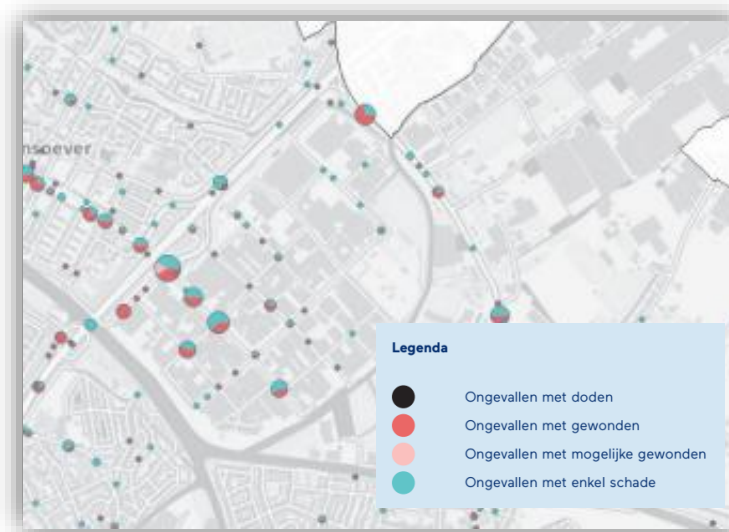
In 't Heen hebben fietsers te maken met onoverzichtelijke, gelijkvloerse kruisingen waar door automobilisten vaak flink wordt doorgereden. Omgekeerd hebben automobilisten te maken vaak snelle fietsers (toenemend aantal elektrische fietsen) die oversteken over onoverzichtelijke kruisingen en waarbij de fietsrouting regelmatig van zijde wisselt of tweezijdig loopt. Belangrijke locaties met een onoverzichtelijke, gevaarlijke (fiets)kruising zijn Ambachtsweg-Scheepmakerstraat, Heerenweg-Taanderstraat, Lijnbaanstraat-Steenbakkerstraat, rotonde Lageweg-Rijnsburgerweg en de fietsroute langs Snella Autowas.

Milieu, duurzaamheid en natuur

De toekomstbestendigheid van 't Heen hangt ook samen met het functioneren op het gebied van milieu, duurzaamheid en natuur, inclusief energie en klimaatbestendigheid. Door Stimular⁹ is, in opdracht van de gemeente en PMK, hiervan een uitgebreide analyse gemaakt. Hier wordt daarom volstaan met een korte beschouwing.

⁹ Stimular (2024), Plan Duurzaam bedrijventerrein 't Heen.

Figuur 8 Aantal verkeersongevallen per knelpunt, 2021



Bron: Gemeente Katwijk (2023), Actieplan Verkeersveiligheid

In het bijzonder de (proces)industrie in 't Heen zorgt voor een omvangrijk verbruik van **energie en water** en voor een forse stroom aan **rest- en afvalstromen**. In een eerder traject hebben diverse ondernemers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om met subsidie asbestdaken aan te pakken en het vernieuwde dak van zonnepanelen te voorzien. Op circa 36 daken zijn zonnepanelen geïnstalleerd en enkele jaren geleden heeft het ANZI op eigen terrein een zonnepark gerealiseerd.

Het regionale onderstation van Liander zit helemaal vol. Bedrijven die een nieuwe of grotere aansluiting nodig hebben worden op de wachtlijst geplaatst.

Nog een aanzienlijk deel van het bedrijfsvastgoed in 't Heen verkeert qua gebruikte energiebron en energie-efficiency in oudere staat.

Geluidsbelasting is een thema dat de afgelopen tijd geregeld op de agenda heeft gestaan in overleggen tussen PMK en de gemeente. Aanleiding is de Omgevingswet waarvoor het geluidproductieplafond (GPP) van bedrijventerrein 't Heen opnieuw berekend is. De meeste bedrijven in 't Heen doen momenteel nog weinig actief met **circulariteit**, afgezien van reguliere vormen van afvalscheiding. Op het terrein zijn enkele sloop- en schrootbedrijven gevestigd, alsmede een kringloopwinkel en de milieustaats van de gemeente (die zal worden verplaatst). Mede door de ligging aan het water en de groene route langs het kanaal is 't Heen een (ontbrekende) schakel in de **groene hoofdstructuur** in de regio, ofwel de Groene Ring.¹⁰ De water- en N206 zone is een belangrijke drager voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van 't Heen.

3.2 Visie op de ruimtelijke opgaven

In 2011 is vastgesteld dat 't Heen zich qua levensfase in fase 2 bevindt¹¹: het terrein functioneert nog redelijk, maar economische, functionele en fysieke veroudering doen zich op verschillende punten voor. De afgelopen jaren zijn weliswaar gerichte investeringen gepleegd door individuele bedrijfs- en vastgoedeigenaren en met name in de hoofdruiting van het terrein. Van een toekomstbestendig terrein als geheel is echter (nog) geen sprake. De ruimtelijke opgaven die in de Ruimtevisie en het Revitaliseringsplan 12 jaar geleden zijn vastgesteld, zijn voor een groot deel nog actueel, dat wil zeggen in uitvoering of nog niet uitgevoerd. In paragraaf 5.2 wordt hierop nader ingegaan.

¹⁰ Holland Rijnland (2024), Regionaal Groenblauw Raamwerk – samenvatting Verbinding bij 't Heen.

Vier ruimtelijke hoofdogaven

Op basis van de economische en ruimtelijke analyse en het bredere beleid van de gemeente zijn voor 't Heen vier, grotendeels onderling samenhangende ruimtelijke opgaven aan te wijzen:

1. Optimaliseren van het ruimtegebruik
2. Verbeteren van de kwaliteit van het vastgoed
3. Verbeteren kwaliteit en vergroening van de openbare ruimte
4. Verbeteren van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid

1. Optimaliseren van het ruimtegebruik

In het vorige hoofdstuk is het optimaliseren van het ruimtegebruik al vanuit functionele invalshoek 'het juiste bedrijf op de juiste plek' bekeken: 't Heen zoveel mogelijk bestemmen voor bedrijven die afhankelijk zijn van grootschalige bedrijfsruimte en met activiteiten in een hogere milieucategorie (3 of hoger).

Daarnaast is de ruimtelijke invalshoek relevant: het vergroten van het areaal aan vloeroppervlak bedrijfsruimte binnen de verkavelde ruimte, ofwel een hoger aantal m² bvo per kavel. Met als doel expansiemogelijkheden op de huidige locatie te bevorderen en de economische dichtheid (werkgelegenheid of toegevoegde waarde) te verhogen.

Het intensiveren van het gebruik van het bestaande oppervlak aan bedrijfsruimte door huidige eigenaren/gebruikers zorgt eveneens voor een efficiënter ruimtegebruik. Dit heeft echter vooral betrekking op de interne organisatie van bedrijfsactiviteiten en is daarmee vooral een zaak voor individuele ondernemers.

¹¹ Stec Groep (2011), Factsheet 't Heen.



Opgaven ruimtegebruik

- Verhogen van de bebouwingsgraad op grote delen van het bedrijventerrein, m.n. in het midden van 't Heen (Taanderstraat-Nijverheidsstraat-Lageweg) en de zuidhoek (Lageweg-Ambachtsweg-Kanaalzone).

2. Verbeteren van de kwaliteit van het vastgoed

Kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd door opknappen en upgrading of door (sloop-)nieuwbouw. Met name met de laatste variant kunnen meerdere doelen in een worden verenigd:

- Efficiënter indelen of uitbreiden van het aantal m² en m³ van de bedrijfshuisvesting en daarmee productieactiviteiten en opslag/logistiek ruimer kunnen huisvesten danwel uitbreiden
- Economische vernieuwing van het pand, d.w.z. het afstemmen op de meest recente eisen die bedrijven qua bedrijfsprocessen aan huisvesting stellen
- Aantrekkelijke, comfortabele werkomgeving bieden aan personeel
- Uitstraling van de bedrijfslocatie/het pand verbeteren
- Klimaatadaptief en energiezuinig maken van het bedrijf(spand)
- Parkeercapaciteit/-voorzieningen op eigen terrein vergroten

Opgaven vastgoedkwaliteit

- Realiseren kwaliteitsslag in grote delen van 't Heen, waaronder zuidoosthoek en middengebied (Taanderstraat-Nijverheidsstraat-Lageweg)
- Ouder vastgoed met een laag energielabel upgraden, waar relevant in combinatie met asbestverwijdering. De opgave lijkt op 't Heen wat lager dan landelijk, maar het grootste deel van het vastgoed heeft geen geregistreerd energielabel en dat betreft doorgaans panden met een onder gemiddeld label. Deze opgave is onderschreven in de rapportage van Stimular.

3. Verbeteren kwaliteit en vergroening openbare ruimte

Het gaat hierbij om vermindering en herinrichting van parkeren in de openbare ruimte, vermindering van andere vormen van verrommeling en uitbreiding en verbetering van groenvoorziening. Dat laatste in combinatie met maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en vergroting van de biodiversiteit. Kwaliteit heeft niet alleen te maken met uitstraling/esthetische waarden, maar ook met de gebruikskwaliteit. Denk aan wandelpaden, zitgelegenheid, etc.

Opgaven openbare ruimte

- Verminderen parkeren in de openbare ruimte in m.n. de zuidhoek
- Versterken en aanhelen van het groenblauwe raamwerk op het bedrijventerrein, met als belangrijke aandachtsgebieden vergroening van sterk versteende zones o.a. in de nauwere zijstraten (Smidstraat, Steenbakkerstraat, Scheepmakerstraat) en de kanaalzone
- Ontwikkelen van ontbrekende schakel Groene Ring langs het Uitwateringskanaal
- Ontwerpen / ontwikkelen van integrale straatprofielen waar zowel publieke als privaat eigendom onderdeel van uit maken.
- Bouwstenen en spelregels om logistiek en parkeren uit het zicht, in de bouwblokken te organiseren.

4. Verbeteren bereikbaarheid en verkeersveiligheid & de mobiliteitstransitie

Dit is als vierde opgave benoemd, maar wel een belangrijke die volop in de aandacht staat bij met name ondernemers. Hierbij zijn drie subopgaven te onderscheiden:

- **Verkeerscapaciteit**
Volgens onderzoek uit 2012 kan bij een aanzienlijke verdichting van de werkgelegenheid in 't Heen de huidige verkeerscapaciteit via de hoofdontsluiting Ambachtsweg-Lageweg ontoereikend worden. Het gaat dan vooral om westelijke ontsluiting (N206-Ambachtsweg-Hoorneslaan) en de noordelijke ontsluiting (N206-Lageweg en N449-



Lageweg). Tot dusver is van een forse werkverdichting geen sprake geweest. De werkgelegenheidsdichtheid zal naar verwachting pas significant toenemen wanneer het verdichtingsproces (optimalisering ruimtegebruik) goed op gang is gekomen. En dan nog is de vraag of de groei van bedrijfsactiviteiten en personeel één op één doorwerkt in de verkeersdruk. Kijkend naar ontwikkelingen in het thuiswerken, de opkomst van het elektrisch fietsverkeer en mogelijkheden op het gebied van (collectief) vervoersmanagement.

- **Parkeercapaciteit**

In de analyse is aangegeven dat op verschillende bedrijfskavels op het bedrijventerreinen de parkeercapaciteit beperkt is. Dit leidt tot ongewenst parkeren in de openbare ruimte. Ruimtelijke dichtheden, typen bedrijvigheid en parkeermogelijkheden in de openbare ruimte variëren sterk per locatie of in elk geval zone in 't Heen. Oplossingen voor het bieden van voldoende parkeerplaatsen vergen derhalve maatwerk, zowel qua vervoersmanagement, investeringen op het eigen terrein, qua ruimtelijke inrichting als qua regelgeving.

- Collectieve parkeervoorzieningen zijn mogelijk kansrijk om parkeerplaatsen beter te benutten en de parkeerdruk te verlagen. Dit vraagt echter verdiepend onderzoek met aandacht voor draagvlak onder en wensen van ondernemers, ruimtelijke efficiëntie, bereikbaarheid van bedrijven en beveiliging en sociale veiligheid.

- **Verkeersveiligheid**

Diverse fietsroutes worden in groeiende mate gebruikt door passanten en bestemmingsverkeer. Ook de opkomst van de elektrische fiets zorgt voor meer onveilige situaties, met name bij onoverzichtelijke verkeerssituaties zoals kruisingen. Zowel een intensiever gebruikt 't Heen (met een hogere werkfunctie) en de modal shift van auto richting (elektrische) fiets zijn doelstellingen. Dit maakt de verkeersveiligheid tot een nog belangrijker aandachtspunt.

Mobiliteitstransitie

Om 't Heen duurzaam en gezond bereikbaarheid te houden is het noodzakelijk dat een groter deel van de verkeersbewegingen

op/van/naar 't Heen plaatsvindt met fiets, te voet of met openbaar vervoer (en minder met de auto). Een toename van het aandeel dergelijke (gezonde) verkeersbewegingen heeft een positieve uitwerking op de parkeerdruk: minder mensen komen met de auto naar het terrein. Ook zorgt het voor minder drukte op het wegennet, dat door de verdichtingsopgave van de gemeente toch al drukker wordt.

Opgaven bereikbaarheid, verkeersveiligheid & mobiliteitstransitie

- Op korte termijn aanpakken piekbelasting van weggedelen Ambachtsweg/PDV-cluster en Taanderstraat (Milieustraat/ Kringloopwinkel) door particuliere klanten/bezoekers.
- Per zone in 't Heen een passende mix van maatregelen nemen ter beperking van de gehele parkeerdruk en primair vermindering van parkeren in de openbare ruimte, bijvoorbeeld extra parkeerlaag onder de grond, éénhoog op het maaiveld of op gebouwen.
- Uitvoeren verkennend onderzoek naar collectieve parkeervoorzieningen.
- Inzet op mobiliteitstransitie waardoor bereikbaarheid en parkeerdruk verbeterd door:
 - Vereenvoudigen van de fietsroutes en overzichtelijke maken van oversteekplaatsen en op termijn beperken van het doorgaande (passanten)fietsverkeer door het bedrijventerrein.
 - Verbeteren van fietsroutes naar terrein, waaronder regionale route langs de Rijn + fietstunnel N206 + verbeteren verbinding naar Rijnsburg (-Noord).
 - Ontwikkeling van fiets/wandelroute langs het kanaal (ontbrekende schakel Groene Ring).
 - Stimuleren van werkgeversaanpak voor mobiliteitsmanagement
 - Verbeteren ontsluiting openbaar vervoer



4 Ambitie en strategie

4.1 Ambitieniveau en insteek

De tweede levensfase waarin 't Heen zich bevindt, maakt het lastig voldoende kritische massa te realiseren voor een ingrijpende aanpak voor het bedrijventerrein als geheel. In eerste instantie is het aan de markt (zittende ondernemers en investeerders) om de zware revitaliseringsopgaven te bekostigen, waarbij de overheid de hiervoor gunstige condities schept en (locatie)gerichte interventies pleegt.

Het bepalen van een haalbaar ambitieniveau om tot een toekomstbestending 't Heen te komen is van belang omdat deze maatgevend is voor concrete doelen, instrumenten en inzet. Een door de overheid gedragen complete structuurversterking is financieel een brug te ver. Globaal kunnen twee realistischer ambitieniveaus worden onderscheiden:

- **Hoger niveau:** gebiedsgerichte aanpak met focus op strategische kanszones
- **Lager niveau:** locatie-gewijze aanpak gericht op een afzonderlijke of kleine collectieven van kavels en bedrijven.

Het hogere, meer top down ambitieniveau is goed te combineren met het tweede, lagere. Naast een gebiedsgerichte aanpak kunnen initiatieven op locaties worden gefaciliteerd. Het tweede is een bottom-up benadering, waarbij gaandeweg wellicht een keer de gelegenheid ontstaat om (alsnog) een gebiedsgerichte aanpak te introduceren. Een positieve invulling daarvan is dat bottom-up gericht beleid en initiatief gaandeweg gunstige condities schept in termen van ervaring, vertrouwen en olievlekwerking zodra initiatieven succesvol zijn. Een negatieve invulling is dat bottom-up

¹² Naast deze drie zones is een zone rond de Steenbakkerstraat voor bedrijven in de tuinbouwketen verkend. Deze is om meerdere redenen minder kansrijk

beleid en initiatief dermate weinig zoden aan de dijk zet dat de urgentie om fors in te grijpen sterk toeneemt.

Het toekomstbestendig maken van 't Heen vraagt dan ook om het hogere ambitieniveau, aangevuld met het lagere:

- Met een gebiedsgerichte benadering kunnen opgaven in samenhang en (grotendeels) gelijktijdig worden aangepakt.
- Het toekomstbestendig maken van een groter gebied maakt de inzet zichtbaar, geeft impact en is idealiter de eerste stap naar volgende trajecten in andere deelgebieden in 't Heen.
- Een hoger ambitieniveau dwingt stakeholders te werken vanuit een gezamenlijke visie, hun nek uit te steken en zich (langduriger) aan een gezamenlijke opgave te committeren.

Aan een succesvolle een gebiedsgerichte aanpak zijn wel randvoorwaarden verbonden:

- Het vergt een langdurige en omvangrijke inzet (van financiële middelen en ondersteuning) en is daarmee niet zonder risico voor participanten.
- Randvoorwaarden en daarvoor te nemen maatregelen strekken zich uit tot buiten 't Heen. Denk aan het realiseren van voldoende schuifruimte voor bedrijven uit het gebied dat wordt aangepakt.
- De meerwaarde voor (ondernemers in) 't Heen als geheel om de inzet sterk te richten op een specifiek deelgebied moet voldoende helder en aantoonbaar zijn.

4.2 Ruimtelijke uitwerking ambities

Het te prefereren hogere ambitieniveau richt zich op een aanpak van een of meerdere strategische zones in 't Heen aan te pakken. Op basis van de economische en ruimtelijke analyse en vastgestelde opgaven zijn de volgende kanszones aan te wijzen:¹²

gebleken. Voor de zuidhoek is een eerste profielverkenning uitgevoerd, maar zonder duidelijke uitkomst. Zie voor een overzicht van de verkenning bijlage 1.



1. Zuidhoek¹³
2. HMC-maakzone: Taanderstraat-Nijverheidsstraat-Lageweg
3. PDV-zone: Noordelijke Ambachtsweg

Qua urgentie zou de **Zuidhoek** de hoogste prioriteit moeten krijgen.

Redenen zijn de:

- Hoge mate van ruimtelijke versnippering van percelen en vastgoed
- Sterke veroudering van vastgoed
- Lage bebouwingsdichtheid, met name qua bebouwingshoogte
- Clustering van garagebedrijven met als gevolg parkeeroverlast in de openbare ruimte en een matige uitstraling van de openbare ruimte
- Mede door voorgaande punten een veiligheidsvraagstuk
- Potentie als zichtlocatie langs het kanaal
- Geplande aanleg van een doorgaande fietsverbinding langs en vergroening van de kanaalzone

Niet voor niets is deze zone is al eerder vastgesteld als kanszone in de Toolbox Kansen voor herontwikkeling bedrijventerreinen Economie071.¹⁴

De **HMC-maakzone** komt ook in aanmerking voor een alomvattende strategie. Ze ligt centraal in 't Heen en een gerichte profielontwikkeling daar versterkte de ruimtelijk-functionele samenhang van het bedrijventerrein als geheel. Argumenten om deze zone gebiedsgericht aan te pakken zijn:

- Centrale en zichtbare ligging in het gebied (langs de Ambachtsweg en de Lageweg)
- Veroudering van een aanzienlijk deel van het vastgoed
- Parkeer(krapte)problematiek en onveilige verkeerssituatie op meerdere punten
- Huidige onderbenutting van de geldende hoge milieuhinderzone¹⁵

¹³ Conform de kanszone uit BCI (2022), 'Kansen voor herontwikkeling bedrijventerreinen.

¹⁴ BCI (2022), Kansen voor herontwikkeling bedrijventerreinen – Toolbox.

De **PDV-zone** noordelijke Ambachtsweg is een belangrijke kandidaat vanwege:

- Poortfunctie van deze zone 't Heen in vanaf de N206 versus verouderd vastgoed en de matige uitstraling
- Hoge verkeers- en parkeerdruk door m.n. bezoekers
- Gebrekkige ruimtelijk-functionele samenhang van het PDV-aanbod
- Matige toekomstbestendigheid van het PDV-cluster vanwege het bovenstaande

Naast de strategische zones geldt voor met name de *zijstraten* van de hoofdwegstructuur een opgave vermindering van de parkeerdruk, verbetering van de uitstraling en vergroening van de openbare ruimte. Deze vallen deels binnen de voornoemde zones. Belangrijke straten zijn: Scheepmakerstraat, Steenbakkerstraat, Nijverheidstraat, Blokmakerstraat en Lijnbaanstraat.

4.3 Kansenkaart

De belangrijkste kansen en opgaven zijn verbeeld in onderstaande kansenkaart voor 't Heen (zie pagina 24). Het gaat daarbij om aandachtspunten voor zowel kavels als de openbare ruimte en zowel de korte als de (middel)lange termijn.

Scope: heden tot 2040

Tot de korte termijn behoren acties in het kader van 'schoon, heel en veilig' en direct uitvoerbare en urgente: handhaving van o.a. fout parkeren, hard rijden en illegale bewoning ten behoeve van de veiligheid, (regulier) groenonderhoud, (riool)reiniging, etc. Ook een deel van de acties uit het Stimular-rapport valt hieronder, zoals uit te voeren

¹⁵ Er zijn nauwelijks bedrijven gevestigd die qua activiteiten tot categorie 4.1 of hoger behoren.



inventarisaties en verkenningen naar de haalbaarheid van – een collectieve aanpak van – verduurzamingsmaatregelen en het oprichten van een ondernemersloket door PMK.

De gebiedsgerichte aanpak vergt een doorlooptijd van een middellange tot lange termijn (2025-2040), waarbij de eerste stappen al wel op korte termijn moeten worden gezet. Het gaat daarbij om voorbereidende werkzaamheden en het creëren van de goede randvoorwaarden.

Opgaven in de openbare ruimte, zeker voor zover ze onafhankelijk van gebiedsgerichte acties zijn en een beperkte planmatige voorbereiding behoeven, kunnen deels op de korte termijn worden aangepakt. Een groot deel van investeringen in de openbare ruimte vergt afstemming op

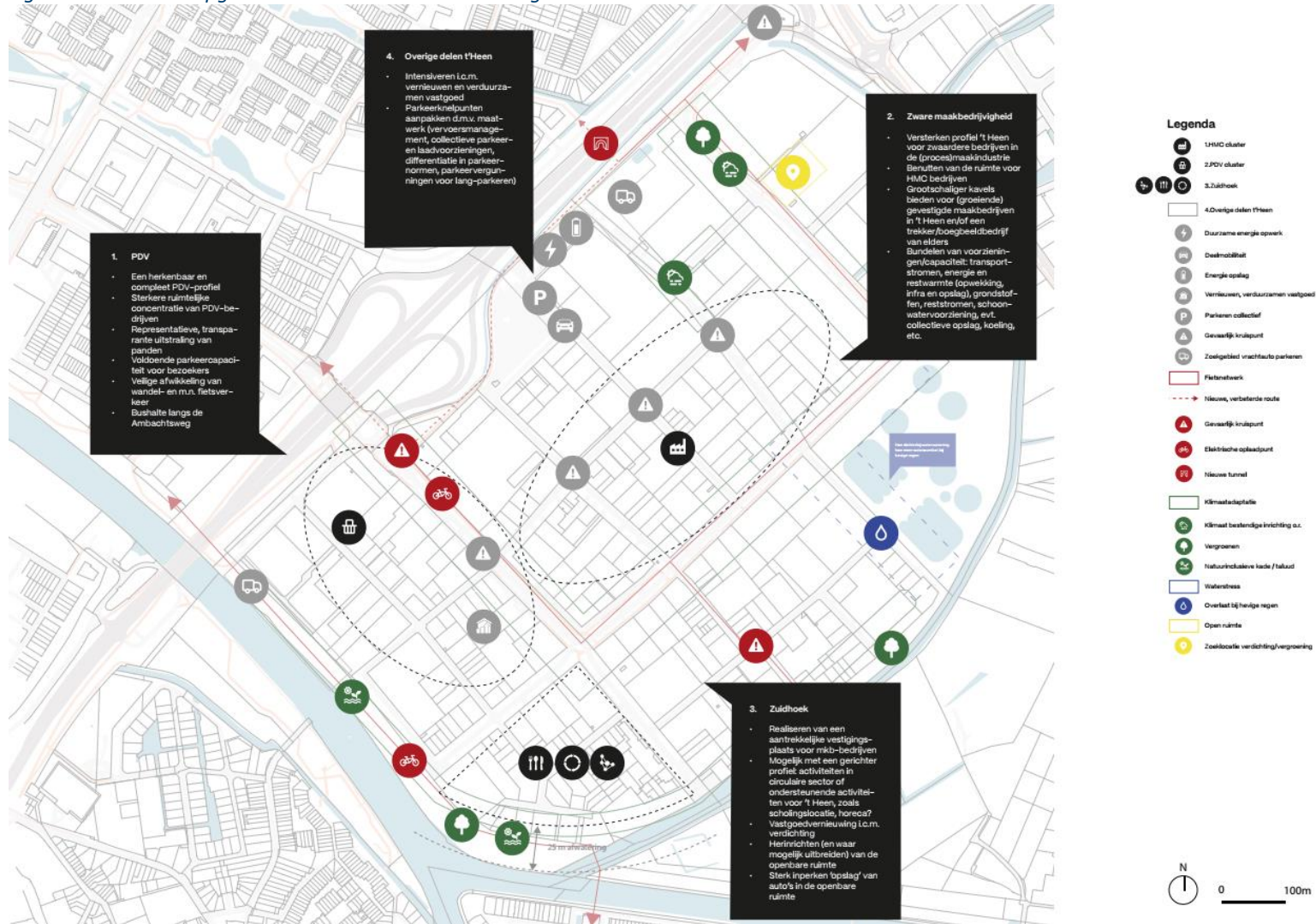
de ontwikkelstrategie die voor de kanszones wordt bepaald. In hoofdstuk 6 wordt per kanszone een globaal stappenplan -als eerste voorzet voor de strategie- uiteengezet.

Toelichting

In de kaart zijn de kanszones voor een gebiedsgerichte aanpak aangegeven. In de rest van 't Heen zijn specifieke opgaven in met name de openbare ruimte aangegeven. Opgaven op kavelniveau, ten aanzien van vernieuwing, verduurzaming en verdichting van bedrijfsruimten, zijn niet vermeld. Deze opgaven gelden vrij generiek door het bedrijventerrein heen.



Figuur 9 Kansen en opgaven voor een toekomstbestendig 't Heen



Bron: UFO Urbanism, Bureau BUITEN (2024)



5 Vigerend beleid

5.1 Ruimtelijke visie 't Heen 2012

Kern Ruimtelijke visie 't Heen 2012

In 2012 is een Ruimtelijke visie voor 't opgesteld, als richtlijn om van 't Heen weer een vitaal en toekomstbestendig bedrijventerrein maken. Het beleidsstuk presenteert doelstelling voor zowel de korte termijn (2015) als de lange termijn (2040). De stappen om deze visie te kunnen realiseren, vereisen de benodigde inspanningen van de gemeente en van de bedrijven op het bedrijventerrein. In deze visie zijn drie hoofdlijnen opgenomen, die moeten bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein 't Heen:

1. Versterking de ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur dient volgens dit beleidsstuk versterkt te worden door het aanbrengen van een gezonde menging van bedrijven. Deze insteek is gekozen naar aanleiding van een ondernemersavond, in aanloop naar de visie uit 2012. Door gezonde te mengen wordt 't Heen opgedeeld in zones met verschillende bedrijfsfuncties, milieucategorieën en bedrijfsgroottes met een verschillend ruimtelijk ambitieniveau. De zonering dient orde te scheppen, en door middel van menging krijgen bedrijven in bepaalde maten de vrijheid om een eigen ontwikkelrichting te kiezen. De voorgestelde gemengde zonering bestaat uit de volgende zones:

- Grootschalige (productie)bedrijven aan de noordzijde, met een gemiddeld ambitieniveau.
- Perifere detailhandel langs vooral de zuidzijde van de Ambachtsweg, met een hoog ambitieniveau.
- Algemene ambachtelijke bedrijven en maakindustrie in het middengebied, met een gemiddeld ambitieniveau.

- Gemengde bedrijfszone aan de oostzijde, met een gematigd ambitieniveau.
- Algemene ambachtelijke bedrijven en maakindustrie langs het Uitwateringskanaal en de N206, met een hoog ambitieniveau.
- Grootschalige (productie) bedrijven.

Naast gezonde menging, stelt dit beleidsdocument ook voor om de ruimtelijke structuur te verbeteren door middel van een versterking van de groen- en verkeersstructuur. Het gaat hierbij om een hiërarchische structurering van de verkeersstructuur in de hoofdontsluitingsweg, groenstraten en bedrijfsstraten. Groenstraten kunnen deze accentuering versterken. Daarnaast wordt er voorgesteld om groene perken te beoordelen en eventueel te transformeren. Er wordt zoveel mogelijk openbaar groen aangelegd op de randen van het bedrijventerrein. Er wordt voorgesteld om de groenstrook langs de N206 te behouden, en om de groenstrook langs de Noordwijkervaart in de toekomst als openbaar toegankelijke groene bufferzone te gebruiken. Na de verbreding van het Uitwateringskanaal wordt ook de strook langs het kanaal als groene buffer zone ingericht.

2. Vergroting van de ruimtelijke herkenbaarheid

Hoofdwegen en zijwegen zijn lastig van elkaar te onderscheiden. De grote diversiteit van bebouwingsvormen, bedrijfsactiviteiten en materialen zorgen voor een rommelig beeld. Om 't Heen herkenbaarder te maken als bedrijventerrein wordt daarom middels de visie ingezet op het versterken van de uniformiteit van het terrein in hoofdlijnen. Het beleidsstuk stelt voor om de uniformiteit te versterken door middel van eenduidige inrichting van de openbare ruimte, architectuur, bouwvolume, materiaalgebouw. Voor de perifere detailhandel zone wordt voorgesteld om de gevels met etalages in te vullen. Naast het streven naar uniformiteit, wordt diversiteit op detailniveau verwelkomd, omdat dit de individuele herkenbaarheid vergroot.



3. *Vergroting van de visuele relatie met de omgeving;*

De visie heeft ook als ambitie opgenomen om de visuele relatie tussen 't Heen en omgeving te versterken. Verschillende acties die de visuele aspecten van het bedrijventerrein worden in dit beleidsstuk voorgesteld:

- Het accentueren met bebouwing de relatie met de N206;
- Het accentueren van de entree; zowel de noord- als zuidzijde van de Ambachtsweg
- Versterking de visuele aantrekkelijkheid van de oevers van het Uitwateringskanaal;
- Versterking de ruimtelijke samenhang met Marina Rijnsburg;
- Versterk de huidige kwaliteit aan bedrijvigheid;
- Het creëren een duidelijk gebied en transparante gevelwanden met detailhandelsbedrijven.

Beschouwing

De voorgestane zonering van dit terrein is relevant om meerdere vestigingsmilieus voor meerdere doelgroepen te onderscheiden. Die relevantie neemt alleen maar toe doordat huisvestingswensen steeds meer variëren (door kennisintensivering, verdienstelijking, schaalverkleining, circulair, verduurzaming) en het aantal vestigingscriteria gemiddeld genomen groeit. Het zoneringsproces is er een van de lange adem, maar verloopt de afgelopen 12 jaar vrij traag. De veroudering van het terrein schrijdt voort, waardoor het gericht aanpakken van de zoneringsopgave pregnant begint te worden. Er is aanleiding om gebiedsgericht te werken vanuit duidelijker streefprofielen voor doelgroepen.

De realisatie van gebiedsprofielen gaat hand-in-hand met het vergroten van de ruimtelijke herkenbaarheid. De herkenbaarheid van de Ambachtsweg als PDV-zone verdient verdere aandacht. Het profiel van grootschalige productiebedrijven aan de noordzijde is (onveranderd) duidelijk aanwezig. Het middengebied verdient meer sturing dan het

huidige profiel, omdat het gebied nu onvoldoende wordt benut door bedrijven in een hogere milieuhindercategorie.

Vergroening heeft deels plaatsgevonden langs de hoofdrouwing over het terrein. Langs de randen van 't Heen is daarvan nog nauwelijks sprake geweest. Ook de ruimtelijke kwaliteit, vergroening en de verkeersveiligheid van de nauwere tussenstraten blijft een urgent punt. Het afgelopen decennium zijn vraagstukken als klimaatadaptatie en duurzame energievoorziening sterk opgekomen. In dit document en vooral het Stimular-rapport krijgen deze thema's dan ook meer aandacht.

5.2 *Revitaliseringsplan 't Heen 2012*

Kern Revitaliseringsplan 't Heen 2012

Het Revitaliseringsplan 't Heen 2012 streeft ernaar om in 2040 van 't Heen een vitale, eigentijds en goed functionerende vestigingsplaats voor bedrijven te maken, die goed bereikbaar is over de weg en over het water. Het Revitaliseringsplan is in parallel met de Ruimtelijke visie en het Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Via het Revitaliseringsplan wordt er toegewerkt richting een goed functionerend bedrijventerrein, met onder anderen:

- voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en ondernemers (vooral op het eigen terrein van ondernemers);
- een goed functionerend PDV-cluster;
- een goede veilige doorstroming van het verkeer en een herkenbare ruimtelijke (hoofd)wegstructuur te kennen;
- een goede uitstraling naar buiten, door middel van optimale benutting van zichtlocaties op het terrein;
- een nauwe samenwerking tussen de ondernemers. Een onderlinge betrokkenheid biedt namelijk kansen voor het realiseren van concrete duurzaamheidsmaatregelen.



Thematische uitwerking van het revitaliseringsplan

Conform het ruimtelijke visiedocument omschrijft het Revitaliseringsplan hoe de volgende aspecten van 't Heen verbeterd kunnen worden:

- **Bereikbaarheid en parkeren:** er wordt gestreefd naar een optimale bereikbaarheid naar 't Heen over de weg en het water. Daarnaast dient de hoofdroute over het terrein, via de Ambachtsweg-Lageweg een herkenbare en aantrekkelijke route te worden. Er is niet één geschikte oplossing voor de parkeerproblemen op het terrein. De parkeeroplossingen zijn maatwerk. Daarom stelt het Revitaliseringsplan voor om per straat te bekijken wat er nodig is om de huidige situatie te verbeteren.
- **Ruimtelijke structuur en uitstraling:** om de ruimtelijke structuur en uitstraling van 't Heen te verbeteren doet het plan het voorstel om zichtlocaties aan te brengen. Deze dienen 't Heen herkenbaar te maken vanaf de weg en het water. Daarnaast wordt de ruimtelijke structuur versterkt door gezoneerd te mengen. Het plan stelt voor om vijf zones te realiseren. Dit biedt kansen om 't Heen te positioneren als cluster voor perifere detailhandel.
- **Duurzaamheid:** er wordt gestreefd om het bedrijventerrein te verduurzamen en toekomstbestending te maken door middel van duurzame energie, in de vorm van zonnen- en restwarmte. Ook wordt er een specifieke ruimte voor bedrijven in een hoge milieucategorie aangewezen en is intensief gebruik van de beschikbare ruimte opgenomen in het plan.
- **Groen:** om de herkenbaarheid van de verkeersstructuur op het terrein te versterken, stelt het Revitaliseringsplan voor om een duidelijke groenstructuur aan te leggen.

Uitvoeringsstrategie

Om tot een succesvolle revitalisering te komen is een publiek-private samenwerking essentieel. De gemeente heeft in het Revitaliseringsplan uit 2012 aangegeven met de ondernemers een gezamenlijk commitment aan te willen gaan en op de lange termijn te willen doorgroeien naar een

gebiedsonderneming. Om dit te realiseren is het volgende stappenplan opgenomen in het Revitaliseringsplan:

1. **Ontwikkelen langetermijnvisie en actualiseren bestemmingsplan:** de eerste stap was het afronden van het Revitaliseringsplan, de Ruimtelijke visie en het Beeldkwaliteitsplan.
2. **Oprichten ondernemersvereniging 't Heen:** vervolgens was het doel een ondernemersvereniging op te richten, waarin ondernemers en de gemeente kunnen samenwerken en kunnen investeren in de openbare en private ruimte. Parkmanagement Katwijk heeft deze rol vervuld.
3. **Aanstellen aanjager:** deze aanjager dient bruggen te slaan tussen de gemeente en de ondernemers. Deze persoon zal alle partijen op de hoogte houden van de activiteiten en ondersteunen bij het maken van afspraken tussen de ondernemersorganisatie en de gemeente over de uitvoering van de revitalisering.
4. **Gezamenlijk aan de slag:** in deze stap vinden de fysieke verbetermaatregelen plaats, die de kwaliteit van 't Heen verbeteren. Er wordt verwacht dat de revitalisering nieuwe bedrijven zal aantrekken en dat er een samenwerkingsverband ontstaat waardoor het bedrijventerrein vitaal blijft in de toekomst.
5. **Uitbreiden activiteiten richting een gebiedsonderneming:** in de loop ter tijd wordt er verwacht dat ondernemers meer activiteiten zullen oppakken, waarbij de ondernemersorganisatie 't Heen en ondernemersfonds Katwijk met organisatorische en financiële middelen kunnen ondersteunen. Op langere termijn kan de ondernemersorganisatie overgaan in een private organisatie in de vorm van een gebiedsonderneming, waaraan de gemeente kan deelnemen.

Uitvoeringsprogramma

Door middel van 12 maatregelen, streeft het Revitaliseringsplan ernaar om 't Heen te revitaliseren, conform de Ruimtelijke visie van 't Heen



2040. De maatregelen in tabel 1 zijn in het uitvoeringsprogramma opgenomen.

Beschouwing op het Revitaliseringsplan 't Heen 2012

Nog niet aan alle maatregelen het Revitaliseringsplan is (volledige) uitvoering gegeven. De maatregelen waar nog geen (volledige) uitvoering aan is gegeven worden hieronder toegelicht.

Maatregel 3. Integrale kwaliteitsslag wegvakken en optimalisatie bestaande fietsroute

Op planmatige wijze worden wegvakken geoptimaliseerd. Al dan niet met KAM gelden. Een voorbeeld is de Zeilmakerstraat die deels in 2022 is en deels in 2024 wordt gereconstrueerd. Vanuit de regionale (en Katwijkse) groenstructuur en doorfietsroutes is 't Heen een belangrijke ontbrekende schakel.¹⁶ Deze is in deze twee regionale projecten benoemd en op de RIA (regionale investeringsagenda) gezet. Het Uitwateringskanaal (en daarmee deze fietsroute) heeft de hoogste prioriteit en potentie. Met name de verbinding over het Oegstgeestkanaal/Maandagse Watering en de aansluiting op de strook langs het Uitwateringskanaal is een lastig punt dat verder onderzocht moet worden en rekening mee moet worden gehouden in de plannen voor het gebied. De groenstructuur en de doorfietsroute lopen hier samen op.

Maatregel 4. Duurzaamheidsscans bedrijven

De gemeente heeft eind 2024 budget beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van energiescans voor kleine MKB bedrijven. Er zijn 26 scans bij ondernemers uitgevoerd, waarvan er 4 gevestigd waren op 't Heen.

Maatregel 5. Herstellen ecologische verbinding aan het einde van de Weverstraat

Er is nog geen uitvoering gegeven aan deze maatregel. Het rapport van Stimular over de verduurzamingsmaatregelen voor bedrijventerrein 't Heen bevat maatregelen die de biodiversiteit en natuurontwikkeling op het terrein trachten te bevorderen, bijvoorbeeld door de realisatie van natuurvriendelijke oevers, ter bevordering van de biodiversiteit.

Maatregel 6. Herontwikkeling DVS locatie

Het voormalige gebouw van DVS is gesloopt. Het huidige braakliggende terrein ligt klaar voor initiatieven. De aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw is in 2023 afgewezen.

Maatregel 7. Handhavend optreden tegen illegale bewoning van bedrijfspanden

Dit project loopt al een aantal jaar en is een doorlopend traject. Er worden regelmatig nieuwe gevallen van illegale bewoning beëindigd op 't Heen.

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

Deze maatregel is gedeeltelijk uitgevoerd. Er zijn geen afspraken gemaakt over het beheer en het onderhoud van 't Heen vanuit de rehabilitatie projecten.

Maatregel 9. Frontontwikkeling langs Uitwateringskanaal

Deze maatregel is nog niet uitgevoerd. Ontwikkelingen van de groenstructuur en doorfietsroutes zijn hierbij van toepassing. Het Uitwateringskanaal (en daarmee deze fietsroute) heeft de hoogste

¹⁶ Gemeente Katwijk (2024), Regionaal Groenblauw Raamwerk - Samenvatting Verbinding bij 't Heen.



prioriteit en potentie. Er wordt onderzoek naar haalbaarheid gedaan.

Maatregel 10. Transformatie vrachtwagenparkeergelegenheid nabij N206 naar vastgoed

Dit is een maatregel voor de lange termijn, waaraan nog geen uitvoering is gegeven. Het vinden van een alternatieve locatie (bereikbaar, veilig, ruim en met aansluiting op voorzieningen) is nodig om op deze locatie een zichtlocatie voor bedrijfshuisvesting te kunnen realiseren.

Maatregel 11. Verplaatsing gemeentelijke milieustraat

Het besluit tot verplaatsing van de gemeentelijke milieustraat is

genomen. Nog niet duidelijk is wanneer de verplaatsing daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Hiervoor is nog geen geschikte nieuwe locatie gevonden.

Maatregel 12. Verbeteren bestaande ontsluitingen

Er heeft nog geen verbetering van de bestaande ontsluitingen plaatsgevonden. Dit is een maatregel voor de lange termijn, die ook samenhangt met de gewenste intensivering van het gebruik van 't Heen (meer bezoekers, medewerkers) en de realisatie van mobiliteitsmanagement en een verdere modal split richting (snel)fiets en OV.

Tabel 1. Beschouwing op de maatregelen uit het Revitaliseringsplan 't Heen 2012

Maatregelen	Planning	Status
1. Opwaarderen gemeentelijke laad- en loswal	2012	Uitgevoerd
2. Actualisering bestemmingsplan en actualiseren beeldkwaliteitsplan	2012-2013	Uitgevoerd
3. Integrale kwaliteitsslag wegvakken en optimalisatie bestaande fietsroute	2013-2025	In uitvoering
4. Duurzaamheidsscans bedrijven	2013-2019	Uitgevoerd
5. Herstellen ecologische verbinding aan het einde van de Weverstraat	2014	Nog niet uitgevoerd
6. Herontwikkeling DSV locatie	2015	Nog niet uitgevoerd
7. Handhavend optreden tegen illegale bewoning van bedrijfspanden	Continu	Continu
8. Parkmanagement inclusief afspraken over beheer en onderhoud van 't Heen	(Middel) lange termijn	(Gedeeltelijk) Uitgevoerd
9. Frontontwikkeling langs Uitwateringskanaal	Na verbreding Uitwateringskanaal	Nog niet uitgevoerd
10. Transformatie vrachtwagenparkeergelegenheid nabij N206 naar vastgoed	Lange termijn	Nog niet uitgevoerd
11. Verplaatsing gemeentelijke milieustraat	Lange termijn	Nog niet uitgevoerd
12. Verbeteren bestaande ontsluitingen	Lange termijn	Nog niet uitgevoerd



5.3 Beeldkwaliteitsplan 't Heen 2013

Kern Beeldkwaliteitsplan 't Heen 2013

Het derde deel van de revitaliseringsplannen voor 't Heen uit 2012 en 2013 is Deel C het Beeldkwaliteitsplan. Het doel van dit plan was het bieden van een leidraad voor het bedrijventerrein richting het gewenste uitstralingsniveau. Het Beeldkwaliteitsplan 't Heen 2013 geeft vertaling aan de Ruimtelijke visie 't Heen 2012.

Het Beeldkwaliteitsplan uit 2013 doet uitspreken over het toekomstbeeld van zeven beeldkwaliteitsgebieden: 1) Ambachtsweg en perifere detailhandel, 2) Lageweg, 3) Uitwateringskanaal, 4) Zichtlocaties N206, 5) Gemengde bedrijvigheid, 6) Grootchalige bedrijfsgebouwen en 7) de Bedrijfszone.

Figuur 10 Toekomstbeeld zeven beeldkwaliteitsgebieden



Bron: Gemeente Katwijk (2013), Beeldkwaliteitsplan 't Heen

Beschouwing op het beeldkwaliteitsplan

Het vigerende bkp sluit goed aan op de ruimtelijke visie die in 2012 is opgesteld. De uitwerking ervan is voorsnog bescheiden gebleven door de beperkte revitalisering en vastgoedvernieuwing die heeft plaatsgevonden. Een concreet resultaat is de herinrichting (inclusief vergroening) van een groot deel van de hoofdverbinding Ambachtsweg-Lageweg. De ontwikkeling van de gewenste zichtlocaties heeft bijvoorbeeld nog nauwelijks plaatsgevonden, de herkenbaarheid van de PDV-zone Ambachtsweg is nauwelijks vergroot en de beeldkwaliteit van bijvoorbeeld de Zuidhoek is nog altijd matig.

Voor de nieuwe visie op 't Heen zal het beeldkwaliteitsplan in elk geval op drie punten aanpassing behoeven:

1. De gewenste beeldkwaliteit zal een gewijzigd, gebied-specifieker karakter krijgen
2. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte (profiel) zal in zones met een gebiedsgerichte uitwerking niet (langer) ophouden bij de erfscheiding aan weerszijde van het openbare gebied. Opgave zal zijn de openbare ruimte en de kavelzone tot aan de gevel van gebouwen in één integraal beeldkwaliteit(sprofiel) uit te werken.
3. Verder aanscherpen en clusteren van de PDV zone (zie retailvisie).

5.4 Breder (maatschappelijk relevante) opgaven

Opgaven

Op basis van het bestaande beleid en de verschillende beleidsvelden zijn de belangrijkste actuele ruimtelijke opgaven voor 't Heen vastgesteld (zie hoofdstuk 3.2.1). De revitalisering van bedrijventerrein 't Heen kan een bijdrage leveren aan opgaven die op grotere schaal spelen. De volgende opgaven maken deel uit van het bestaande vigerend beleid. Sommige van de opgaven voor het 't Heen dragen bij aan bredere maatschappelijke relevante opgaven.

Duurzame mobiliteit & verkeersveiligheid

Verschillende fietsroutes over het bedrijventerrein 't Heen worden intensief gebruikt. Het terrein is een belangrijke ontbrekende schakel in de regionale doorfietsroutes.

De opgave om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid op 't Heen te verbeteren (zie ruimtelijke opgave 4, hoofdstuk 3.2.1) is niet nieuw en maakt onderdeel uit van het vigerende beleid. De optimalisatie van de bestaande fietsroute en het verbeteren van de wegvakken zijn als maatregelen opgenomen in het Revitaliseringsplan 2012 (zie maatregel 3 in tabel 1). Het realiseren van de regionale doorfietsroute langs het Uitwateringskanaal heeft de hoogste prioriteit (zie figuur 10).

Het oppakken van deze opgave zal niet alleen situatie op het bedrijventerrein verbeteren, maar het zal ook de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van Katwijk als geheel ten goede komen. Het verbeteren van de fietsinfrastructuur en veiligheid van de fietspaden kan inwoners van Katwijk en omstreken motiveren om de (elektrische) fiets te pakken naar werk in plaats van de auto. Zo kunnen maatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid op 't Heen bijdragen aan de modal shift (duurzamere vormen van mobiliteit) in gemeente Katwijk.

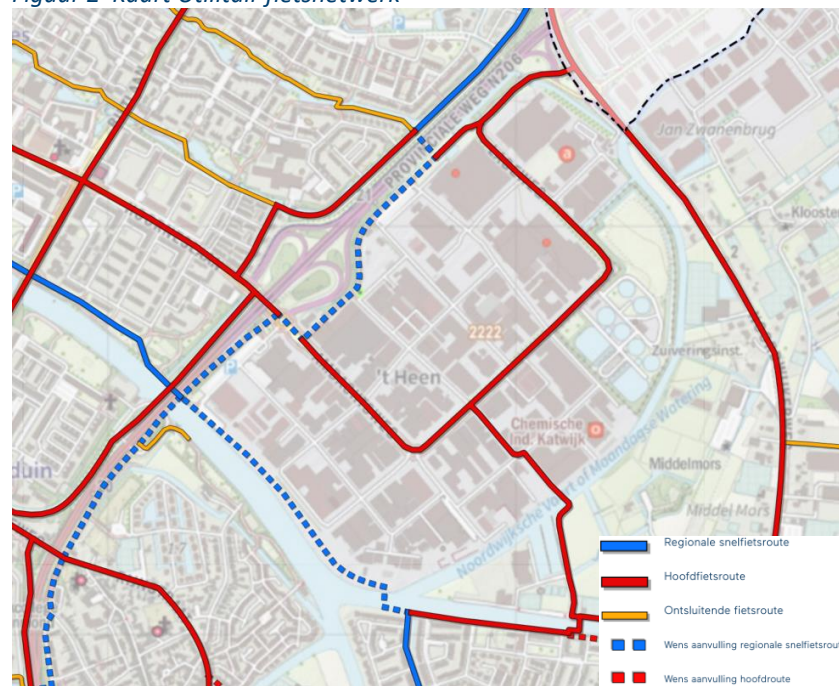
Er dient ruimte te worden gemaakt voor laadvoorzieningen voor vrachtwagens en bedrijfsbussen, om de transitie naar elektrisch rijden bij bedrijven mogelijk te maken. Eventuele particuliere en openbare voorzieningen zullen in samenhang moeten worden beschouwd.

Sociale leefomgeving en inclusiviteit

't Heen is een geluid-gezoneerd bedrijventerrein. In de Ruimtelijke Visie uit 2012 is de doelstelling opgenomen om deze status in de toekomst te behouden. Het voorkomen en aanpakken van geluidshinder draagt bij aan een gezonde en biodiverse leefomgeving. In 2012 heeft de Gemeente

Katwijk een geluidsreductieplan vastgesteld. De grenswaarde bedroeg destijds 50dB(A). Met de invoering van de nieuwe Omgevingswet moest het geluidproductieplafond (GPP) van 't Heen opnieuw berekend worden. Parkmanagement en ondernemers zijn betrokken geweest bij de nieuwe vaststelling binnen de zones, en konden zo invloed uitoefenen op de procedure tot vaststelling.

Figuur 2 Kaart Utilitair fietsnetwerk



Bron: Gemeente Katwijk, Kaart Utilitair Fietsnetwerk

Bij de nieuwe procedure wordt een nieuw systeem transparant toegepast waarin de beoordeling van geluidsoverlast in vergelijkbare eenheden is vertaald. Daardoor kan geluidsoverlast van een bedrijventerrein vergeleken worden.

Om de luchtkwaliteit op 't Heen te kunnen handhaven en verbeteren, dienen nieuwe bedrijfsvestigingen of procesveranderingen vooraf getoetst te worden aan nationale luchtkwaliteitsregels. Deze toets wordt in de gemeente verzorgd door de ODWH. Luchtvervuiling kan een grote impact hebben op de natuur en de gezondheid van inwoners in de (directe) omgeving.

Andere relevante thema's uit het sociale domein, zoals inclusiviteit en toegankelijkheid, worden nog niet bedrijventerrein-breed opgepakt. Vanuit de beleidsvelden werd het belang van het voldoen aan het normontwerp NEN 9120 (Toegankelijkheid) en nationaal belang 8 – het waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving – genoemd als belangrijke thema's om in de actualisering van de revitaliseringsplannen mee te nemen, zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Verduurzaming, biodiversiteit en klimaatadaptatie

Verschillende maatregelen die bedrijventerrein 't Heen toekomstbestendig en duurzamer maken, zoals de duurzaamheidsscans op bedrijventerreinen, dragen ook bij aan verduurzaming, biodiversiteitsbescherming en klimaatadaptatie op grotere schaal.

Vergroening (zie ruimtelijke opgave 3, hoofdstuk 3.2.1) maakt geen deel uit van het bestaande beleid op 't Heen. Uit dit traject is echter gebleken dat er veel kansen zijn om de openbare ruimte op het bedrijventerrein te vergroenen en een kwaliteitsslag door te voeren. Het herstellen van de ecologische verbinding aan het einde van de Weverstraat behoort wel tot de maatregelen uit het Revitaliseringsplan uit 2012 (zie maatregel 5, tabel 1).



6 Beleidsadvies

6.1 Gebiedsgericht en generiek beleid

Het toekomstbestendig maken van 't Heen vraagt om beleid vanuit 5 invalshoeken:

1. De basis op orde
2. Revitalisering
3. Verduurzaming
4. Beeldkwaliteit
5. Overige brede doelen

Bij deze invalshoeken is onderscheid te maken tussen generiek, 't Heen overkoepelend beleid en gebiedsgericht beleid. Vanwege de grote opgaven en kansen in afzonderlijke delen van 't Heen dient de uitwerking en uitvoering voor de drie kansenzones centraal te staan:

- PDV-zone Ambachtsweg
- HMC-zone middengebied
- Zuidhoek

Voor de overige delen van 't Heen geldt het generieke beleid.

6.2 De basis op orde

Een basisopgave is het op orde hebben van het dagelijks beheer van 't Heen conform het 'schoon, heel en veilig' principe. Dit voorkomt een verloederende van - delen van – het bedrijventerrein, zorgt voor een prettiger werkomgeving en draagt eraan bij dat ondernemers betrokken kunnen en willen zijn bij de ontwikkeling en realisatie van plannen gericht op de langere termijn.

Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

1. Complete en concrete (gebiedsgerichte) beheersplannen en een effectieve uitvoering ervan vanuit de gemeente, in samenwerking met ondernemers/PMK

2. Toegankelijk en proactief accountmanagement vanuit de gemeente richting PKM en individuele ondernemers, inclusief voorlichting, begeleiding en vergunningverlening
3. Een bedrijvenloket waar ondernemers in 't Heen voor allerlei vragen terecht en zaken kunnen melden
4. Een gerichte, relevante reguliere informatievoorziening vanuit PMK richting de ondernemers via media en bijeenkomsten.

Aandachtspunten in het beheer zijn controle, handhaving en onderhoud ten aanzien van o.a.:

- foutparkeren en het illegaal gebruik van de openbare ruimte voor opslag en andere bedrijfsgebonden activiteiten
- verkeersveiligheid (o.a. snelheid)
- illegale bewoning van en criminele activiteiten in bedrijfsruimten
- nutsinfrastructuur, waaronder (riool)afwatering
- bewegwijzering
- openbaar groen

Ten tijde van het opstellen van dit document is een bedrijvenloket van uit PMK en gemeente in oprichting.

6.3 Aanpak voor deelgebieden

Het toekomstbestendig maken van 't Heen richt zich voor de (middel)lange termijn grotendeels een gebiedsgerichte aanpak in kansenzones. Daar vindt een **gebundelde uitvoering** plaats van optimaal ruimtegebruik, vastgoedvernieuwing, mobiliteit en openbare ruimte gericht op versterking van het vestigingsprofiel. Versterking van het vestigingsklimaat en profiel van de kansenzones zorgt voor een impuls aan 't Heen als geheel, doordat problemen daar worden aangepakt, het bedrijven (groei)perspectief biedt, nieuwe bedrijvigheid aantrekt.



Idealiter zorgen de ontwikkelingen in de kansenzones ook voor een **olievlekwerking** naar andere delen van 't Heen. Deels doordat kansenzones een beweging van investeringen en verplaatsingen tot stand brengt. Deels doordat de aanwezige energie en positieve uitstraling ervan ondernemerschap en nieuwe investeringen aanwakkert. En deels doordat ervaringen die in de kansenzones worden opgedaan ook door stakeholders elders in het gebied kan worden benut.

Een gedetailleerde uitwerking van de gebiedsgerichte aanpak per kanszone vindt plaats in een intensief proces met stakeholders met als resultaat een businesscase. In dit document worden daarvoor de eerste handvatten aangereikt. Op p. 39-42 is voor elke zone een ruimtelijke schets van het toekomstbeeld uitgewerkt.

6.3.1 PDV-zone

Aanleiding

In het vigerende beleid (ruimtelijk-economische visie) is de zuidzijde van de Ambachtsweg als concentratiegebied voor PDV-functies aangemerkt. Bij langdurige leegstand kan worden gestreefd naar herbestemmen, maar er zijn voldoende kansen voor verdichting gezien:

- de (ongewenste) versnippering van PDV-aanbod binnen 't Heen en elders in Katwijk
- mogelijkheden tot verruiming van de PDV functie met activiteiten die passen binnen een HMC-bedrijventerrein en niet op een andere locatie kunnen worden gerealiseerd.

Versterking van PDV-profiel van deze zone volgens een gebiedsgerichte aanpak blijft aan de orde:

- Veel PDV-bedrijven zijn hier reeds gevestigd, maar de huidige PDV-zone functioneert verre van optimaal en heeft een matige concurrentiepositie

- Verplaatsing van de ongewenste verspreid gevestigde PDV-bedrijven elders in 't Heen en Katwijk naar deze zone maakt daar ruimte vrij voor andere functies
- Een sterke ruimtelijke clustering versterkt het functioneren van PDV-aanbod: vergelijkend winkelen, combinatiebezoek, clusteren van voorzieningen, zoals parkeren
- De uitstraling als PDV-cluster voor bezoekers wordt beperkt door ruimtelijke en functionele gaten in het aanbod en een matige beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de gevels: veel opslag, geen aantrekkelijke entree

Gewenst profiel

Kenmerken van het wensbeeld voor de PDV-zone zijn (zie blz. 38):

- Een compleet en ruimtelijk geconcentreerd aanbod van PDV-functies, inclusief keukens, woonwinkels, kampeerwinkels, babywinkels, DHZ, automotieve, kleinschalige stadslogistiek
- Voor bezoekers herkenbaar door transparante en eenduidige gevels
- In een voor bezoekers prettige verblijfsomgeving door de aanwezigheid van groen en wandelmogelijkheden
- Goed te bereiken met de auto (met voldoende parkeerruimte) of OV (met de bus) en veilig te bereiken per fiets door een heldere, ruim opgezette infrastructuur
- Ruimtelijk geconcentreerde logistieke zone aan de achterzijde van het PDV-cluster

Aanpak

Het profiel van de PDV-zone (functioneren en ruimtelijke kwaliteit) kan in de volgende 5 stappen worden versterkt:

1. *Realiseren aantrekkelijker, verwelkomend winkelgebied*
 - Duidelijke entree vanaf N206/Hoorneslaan
 - Goede bewegwijzering in het gebied Ambachtsweg
 - Prettige openbare ruimte als wandel-/verblijfsgebied voor bezoekers



- Promotieactiviteiten: 't Heen als PDV-locatie op de kaart
- 2. *Vergroten zichtbaarheid en herkenbaarheid PDV-aanbod*
 - Realiseren van aantrekkelijke, transparante gevels
 - Auto's en vrachtverkeer waar mogelijk inperken, o.a. door verplaatsing naar de -verruimde- Scheepmakerstraat
- 3. *Verbeteren bereikbaarheid en verkeersveiligheid*
 - Parkeren concentreren aan Scheepmakerstraat, op daken van grootschalige winkelpanden en/of (onderzoek doen naar) treffen collectieve parkeervoorziening
 - OV-halte realiseren
 - Veilige fietsroute realiseren (rotonde)
- 4. *Versterken PDV-profiel met extra aanbod*
 - Een duidelijk voorkant creëren aan de zijde Ambachtsweg
 - Faciliteren expansie/modernisering vastgoed gevestigde PDV-bedrijven
 - Verplaatsen solitaire PDV-bedrijven naar deze zone
 - Werven van trekkers en bedrijven t.b.v. completer PDV-aanbod: bijvoorbeeld keukenwinkels
 - Handhaven op ongewenste detailhandel in 't Heen
- 5. *Bevorderen ketenontwikkeling (ecosysteem)*
 - Aantrekken leveranciers
 - Completeren verblijfsvoorzieningen, zoals horeca
 - Bundelen logistieke stromen
 - Bundelen/verwerken reststromen

6.3.2 HMC-zone voor (zware) maakindustrie

Aanleiding

Argumenten om in te zetten op een sterker profiel voor de zwaardere maakindustrie in een gericht gebied in 't Heen zijn:

- De schaarste aan HMC-vestigingsmogelijkheden in de regio i.c.m. de in ruimtelijke ordeningstermen grote ruimte voor HMC-bedrijven in 't Heen
 - De beperkte benutting van de HMC-ruimte in 't Heen in de praktijk, vanwege de aanwezigheid van veel bedrijven die passen in werkmilieus met een lagere milieuhindercategorie
 - De goede weg- en waterontsluiting van 't Heen voor noodzakelijke omvangrijke goederenstromen van en naar maakbedrijven
- Voor versterking van het zwaardere maakprofiel in 't Heen is de zone tussen de Ambachtsweg, Lageweg, Nijverheidsstraat en Heerenweg in beeld, omdat:
- Daar de hoogste milieuhindercategorie van kracht is
 - De afstand tot de omgeving i.r.t. (geluids)overlast hier relatief groot is
 - Deze zone centraal ligt ten opzichte van het grootschalige noordelijke deel van 't Heen en het kleinschaliger zuidelijke deel, waardoor het realiseren van opschaling hier zorgt voor een gradueel verschuivende groottestructuur van noord naar zuid
 - De nodige maakbedrijven (o.a. houtbewerking, voedingsproces, metaal/maritiem) hier zijn gevestigd
 - Er (potentiële) schuifruimte aanwezig is, gelet de aanwezigheid van de nodige lichte bedrijvigheid

Gewenst profiel

- Gespecialiseerd danwel gemengd (zwaarder) maakprofiel, voortbouwend op bedrijvigheid die nu al in 't Heen aanwezig is en aanvullend aan regionale economische ketens
- Menging danwel focus in vier domeinen (zie blz. 39):
1. Voedings(proces)industrie: vis, groenten, koffie, dranken, chocolade, etc.
 2. Maritieme metaal en machine: motoren, opslagtanks, kranen, etc.
 3. Tuinbouwketen: toelevering (verpakking, voeding/beheersing), verwerking (koeling, machines, verpakking)



4. Fijnchemie: farmacie, supplementen, verven/oliën
 5. Toeleveranciers voor kennisintensieve sleutelsectoren (ruimtevaart, en lifescience) met een hogere milieucategorie.
- Bestaande bedrijven in 't Heen die willen groeien en/of nieuwe trekkers van buiten
 - Grotere kavels (1+ ha)
 - Goede ontsluiting N206 en water
 - Gemeenschappelijke voorzieningen: energie, (industriële) water
 - Komst van ketenactiviteiten in circulaire sector: reststromen

Aanpak

1. *Creëren van schuifruimte*
 - Elders binnen 't Heen en andere werklocaties in Katwijk e.o. ruimte creëren voor opvang lichte bedrijven uit HMC-zone
 - Uitplaatsen van lichte bedrijven vanuit deze zone¹⁷
 - Herverkavelen t.b.v. gewenste schaalgrootte en ruimte voor infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen
 - Herinrichten openbare ruimte op kavelstructuur en rekening houdend met benodigde parkeer- en vervoerscapaciteit en collectieve voorzieningen
 - Minimale bouwhoogte instellen
2. *Versterken maakprofiel*
 - Faciliteren uitbreidingswens gevestigde maakbedrijven 't Heen
 - Acquireren grote maakbedrijven vanuit/naar de regio
3. *Collectieven organiseren*
 - Investeren in gemeenschappelijke voorzieningen in energie, koeling, (industriële)water, veiligheid
 - Realiseren van collectieve logistieke straat
4. *Ontwikkelen van ketens (ecosysteem)*

¹⁷ Naar schatting 2/3 van het oppervlak in deze zone is in gebruik door bedrijven in een milieuhindercategorie lager dan 3.

1. Werven van circulaire bedrijven gericht op verwerking/upcycling van restproducten/reststromen
2. Bundelen van logistiek en specialistische vormen van opslag (veilig, gekoeld, robot-gestuurd)
3. Ruimte creëren voor productontwikkeling (naast kennisintensieve bedrijven in De Woerd) en mogelijk een etalage-/podiumfunctie voor klanten/publiek

6.3.3 Zuidhoek-zone

Aanleiding

In het regionale werklocatiebeleid is de Zuid(oost)hoek al aangemerkt als een van de kanszones die prioriteit behoort te krijgen in de revitalisering. Om diverse redenen is de zuidhoek een prioritair aandachtsgebied in 't Heen:

- Het is gevoelig voor criminaliteit door de afgelegen ligging en doodlopende straten
- De openbare ruimte is sterk verrommeld door de nauwe opzet in combinatie met een hoge parkeerdruk
- Er is veel kleinschalige, verouderd vastgoed aanwezig
- Mede daardoor domineert ook de laagbouw en wordt de (verticale) ruimte niet optimaal benut
- De ligging aan het uitwateringskanaal biedt kansen voor transport over water (inclusief vestiging van circulaire bedrijven), anderzijds
- De zone langs het kanaal is een belangrijke ontbrekende schakel op de Groene Ring (regionale hoofdgroenstructuur) en heeft tevens een opgave voor vergroening en is in beeld als zone voor een fietsroute binnen het regionale netwerk.



Gewenst profiel

Op voorhand is niet duidelijk of en zo ja welk economisch profiel deze zone moet krijgen. Aanknopingspunten zijn de ligging aan (bevaarbaar) water, een te vergroenen waterkant en de aansluiting op de PDV-zone. Wellicht is een thematische mix van circulaire en consumentgerichte bedrijven een relevant profiel om nader te onderzoeken (zie blz. 40). Het is verder logisch om in deze zone ruimte te maken voor kleinschaliger werkmilieus. Op die manier ontstaat een zonering vanuit de grootschalige noordzijde en HMC-zone van het terrein richting kleinschaligheid in deze zone.

Aanpak

0. *Verbeteren huidig verblijfsklimaat: schoon, heel, veilig*
Nadrukkelijker dan in de vorige zones is aandacht voor het huidige verblijfs- en ondernemingsklimaat hier van belang: de basis op orde krijgen.
1. *Herinrichten kanaalzone*
 - Realiseren doorgaande (fiets)verbinding langs kanaal
 - Kwaliteitsslag kanaalzone door vergroening, wel rekening houdend met waterlogistiek (lade en lossen via het water)
2. *Herontwikkelen zuidelijke zone*
 - Opkopen, slopen en herindelen zone rond de Smidstraat
 - Ruimer opzetten van de openbare ruimte en Steenbakkerstraat, meer ruimte voor parkeren in het gebied
3. *Profiel bepalen en versterken*
 - Doelgroepen vestigers/gebruikers vaststellen, rekening houdend met ligging aan het water en nabij de PDV-zone
 - Zichtzone langs het kanaal ontwikkelen: representatieve bedrijfsruimten met beduidend grotere bouwhoogte (dan huidige) realiseren
 - Passende bedrijven aantrekken, met als mogelijke doelgroepen circulaire, kleinschalige en ambachtelijke bedrijven

6.3.4 Overige delen in 't Heen

Aanleiding

Voor 't Heen als geheel geldt de opgave het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken en courant te houden. Vastgoedverbetering, optimaliseren van het ruimtegebruik, vergroening en verduurzaming en verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en bereikbaarheid zijn overal aan de orde. Er zijn twee deelgebieden die eruit springen:

1. N206 zichtzone

In het vigerend beleid is deze gepositioneerd als zichtzone waar door inbreiding van hogere gebouwen veel bedrijfsruimte kan worden toegevoegd. Deze zone eigent zich in het bijzonder voor werkmilieus met publieksgerichte en kleinschaliger bedrijven als doelgroepen. Verplaatsing van de langparkeerzone langs de Wagenmakerstraat en de gemeentelijke milieustraat maakt (alsnog) de weg vrij voor een gebiedsgerichte ontwikkeling voor zichtfuncties in een groene, representatieve setting.

2. Oostzone langs het kanaal

Aangezien voornoemde zones een specifiek profiel krijgen, ligt het voor de hand om het middengebied tussen de Lageweg en de Noordwijkervaart ook in de toekomst te blijven bestemmen als een gemengd gebied voor met name kleinere en middelgrote bedrijfsruimte gebonden bedrijven in maak, logistiek, groothandel, etc. Ter illustratie is voor een deel van dit gebied (tussen de Lageweg en de Steenbakkerstraat) ook een toekomstbeeld ontwikkeld.

Aanpak

Een stapsgewijze aanpak voor de Oostzone ziet er als volgt uit (zie blz. 41):

1. Concentreren van parkeervoorzieningen

- Realiseren van collectief parkeermanagement voor auto's en vrachtwagens met slagboom om parkeren in de openbare ruimte te beperken



2. *Collectieven vormen*

- De belangrijkste opgave en drijfveer is het realiseren van een robuuste decentrale energievoorziening

3. *Schuifruimte creëren*

- Dit is het resultaat van 1 en 2 en het bevorderen van stapeling (hoger bouwen)

4. *Logistiek bundelen*

- Realiseren van een logistiek hof met een expeditiestraat en (uitwisselbare) opslagfaciliteiten met diverse eigenschappen qua schaal, veiligheid, klimatologische condities, etc.

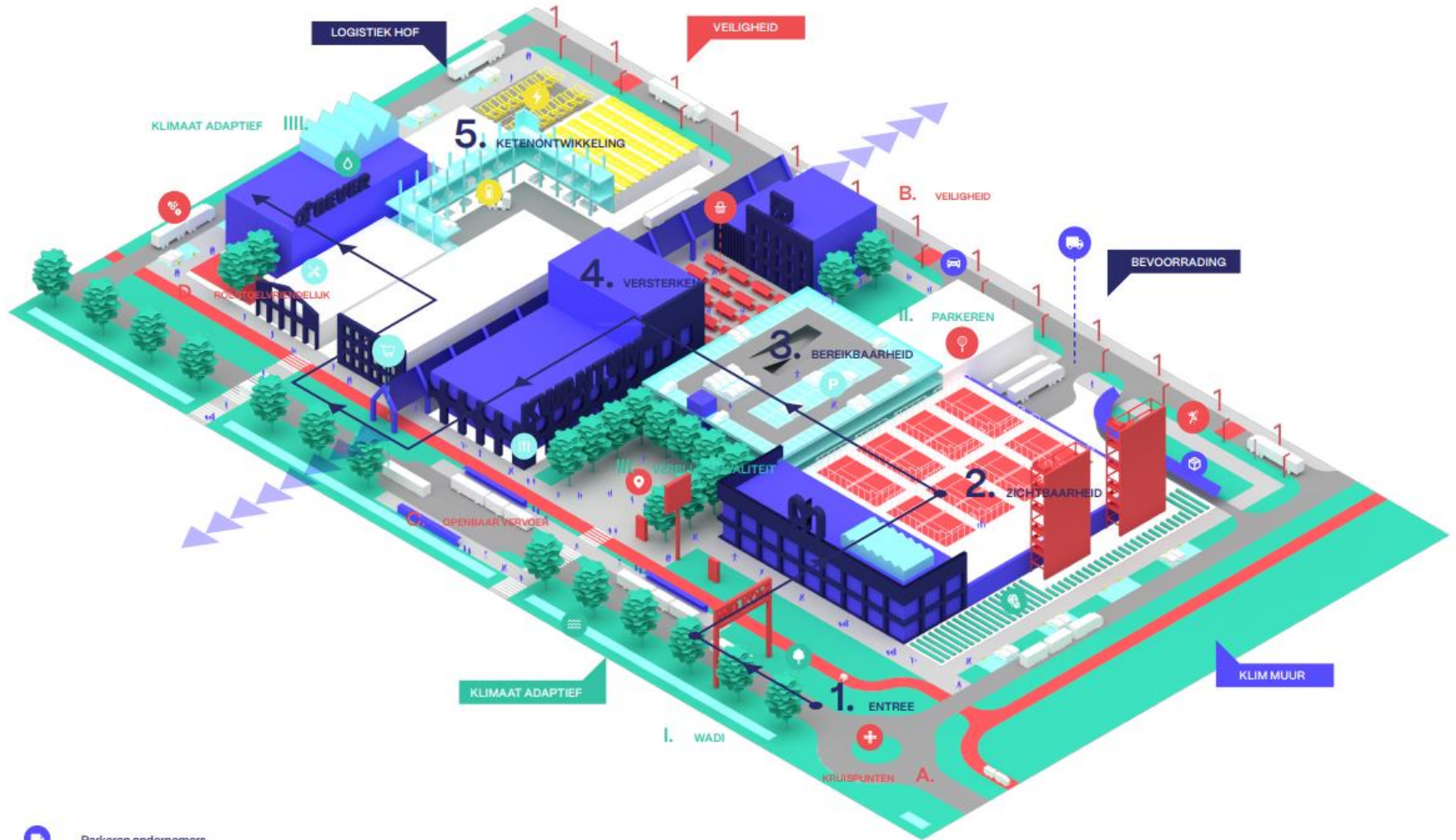
5. *Nieuwe, hybride vastgoedconcepten*

- Realiseren van (modulair te ontwikkelen en aan te passen) werkmilieus met een gevarieerd profiel in termen van schaal, kwaliteitsniveau, type activiteiten (hoogwaardig-basis, kapitaalintensief-arbeidsintensief, bedrijfsruimte-kantoor)



PDV-zone

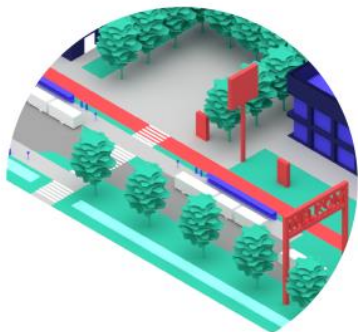
- Bebouwing
- Openbare ruimte
- Sociaal
- Programma
- Energie



Legenda

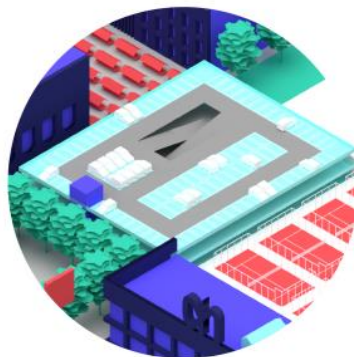
- Bevoorrading
- Boodschappen ophaal
- Fiets onderhoud cafe
- Mobiliteitshub
- Woonboulevard
- Horeca
- E-Tankstation
- Energie opslag
- Markt
- Padel
- Klimmuur
- Oversteken
- Plein
- Jeu de boules
- Parkeren ondernemers
- Hemelwater opvang
- Vergroenen
- Wadi
- Groentetuin

Bron: UFO Urbanism (2024)



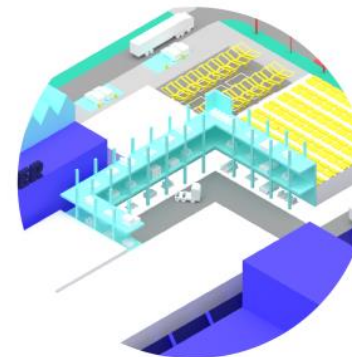
1. ENTREE

- Duidelijke entree vanaf N206/Horneslaan;
- Goede bewegwijzering in het gebied Ambachtsweg;
- Prettige openbare ruimte als wandel-/verblijfsgebied voor bezoekers;



3. BEREIKBAARHEID

- Parkeren concentreren aan Scheepmakerstraat, op daken van grootschalige winkelpanden en/of treffen collectieve;
- parkeervoorziening;
- OV-halte realiseren;
- Veilige fietsroute realiseren (rotonde);



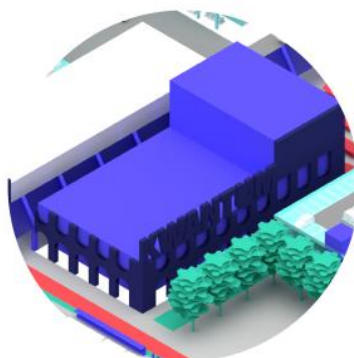
5. KETEN-ONTWIKKELING

- Aantrekken leveranciers
- Completeren verblijfsvoorzieningen, zoals horeca;
- Bundelen logistieke stromen en opslag;
- Bundelen/verwerken van reststromen;



2. ZICHTBAARHEID

- Realiseren van aantrekkelijke, transparante gevels;
- Auto's en vrachtverkeer waar mogelijk inperken, o.a. door verplaatsing naar de verruimde Scheepmakerstraat;



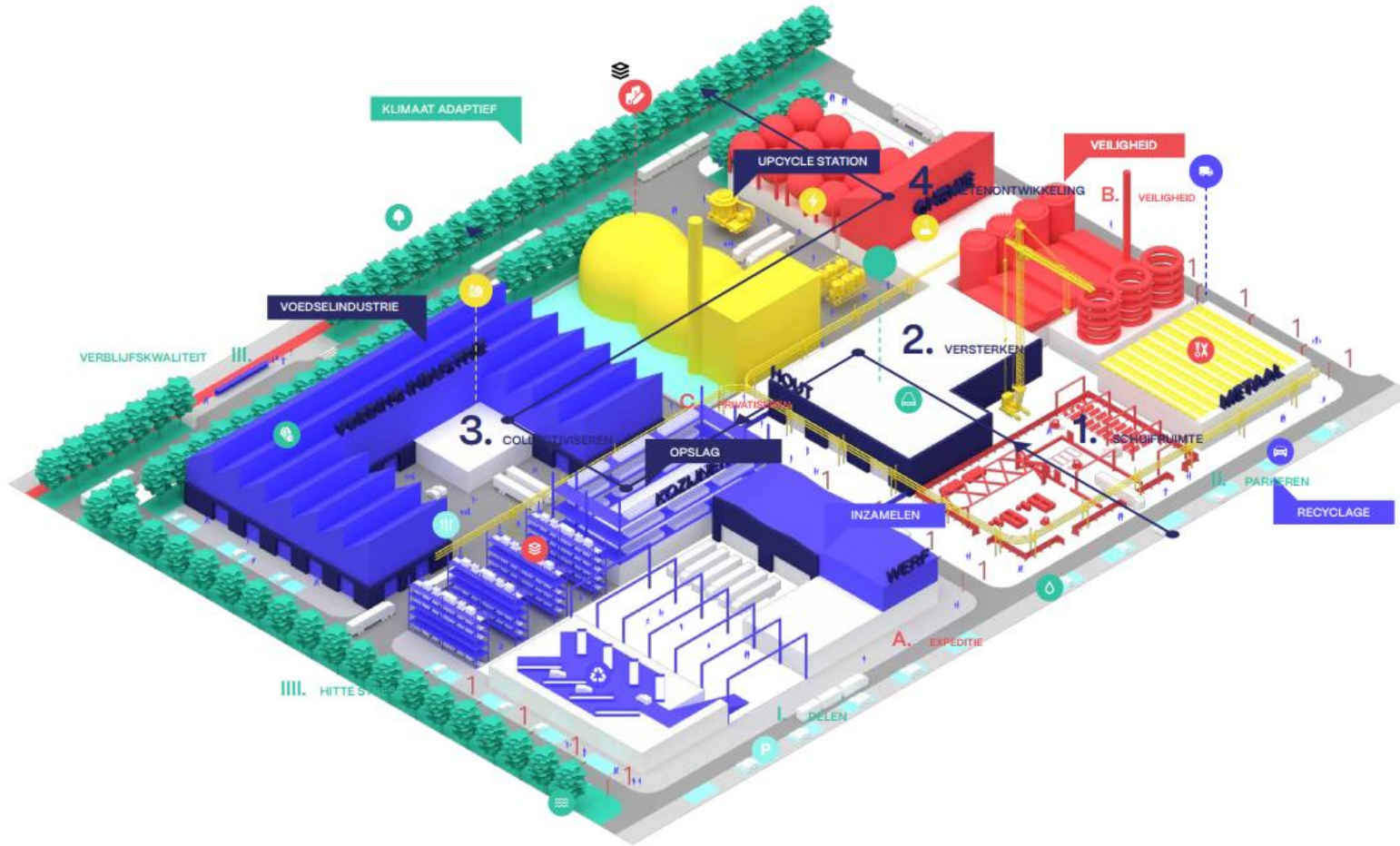
4. VERSTERKEN

- Een duidelijk voorkant creëren aan de zijde Ambachtsweg
- Faciliteren expansie / modernisering vastgoed gevestigde PDV bedrijven;
- Verplaatsen solitaire PDV-bedrijven naar deze zone;
- Werven van trekkers en bedrijven t.b.v. completer PDV-aanbod; bijvoorbeeld keukenwinkels;
- Handhaven op ongewenste detailhandel in 't Heen;

Bron: UFO Urbanism (2024)

- Bebouwing
- Openbare ruimte
- Sociaal
- Programma
- Energie

HMC-zone voor (zware) maakindustrie

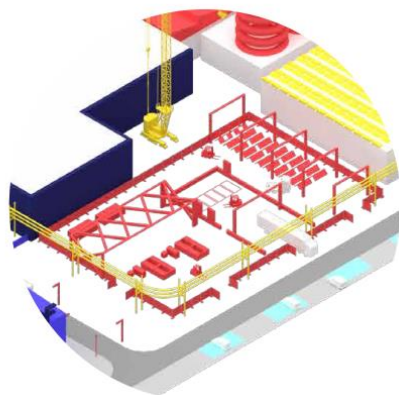


Legenda

- Bevoorrading
- Stort
- Metaalbewerking
- Parkeren
- Houtbewerking
- Horeca
- E-Tankstation
- Energie opslag
- Groothandel
- Deelmobiliteit
- Hemelwater opvang
- Vergroenen
- Wadi
- Groentetuin
- Nieuwe economie
- Opslag (verticaal)

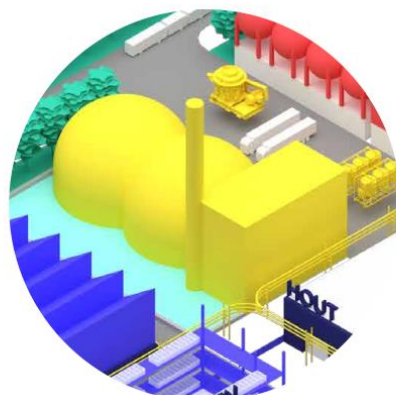


Bron: UFO Urbanism (2024)



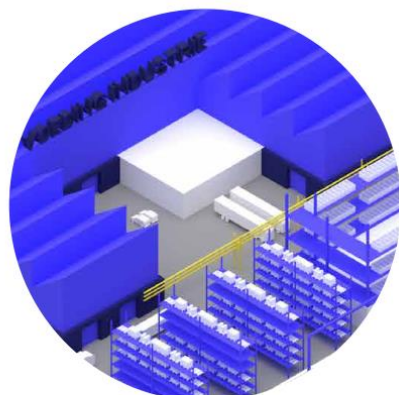
1. SCHUIFRUIMTE

- Elders binnen 't Heen en andere werklocaties in Katwijk e.o. ruimte creëren voor opvang lichte bedrijven uit HMC-zone;
- Uitplaatsen van lichte bedrijven vanuit deze zone;
- Herverkavelen t.b.v. gewenste schaalgrootte en ruimte voor infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen;
- Herinrichten openbare ruimte op kavelstructuur en rekening houdend met benodigde parkeer- en vervoerscapaciteit en collectieve voorzieningen;
- Minimale bouwhoogte instellen;



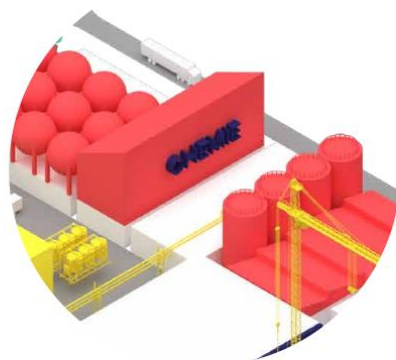
3. COLLECTIEVEN

- Investeren in gemeenschappelijke voorzieningen in energie, koeling, (industriel)water, veiligheid;
- Realiseren van collectieve logistieke straat;



2. VERSTERKEN

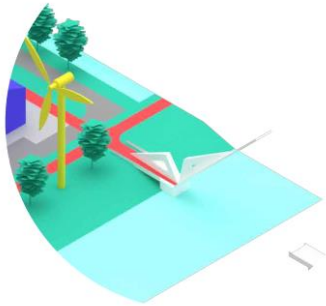
- Faciliteren uitbreidingswens gevestigde maakbedrijven 't Heen
- Acquireren grote maakbedrijven vanuit/naar de regio



4. KETEN ONTWIKKELING

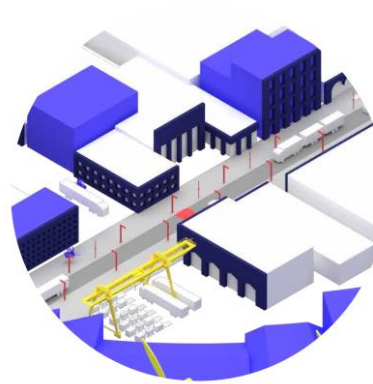
- Werven van circulaire bedrijven gericht op verwerking/upcycling van restproducten/reststromen;
- Bundelen van logistiek en specialistische vormen van opslag (veilig, gekoeld, robot-gestuurd);
- Ruimte creëren voor productontwikkeling (naast kennisintensieve bedrijven in De Woerd) en mogelijk een etalage-/podiumfunctie voor klanten/publiek;

Bron: UFO Urbanism (2024)



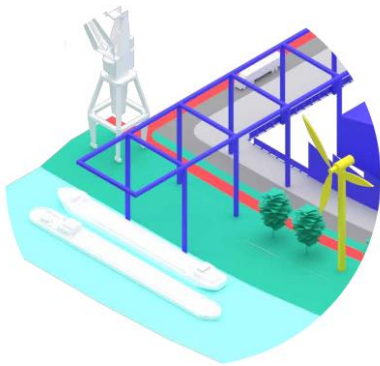
1. VERBLIJFSKLI- MAAT

- Nadrukkelijker dan in de vorige zones is aandacht voor het huidige verblijfs- en ondernemingsklimaat hier van belang; de basis op orde krijgen;



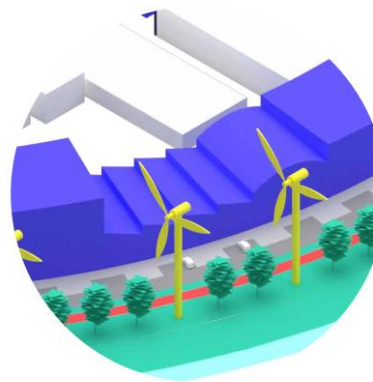
3. SCHUIFRUIMTE

- Opkopen, slopen en herindelen zone rond de Smidstraat;
- Ruimer opzetten van de openbare ruimte en Steenbakkerstraat, meer ruimte voor parkeren in het gebied;



2. KANAALZONE

- Realiseren doorgaande (fiets)verbinding langs kanaal;
- Kwaliteitsslag kanaalzone door vergroening, wel rekening houdend met waterlogistiek (lade en lossen via het water);



4. VERSTERKEN

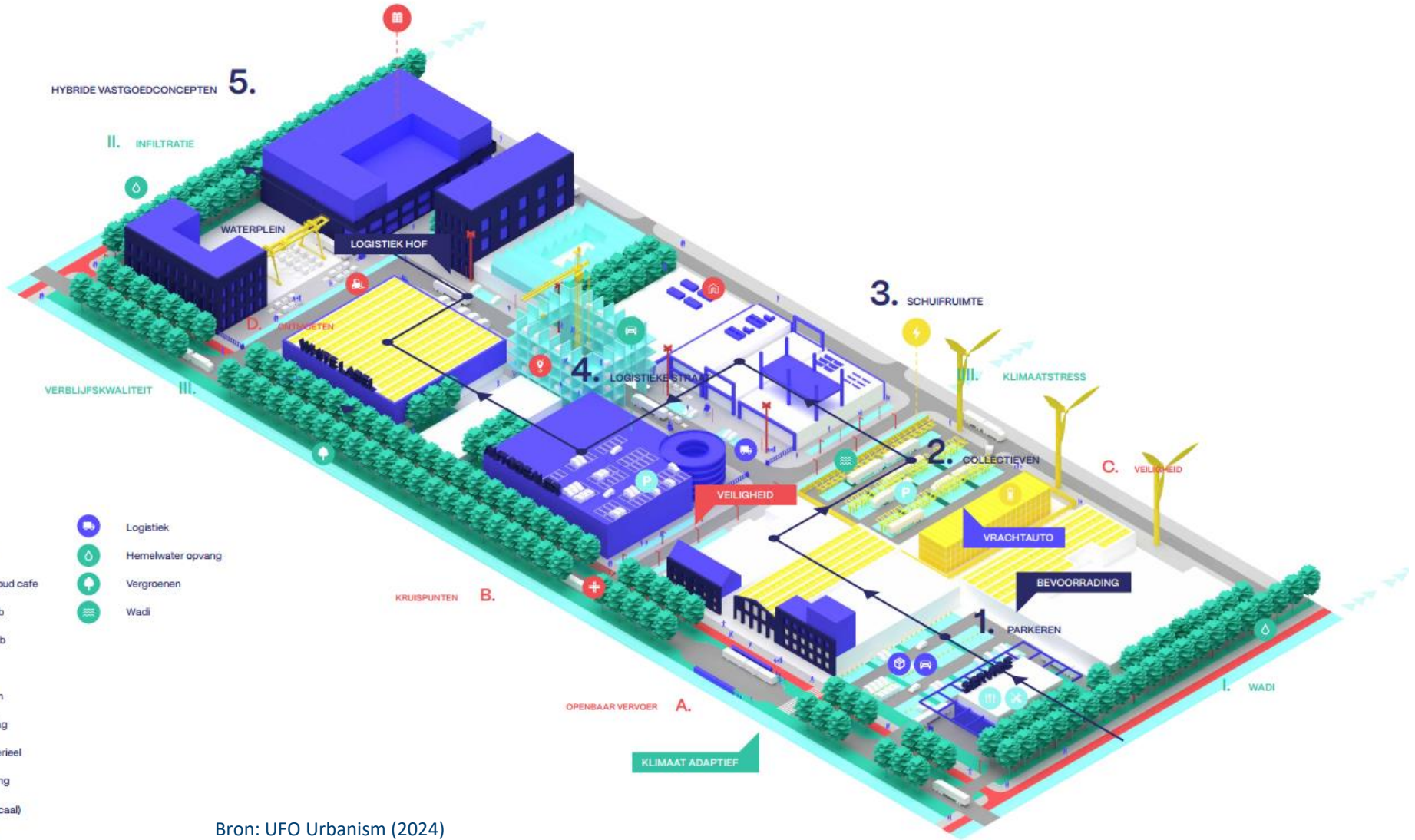
- Doelgroepen vestigers/gebruikers vaststellen, rekening houdend met ligging aan het water en nabij de PDV-zone;
- Zichtzone langs het kanaal ontwikkelen: representatieve bedrijfsruimten met beduidend grotere bouwhoogte (dan huidige) realiseren;
- Passende bedrijven aantrekken, met als mogelijke doelgroepen circulaire, kleinschalige en ambachtelijke bedrijven;

Bron: UFO Urbanism (2024)



Overige delen in 't Heen

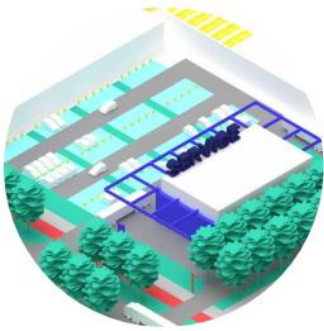
- Bebouwing
- Openbare ruimte
- Sociaal
- Programma
- Energie



Legenda

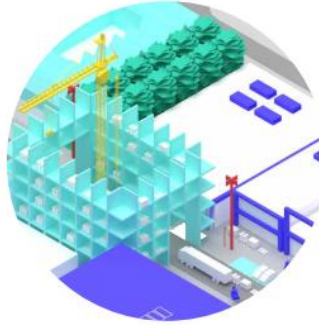
- | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------|
| P | Parkeren | L | Logistiek |
| P | Pakketpunt | W | Hemelwater opvang |
| A | Fiets onderhoud cafe | V | Vergroenen |
| P | Mobiliteitshub | W | Wadi |
| M | Materialenhub | | |
| H | Horeca | | |
| E | E-Tankstation | | |
| O | Energie opslag | | |
| S | Shared-materieel | | |
| H | Hijsvoorziening | | |
| O | Opslag (verticaal) | | |
| O | Oversteken | | |
| L | Logistieke straat | | |
| H | Hybride gebouw | | |

Bron: UFO Urbanism (2024)



1. PARKEREN

- Realiseren van collectief parkeermanagement voor auto's en vrachtwagens met slagboom om parkeren in de openbare ruimte te beperken;



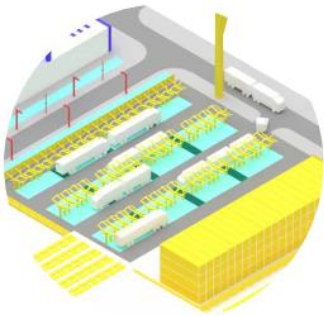
3. SCHUIFRUIMTE

- Dit is het resultaat van 1 en 2 en het bevorderen van stapeling (hoger bouwen)



5. HYBRIDE VAST- GOEDCONCEPTEN

- Realiseren van (modulair te ontwikkelen en aan te passen) werkmilieus met een gevarieerd profiel in termen van schaal, kwaliteitsniveau, type activiteiten (hoogwaardig-basis, kapitaalintensief -arbeidsintensief, bedrijfsruimte-kantoor);



2. COLLECTIEVEN

- De belangrijkste opgave en drijfveer is het realiseren van een robuuste decentrale energievoorziening;



6.4 *Uitvoering en instrumentarium*

6.4.1 *Reikwijdte instrumentarium*

Het instrumentarium voor versterking van 't Heen bestrijkt:

- korte en langere termijn
- individuele en gebiedsgerichte (collectieve) opgaven
- privaat terrein en de openbare ruimte
- economisch, ruimtelijk en maatschappelijk domein

Het instrumentarium richt zich op:

- ondersteuning, organisatie en communicatie
- juridisch-planologische ruimte en sturing
- financiële prikkels, capaciteit en sturing

Voor het gebiedsgerichte beleid geldt dat eerst een definitief breed gedragen toekomstbeeld moet zijn vastgesteld om op basis daarvan een ontwikkelstrategie te ontwerpen die het uiteindelijk te hanteren instrumentarium bepaalt. In dit hoofdstuk wordt instrumentarium aangegeven dat mogelijk tot waarschijnlijk relevant zal zijn.

Dat geldt ook voor revitaliseringsopgaven in de openbare ruimte, voor zover deze in de deelgebieden zijn gelegen. Een maatregelenpakket ter verduurzaming en vergroening in 't Heen is uitgebreid uitgewerkt in het rapport van Stimular. Op maatregelen ter vergroening wordt in dit hoofdstuk dan ook hooguit zijdelings ingegaan. Dat gebeurt daar waar het een cruciaal onderdeel vormt van de gebiedsgerichte uitwerking danwel direct gekoppeld is aan economische structuurversterking van 't Heen.

6.4.2 *Communicatie, ondersteuning en organisatie*

Zogenaemde 'software' instrumenten gericht op kennis, informatie, organisatie en samenwerking zijn van cruciaal belang om 't Heen

toekomstbestendig te maken, temeer daar de gebiedsgerichte aanpak hierbij een centrale plaats inneemt.

Informatievoorziening, advisering en begeleiding van ondernemers zijn essentieel om ervoor te zorgen dat ondernemers hun eigen plannen en ambities kunnen verwezenlijken én draagvlak wordt gecreëerd voor het nemen van collectieve maatregelen.

Voor het dagelijks reilen en zeilen en individuele plannen en wensen dient het accountmanagement op orde te zijn en is een toegankelijk en snel opererend ondernemersloket van meerwaarde. Gemeente en PMK zijn de aangewezen primaire partijen hiervoor zorg te dragen. Op het gebied van communicatie, ondersteuning en organisatie gaat het om:

- ✓ Informatievoorziening en advisering richting ondernemers
- ✓ Subsidiebegeleiding en -verwerving
- ✓ Vergunningverlening
- ✓ Gebiedsbranding
- ✓ Bedrijvenacquisitie
- ✓ Netwerk- en ketenontwikkeling

Voor een effectieve gebiedsgerichte aanpak is de vorming van coalities van overheid en ondernemers noodzakelijk. Dit start met het organiseren van bijeenkomsten en het werken aan een gezamenlijke agenda. Het eindigt met een ontwikkelstrategie, een businesscase (inclusief rolverdeling) en zakelijke overeenkomsten. Dat laatste kan meerdere vormen krijgen, zoals die van een gebiedsonderneming. Het aanstellen van een gebiedsregisseur kan aan de orde zijn om het proces in goede banen te leiden.

6.4.3 *Juridisch-planologisch*

Het toekomstbestendig maken van 't Heen vraagt om richtlijnen op zowel het niveau van individuele ondernemers en kavels als op (deel)gebieden.



Het versterken van het profiel van kansenzones vergt lange adem, een strategische aanpak, stevige regie en de inzet van forse juridische instrumenten.

Op gemeentelijk en regionaal niveau dient **kaderend economisch beleid** helder te zijn over de gewenste functie van en bedrijvigheid in 't Heen als werklocatie. Denk aan de detailhandelsstructuurvisie, het bedrijventerreinenbeleid, etc.

Gebiedsontwikkelprogramma en omgevingsplan

Voor een gebiedsgerichte uitwerking is een gebiedsontwikkelprogramma (GOP) voor 't Heen wenselijk met aandacht voor de verschillende deelgebieden. Dit programma, waar voorliggend product als basis voor kan dienen, kan zich vertalen in verschillende uitwerkingen in regels in het omgevingsplan. Aspecten als gebruiksdoelgroepen en vastgoedkenmerken (schaal, bouwhoogte, parkeernorm, etc.) kunnen daarmee per deelgebied worden vastgesteld.

Grondbeleid

Toepassing van **voorkeursrecht** kan noodzakelijk zijn op strategische locaties die nodig zijn om cruciale functies/bedrijven te kunnen huisvesten die het profiel versterken, neerzetten of een vliegwielfunctie vervullen. Er zijn ook (andere) mogelijkheden voor de overheid om herverkaveling met **doorzettingsmacht** toe te passen.

Dit in aanvulling op het beschikbaar komen van kavels van eigenaren die kunnen en willen doen aan **kavelruil** of hun kavel willen verplaatsen/verkoopen en eventuele locaties in eigendom van de gemeente.

Milieuhindercategorieën

De geldende HMC in grote delen van 't Heen is vooral effectief d.w.z. sturend wanneer de milieuhindercategorisering als minimale richtlijn wordt gehanteerd. Het ligt voor de hand 't Heen als pilot aan te wijzen

voor het implementeren van een minimale categorie in de HMC-zone voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

Vastgoedontwikkeling

Het hanteren van een hogere maximale **bouwhoogte** werkt (passief) faciliterend voor het intensiveren ruimtegebruik. Het hanteren van minimale bouwhoogten werkt sturend bij de ontwikkeling van nieuw vastgoed. Het hanteren van normen t.a.v. de minimale **bebouwingsgraad** is tevens dienend aan een intensief ruimtegebruik. Voorkomen dient echter te worden dat dit ten koste gaat van parkeerruimte op eigen terrein en ruimte voor klimaatadaptatie. Idealiter wordt een minimale én een maximale bebouwingsgraad aangehouden.

Het hanteren van aangepaste **parkeernormen** kan sturend werken op de gewenste intensiteit en schaal van vastgoedontwikkeling en -gebruik. Hogere normen werken beperkend voor de intensivering en uitbreiding van bestaand vastgoed. Ze werken sturend op de wijze waarop parkeren bij herontwikkeling wordt georganiseerd: collectief, gestapeld, etc.. Het omgekeerde is het geval bij het hanteren van lage(re) normen. De huidige parkeernormen zijn relatief hoog. Op basis van nieuwe CROW-parkeercijfers en Katwijkse praktijkdata liggen er kansen voor lagere normen. De raad neemt na een te volgen participatietraject met de samenleving voor de zomer een besluit over de hoogte van de parkeernormen.

Handhaving

Een basisvoorwaarde voor een effectief (juridisch) beleid en regelgeving is dat consequent wordt toegezien op naleving van geldende kaders en richtlijnen omtrent parkeerbeleid, bouwvoorschriften, vastgoedbestemming, milieuvergunningen, etc.



	PDV zone	HMC zone	Zuidhoek	Overig/ indiv.kavel
werklocatiebeleid	x	x		
gebiedsontwikkelkader	x	x	x	
Wvg		x	x	
doorzettingsmacht overig		x	x	
kavelruil	x	x	x	x
milieuhindercategorisering		x		
bouwhoogte	x	x	x	x
bebouwingsgraad	x	x	x	x
parkeernorm	x	x	x	x

6.4.4 Financieel

De profielversterking van de deelgebieden vraagt of forse ruimtelijke investeringen op middellange en langere termijn. Daarom zal moeten gekeken naar de bruikbaarheid en inzet van een breed financieel instrumentarium.

In geval van grootschalige opkoop en herverkaveling is de gemeente Katwijk aangewezen op financiële inzet en garanties door hogere overheden en marktpartijen. Een **ROM** kan zorgen voor financiering en in businesscases participeren. Als vehikels kunnen een **grondbedrijf**, een **garantiefonds** en/of een **compensatiefonds** worden opgericht. Financiële inzet is nodig om:

- Op grotere schaal gronden/vastgoed te verwerven en nieuwe infrastructuur en collectieve voorzieningen te realiseren in de kanszones.
- Bedrijven te kunnen helpen verplaatsen/acquireren naar de kanszones door het hanteren van korting op/aangepaste **grondprijzen/erfpachtcanons, subsidieverlening** of andere vormen van compensatie

Binnen en wellicht ook tussen kanszones kan, bij een onevenredige verdeling van investeringen in een businesscase over de participerende grondeigenaren, worden gewerkt met een **vereveningsfonds**.

Al gevestigde en nieuwe ondernemers kunnen **collectief** in de gebiedsontwikkeling participeren door het oprichten van of deelnemen aan een gebiedsonderneming of het oprichten van een vastgoedcoöperatie.

	PDV zone	HMC zone	Zuidhoek	Overig/ indiv.kavel
ROM	x	x	x	
grondbedrijf		x	x	
compensatiefonds	x	x	x	x
grondprijzen		x	x	
gebiedsonderneming	x	x	x	
vastgoedcoöperatie		x	x	
subsidie	x	x	x	x

6.4.5 Verduurzaming

Ten aanzien van generiek beleid gericht op klimaatadaptatie, vergroening en duurzame energie vormen de acties en initiatieven uit het Stimularapport de leidraad. De koppeling met de gebiedsgerichte aanpak is onder 6.3 waar relevant aangegeven.

Ten aanzien van het thema circulaire bedrijvigheid is een nadere definitie van doelgroepen gewenst om tot een passende ruimtelijke uitwerking te komen, die zich vertaalt in gebiedsgericht en/of generiek beleid.

6.4.6 Beeldkwaliteit

Zodra een gedragen toekomstbeeld, ontwikkelstrategie en businesscase zijn vastgesteld, kan voor een kanszone het vigerende beeldkwaliteitsplan daarop worden aangepast. Een aanpassing of vernieuwing van het huidige bkp heeft zin zodra een ontwikkelkader is



opgesteld met een programma van eisen dat als leidraad voor het bkp kan dienen.

Voor de gebieden buiten de kansenzones is er geen inhoudelijk aanleiding het vigerend beeldkwaliteitsplan grondig te herzien. De opgaven en doelstellingen om te verdichten, verduurzamen en vergroenen zijn nog altijd onverminderd van kracht.

6.4.7 Overig beleid

Andere relevante beleidsvelden voor 't Heen zijn:

- Verkeersveiligheid
- Participatie
- Toegankelijkheid

Verkeersveiligheid

In de analyse en opgaven is aangegeven dat 't Heen meerdere gevaarlijke verkeerspunten (m.n. kruisingen), vooral daar waar veel fietsverkeer aanwezig is. Behalve het realiseren van een doorgaande fietsroute om 't Heen is aandacht nodig voor onoverzichtelijke kruisingen op 't Heen zelf. Daar waar deze zich in de kansenzones bevinden, dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het realiseren van een snelle, tijdelijke ingreep of anderzijds het meenemen van structurele verbetermaatregelen in de verdere planontwikkeling voor de middellange termijn. Buiten de kansenzones kan uiteraard ook naar koppelkansen worden gekeken, maar liggen (afhankelijk van de urgentie van de problematiek) een sneller te implementeren, pragmatische maatregelen voor de hand.

Verscheidene verbetermaatregelen zijn denkbaar:

- Kruising overzichtelijker maken door een ruimere verkeerskundige opzet, indien daarvoor ruimte beschikbaar is/kan worden gemaakt
- Standaard voorrang verlenen aan fietsers bij zones met gescheiden autoweg-fietspad (af te wegen tegen de voorkeur voor een zoveel mogelijk eenduidig voorrangbeleid voor 't Heen als geheel)
- Maximum snelheid verlagen

- Handhaven/monitoren maximum snelheid
- Fietsers verleiden tot het nemen alternatieve route/voorlichting geven op scholen

Bij fysieke maatregelen is Duurzaam Veilig en onze gemeentelijke wegencategorisering altijd het uitgangspunt. Zie Actieplan Verkeersveiligheid 2023 – 2026.

Participatie

Van oudsher zorgen bedrijven in 't Heen voor veel werk voor praktisch geschoolden. Deze werkgelegenheid neemt structureel af en aan medewerkers worden steeds hogere competentie-eisen gesteld. Gezien de transitieopgave, toenemende concurrentie en schaarste op de arbeidsmarkt zijn werving, ontwikkeling en binding van personeel cruciale succesfactoren geworden. Een actief stagebeleid en actieve betrokkenheid bij scholing en training voor zittend personeel én zij-instromers is gebaat bij nauwere samenwerking van bedrijven onderling en met (beroeps)onderwijsinstellingen.

Toegankelijkheid

De -wandelroutes in de- openbare ruimte in t Heen is toegankelijk voor rolstoelgebruikers en mensen die minder goed ter been zijn. In de gebiedsuitwerkingen van de kansenzones en het bkp worden toegankelijkheidseisen meegenomen t.a.v. rolstoel- en wandeltoegankelijkheid van de openbare ruimte en parkeergelegenheid voor invaliden.

De Wet toegankelijkheid bedrijven en openbare gebouwen stelt gerichte eisen aan de toegankelijkheid van een bedrijfsgebouw. Ver- en nieuwbouwplannen voor bedrijfstvastgoed en voor zover nodig bestaande bedrijfspanden worden hierop getoetst.



7 Vervolgstappen

Tot slot een korte vooruitblik op de verder te nemen stappen richting uitvoering van het beleid voor een toekomstbestendig bedrijventerrein 't Heen. Het is niet één ideaal, in detail uitgewerkt vervolgproces, maar louter een korte verkenning.

1. Korte termijn: de basis op orde

De beleidsrealisatie voor de kansenzones is er een van de middellange tot langere termijn; alleen al de planuitwerking neemt nog enige tijd in beslag. Tot die tijd geldt uiteraard het vigerende beleid en gaat veel aandacht uit naar de dagelijkse knelpunten en leefbaarheid: schoon, heel en veilig. Dat is in het bijzonder van belang in de zuidhoek en in gebieden in de openbare ruimte waar verrommeling optreedt en de verkeersveiligheid aandacht vraagt. De dagelijkse ondersteuning van ondernemers bij hun vragen en plannen. Goed beheer en accountmanagement leggen de basis voor een kansrijke, voortvarende realisatie van plannen in de kansenzones.

2. Regionale inbedding

Om de collectieve aanpak van kansenzones tot stand te brengen is het allereerst van belang dat de juiste stakeholders worden gemobiliseerd: ondernemers uit het gebied, gemeente én regionale (overheids)partners. De regionale back-up voor de ambitieuze gebiedsgerichte aanpak is noodzakelijk en vergt in de eerste plaats dat die aanpak en het belang daarvan voor de -economie van de- regio door de regionale overheid (Economie071 en provincie) wordt onderschreven.

Dit geeft de gemeente Katwijk een goede uitgangspositie voor het vervolg en geeft het signaal af naar gemeenten dat hier serieus op wordt ingezet. Een ROM of ander participierend orgaan is nodig om de gebiedsgerichte aanpak financieel en juridisch mogelijk te maken.

3. Verdere uitwerking toekomstbeelden kansenzones

Die regionale beweging en steun zijn er echter niet zomaar. Er is een duidelijke wederkerigheid in dit proces. Ondernemers kunnen niet achterover leunen, omdat de overheid wel over de brug komt en zorgt voor de realisatie van alles. Een verdere uitwerking van de toekomstbeelden naar concretere projecten en businesscases is noodzakelijk om met regionale partners aan tafel te komen. Dit traject is voor 't Heen zelf van belang om de hier gepresenteerde toekomstbeelden verder te laden en het draagvlak bij ondernemers om hierin een rol te spelen te versterken.

4. Gebied-specifieke invulling omgevingsplan

Per deelgebied moet een ontwikkelkader worden vormgegeven met spelregels zodat eigenaren worden verleid om te participeren in de verdere planontwikkeling en deel te nemen aan de realisatiecoalitie. Een gebiedsontwikkelprogramma is daarmee een goed instrument. Er ontstaat daarmee een gebiedsgericht afwijking van het vigerende bestemmingsplan, wat kan resulteren in variaties binnen het omgevingsplan voor 't Heen.

In deze fase dient de samenhang tussen de gebiedsplannen in beschouwing te worden genomen. Op basis van urgentie, importantie, energie en te verwachten steun vanuit de regio is een besluit nodig over de vraag welke kanszone(s) voorrang verdienen. Na dat besluit kan in samenwerking met alle partners de ontwikkelstrategie en businesscase verder worden uitgewerkt.

In deze fase worden de rollen en inzet van de partners nader (contractueel) vastgelegd en de eerste ruimtelijke investeringen gedaan.

5. Uitwerken/herijken overig beleid

Tot slot worden andere relevante beleidsdocumenten en projectstukken voorbereid of herijkt. Hieronder valt ook het gebiedsgerichte beeldkwaliteitsplan en revitaliseringsmaatregelen die integraal in de ontwikkeling worden meegenomen.



Bijlage 1: Verkenning kansenzones

	PDV cluster +++	HMC cluster: voeding, maak +++	Zuidhoek: circulair cluster? ?	Zuidhoek: praktijkcluster? ?	Tuinbouwcluster ✘
Motivering - opgave	<ul style="list-style-type: none"> •Ruimtelijke spreiding ondermijnt functionaliteit •Parkeerdruk en verkeer •Deels verouderd vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> •Verouderd vastgoed •Parkeerdruk 	<ul style="list-style-type: none"> •Verloederig zuidwesthoek •Beter benutten watertransport •Beter benutten/intensiveren waterzone 	<ul style="list-style-type: none"> •Ontwikkelruimte inventies •Scholing: steeds hogere eisen competenties medewerkers bedrijven •Sterker kennisprofiel 't Heen 	<ul style="list-style-type: none"> •Historisch profiel 't Heen en omgeving
- geschiktheid	<ul style="list-style-type: none"> •Meeste PDV daar nu gevestigd •Entree 't Heen als affiche brede publiek 	<ul style="list-style-type: none"> •Ruimte milieucategorie •Afstand tot woongebied •Aansluiting bij twv trend •Versterken maakprofiel 	<ul style="list-style-type: none"> •Ligging aan bevaarbaar water •Dode hoek schrootbedrijven •Koppeling consumententak (repair/2^{de} hands) aan zichtzone •Profiel 't Heen: 9 bedrijven: 2^{de} hands, schroot, reparatie, onderhoud 	<ul style="list-style-type: none"> •Bereikbare zone voor doelgroepen •Waarde bedrijven zichtbaar maken voor publiek en talent •Relatief lage milieucategorie 	<ul style="list-style-type: none"> •Nabijheid tuinbouwgebieden Rijsburg •Profiel maakindustrie 't Heen: van ca. 20 bedrijven is bekend dat ze iets met/voor tuinbouwsector doen
Doelen	<ul style="list-style-type: none"> •Compleet, divers PDV-profiel •Ruimtelijk clusteren •Herkenbaarheid vergroten •Gebiedsgericht parkeren 	<ul style="list-style-type: none"> •Versterken regionale functie •Ruimte bieden aan grote vestiger(s) in regio •Uitbreidingsruimte voor gevestigd bedrijf 	<ul style="list-style-type: none"> •Duurzamer profiel 't Heen •Regionale opgave huisvesting circulair •Maatschappelijke opgaven 	<ul style="list-style-type: none"> •Ruimte bieden aan inventieve maakbedrijven •Schaars talent ontwikkelen, behouden •Scholingslocatie, ruimte voor starters 	<ul style="list-style-type: none"> •Versterken regionaal tuinbouwcomplex •Uitbreidingsruimte bieden •Banen voor doelgroepen
Succes factoren	<ul style="list-style-type: none"> •PDV-bestemming aanscherpen •Uitruil en schaalvergroting vastgoed •Beeldkwaliteit: eenduidigheid en transparante gevels 	<ul style="list-style-type: none"> •Regionaal beleid: 't Heen als opvanglocatie •Verwerving en hervestiging •Overlastbeperking omgeving •Transportstromen •Minimaal gewenste beeldkwaliteit •Banen, naast twv 	<ul style="list-style-type: none"> •Helderheid over regionale opgave (opvang) circulaire bedrijvigheid •Beperken druk op wegennetwerk •Beperken (geluids)overlast •Minimale beeldkwaliteit •Acquisitie investeerders 	<ul style="list-style-type: none"> •Helder onderscheid maken met kenniscluster De Woerd •Coalitie strategische partners: onderwijs- ondernemers-gemeente •Betaalbare verwerving gronden 	<ul style="list-style-type: none"> •Ketenontwikkeling •Verwerving en hervestiging





BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Wittevrouwensingel 100

NL-3514 AM Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl