

Inspreeknotitie

Hegron Cosmetics BV, Leo de Kock & Zn. BV, Prokal Stoomtechniek BV en Westerhof Las- en Constructiebedrijf BV

Commissie SOB 14 november 2019



Geachte commissie,

De Koog

In alle stukken wordt bevestigd dat De Koog een goed functionerend industrieterrein is.

Enkele jaren geleden heeft de gemeente handhavend opgetreden tegen bewoning op De Koog, om de ondernemers de ruimte te geven. De ondernemers hebben recent (met subsidie) enorme bedragen geïnvesteerd om de (gevel-)aanzichten van De Koog te verbeteren.

Ook in de ondernemingen zelf is fors geïnvesteerd. Westerhof heeft sinds de start van de onderneming de afgelopen 3 jaar, € 2,5 miljoen geïnvesteerd. Leo de Kock heeft de afgelopen 10 jaar ca. € 10 miljoen geïnvesteerd en is gegroeid naar 75 vaste arbeidsplaatsen. Ook Prokal heeft fors geïnvesteerd. Hegron is de afgelopen 10 jaar van 100 naar 250 vaste arbeidsplaatsen gegaan en heeft voor € 25 miljoen geïnvesteerd.

Deze ondernemingen zijn in beweging. Ze moeten zich aanpassen aan de markt en hebben daar ook ruimte voor nodig. Als die ruimte er niet meer is, omdat alleen de huidige bedrijfsvoering nog mogelijk is, worden zij gedwongen om te vertrekken.

Met hen zou ook de werkgelegenheid vertrekken. Dat zou heel slecht zijn voor Purmerend, want er is al sprake van een disbalans.¹ Purmerenders forensen massaal richting Zaanstad/Amsterdam. Door toevoeging van woningen en vertrek van werkgelegenheid, gaat het dus dubbel mis.

Van de ongeveer 400 mensen die bij deze bedrijven werken, woont 80% in Purmerend. Als deze bedrijven hier niet door kunnen, omdat er geen ruimte meer is door de woningen, staan deze mensen straks ook in de file naar Zaanstad. Werkgelegenheid in Purmerend zelf is dus duurzaam.

Raadsvoorstel

Er ligt een raadsvoorstel voor om van start te gaan met de pilot. Die houdt kortweg in dat de gemeente bereid is afzonderlijke initiatieven ter introductie van een woonfunctie toe te staan. Daarbij geldt dat de bedrijven hun huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten en dat de gemeente passief faciliteert. De plannen komen van initiatiefnemers die alle kosten van de ambtelijke inzet én de onderzoeken dragen.

De koers is ingegeven door de (in alle stukken genoemde) woningbouwopgave. Met de pilot begint direct de transformatie en moet blijken hoeveel woningen op De Koog kunnen worden gerealiseerd. De 'woningbouwdruk' is voelbaar in het voorstel.

¹ MEMO aan commissie SOB, 12 februari 2019, reg.nr. 1466608

Echter, door deze koers – waarbij willekeurige eigenaren initiatief nemen en de gemeente een passief faciliterende rol heeft – zal de bedrijven op De Koog (en de werkgelegenheid) de das omdoen.

Sommige bedrijven reageerden positief en andere negatief. Degenen die positief reageren op de transformatie, zullen de Koog echter verlaten.

De pilot

In de pilot gaat de transformatie feitelijk direct van start op willekeurige plaatsen. De initiatiefnemers betalen deskundigen om voor hen gunstige onderzoeken te presenteren. In de praktijk blijkt dat dit van invloed is op de uitkomsten van dergelijke onderzoeken.

Een voorbeeld: de onderzoekers die in 2018 ingeschakeld waren voor de realisatie van de zorgwoningen voor de Prinsenstichting (aan de Flevostraat) hebben in de snackbar (Van IJsendijkstraat) gevraagd of zij Hegron wel eens roken. Hun conclusie was dat de geurcirkel van 300m kon worden teruggebracht tot 0m. Op zich is dat ook niet vreemd. Hun doel was realisatie van zorgwoningen mogelijk maken.

Dat doel hebben de initiatiefnemers allemaal: hun project mogelijk maken en vertrekken. Zij kijken logischerwijs niet naar het algemeen belang, maar naar hun eigen belang. In de visie van een woningbouwer is een bedrijf in de buurt een spelbreker.

Echter, als een woning eenmaal staat, wordt deze als gevoelig object tot het uiterste beschermd. Iedere bewoner heeft het grondrecht om te klagen en de Omgevingsdienst moet dan handhaven bij de bedrijven.

De zorgwoningen van de Prinsenstichting hebben waarschijnlijk al tot gevolg dat staalbedrijf Westerhof niet meer kan uitbreiden en daardoor mogelijk moet vertrekken.

Praktisch gevolg pilot: onzekerheid en een onomkeerbaar proces

Het grote bezwaar van de ondernemers was de onzekerheid en het destructieve effect dat daarvan uitgaat. Door de pilot kunnen er straks overal woningen komen en de gemeente faciliteert dit passief. Hoe passiever een overheid optreedt, hoe meer ruimte er logischerwijs is voor initiatiefnemers om met door henzelf betaalde deskundigen, voor eigen gewin te gaan.

Doordat er allerlei verschillende planologische initiatieven zijn, is de kans groot dat één van de bedrijven een publicatie in een huis-aan-huisblad mist. Voor de goede orde: dat is in het Nederlands bestuursrecht direct fataal. Het gevolg van deze ongestructureerde transformatie is grote onzekerheid. De huurwaarde zal stijgen en sommige ondernemers zullen daardoor weg moeten. Anderen zullen niet meer investeren. Bedrijven die niet kunnen uitsluiten dat een schaalvergroting op termijn noodzakelijk is, zullen ook vertrekken.

In het voorstel staat dat alleen met de *huidige* bedrijfsvoering rekening zal worden gehouden. Toekomstige noodzakelijke uitbreidingen worden dus niet meegenomen. Er staat ook meerdere keren dat de Van IJsendijkstraat *op dit moment* niet vatbaar is voor transformatie. Veel onzekerder dan dat wordt het niet.

De onzekerheid door deze aanpak is dus enorm. In het stuk van IS Maatwerk² staat wel 10 keer: “Laat de ondernemers van De Koog niet bungelen”. Dat is exact wat er nu gebeurt. Overal kunnen woningbouwprojecten opduiken. Bedrijven in de buurt zijn vanuit dat perspectief spelbrekers en vallen ten prooi aan de deskundigen van de initiatiefnemers.

Uiteindelijk is Purmerend dan de verliezer. Het gaat ten koste van de werkgelegenheid en de vitaliteit van de stad. De lichte bedrijvigheid in de plint van de nieuwe woongebouwen, gaat deze werkgelegenheid niet opvangen.

Oplossing

Om dit te voorkomen, zullen de bedrijven die gevestigd zijn op het industrieterrein als uitgangspunt moeten worden genomen door de gemeente. Zij investeren en bieden werkgelegenheid in Purmerend. Bovendien zouden de woningen op *hun* industrieterrein komen.

Dit betekent dat de gemeente de regie juist wel moet pakken door bijvoorbeeld in kaart te brengen waar de milieucirkels liggen en daar 25% bij op te tellen om elk risico uit te sluiten. Door een nota van uitgangspunten op te stellen waarin de ruimte en de toekomstige ruimte van de reeds lang gevestigde bedrijven gerespecteerd worden. Dit betekent dat de gemeente gaat staan voor deze bedrijven, hun enorme investeringen en de werkgelegenheid die zij bieden. Als dat betekent dat er geen woningen op De Koog kunnen komen, dan is dat zo.

Er zullen juist duidelijke keuzes gemaakt moeten worden om de werkgelegenheid te behouden. Nu staat er dat woningbouw mogelijk is en dat bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Die twee belangen bijten elkaar. Om met de woorden van Johan Remkes te spreken: “Niet alles kan”.

Het primaat moet niet bij de initiatiefnemers komen te liggen, maar bij de gevestigde bedrijven. Die bedrijven en de werkgelegenheid moeten gekoesterd en beschermd worden door de gemeente. De gemeente moet ervoor zorgen dat deze bedrijven niet de strijd aan moeten met de deskundigen van de initiatiefnemers die uiteindelijk vertrekken van De Koog.

² Participatie proces strategie transformatie De Koog 21-09-2018