

Insulindeweg Middenbeemster

Revitaliseringsplan voor een sterk
bedrijventerrein

Stec Groep aan Gemeente Beemster

Jasper Beekmans, Peter Stoppel & Evert -Jan de Kort
31 januari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Proces.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Locatieprofiel Insulindeweg	5
2.1	Profiel Insulindeweg	5
2.2	Ruimtelijk-economische prestaties Insulindeweg.....	8
3	Toekomst Insulindeweg	11
3.1	SWOT-analyse geeft helder beeld van hoe Insulindeweg ervoor staat.....	11
3.2	Insulindeweg als functioneel, lokaal bedrijventerrein.....	12
3.3	...met unieke eigenschappen: voorzieningen en wonen.....	12
3.4	Veel liefde en aandacht voor bestaand nodig: garandeer basiskwaliteit.....	13
4	Uitvoeringsagenda Insulindeweg	14
4.1	Thema 1: Liefde en aandacht voor bestaand.....	14
4.2	Thema 2: Bereikbaarheid.....	15
4.3	Thema 3: Schoon, heel en veilig.....	16
4.4	Thema 4: Stimuleren private investeringen	17
4.5	Thema 5: Organisatie & samenwerking.....	19
	Bijlage 1: Economische Effectrapportage en kanskaart	21
	Toelichting EER-model	21
4.5.1	Indicator A: Banen & Vestigingen.....	22
4.5.2	Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed	22
4.5.3	Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit	23
	Kanskaart Insulindeweg	27
	Bijlage 2: Subsidiescan	29
	A: Rijkssubsidies	29
	B: Provinciale subsidies.....	30
	C: Regionale subsidies	30

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

Bedrijventerrein Insulindeweg belangrijke pijler van de economie in de Beemster

Bedrijventerrein Insulindeweg is het grootste bedrijventerrein van de gemeente Beemster. Het terrein is sinds de jaren '70 ontwikkeld en heeft vooral een lokale oriëntatie en aantrekkingskracht, met sterk bij het terrein betrokken ondernemers. Daarmee is het terrein een belangrijke pijler onder de economie (bijna 20% van de arbeidsplaatsen) van de gemeente Beemster. Ook de ligging van het terrein nabij N244 en de snelweg A7 zijn sterke punten.

Kwaliteit van het terrein staat echter onder druk

Toch maakt u zich als ondernemers, eigenaren en gemeente zorgen over de toekomst van bedrijventerrein Insulinde. De inrichting en uitstraling van het terrein zijn gedateerd: de ruimtelijke kwaliteit is matig en sommige panden zijn (economisch) verouderd en daardoor niet passend bij de marktvraag van vandaag en morgen. Gevolg is dat panden worden opgevuld door laagwaardige activiteiten. Dit zet de aantrekkingskracht van het terrein onder druk en kost ook geld. Bijvoorbeeld doordat panden in waarde dalen en ondernemers business verliezen. U wilt deze neerwaartse spiraal doorbreken met een concreet, gedragen revitaliseringsplan gericht op een kwaliteits- en waardesprong op het terrein.

Doel: praktisch revitaliseringsplan van gemeente, ondernemers en eigenaren

U heeft nu behoefte aan een ondernemersgericht revitaliseringsplan voor bedrijventerrein Insulinde. U wilt antwoorden op vragen als: Hoe de aantrekkelijkheid van het terrein voor MKB-bedrijven te verbeteren en de ruimtelijke kwaliteit/het aanzicht van het terrein te verfraaien? Hoe om te gaan met nieuwe (niet-bedrijventerrein) functies die steeds vaker vraag uitoefenen op de locatie, zoals detailhandel, dienstverlening, leisure? Hoe kan de bereikbaarheid en de infrastructuur worden verbeterd? Welke fysieke investeringen in de openbare ruimte zijn noodzakelijk? Welke investeringen in private panden (beeldkwaliteit en duurzaamheid) en kavels zijn aantrekkelijk? Hoe optimaal om te gaan met de ruimte? En wat betekent dit voor de inzet van ondernemers/eigenaren en voor die van u en de provincie Noord-Holland? Hoe te zorgen dat partijen (weer) willen investeren in bedrijventerrein Insulinde? Hoe het investeringspotentieel van de locatie concreet te vergroten?

1.2 Proces

Het revitaliseringsplan is in nauwe samenwerking met de gemeente en een afvaardiging van ondernemers (de kopgroep) tot stand gekomen. Ondernemersvereniging Beemster Ondernemer heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Door het aanjagen van hun leden en het mee organiseren van de sessies.

Schouw en EER als basis voor verdere traject

Als eerste stap richting het revitaliseringsplan is er samen met gemeente en ondernemers een schouw van het terrein uitgevoerd. Deze heeft plaatsgevonden op 14 september 2016. Aan de hand daarvan hebben we Insulindeweg beoordeeld aan de hand van onze Economische Effect Rapportage (EER). Dit vertaalden we in een SWOT en een kansenkaart voor bedrijventerrein Insulinde.

Ontbijtsessie met ondernemers

De eerste bevindingen uit de EER en de kansenkaart presenteerden we tijdens een ontbijtsessie op 10 oktober. Daarbij waren alle ondernemers uitgenodigd. Deze sessie gebruikten we om onze analyse verder aan te scherpen. Tijdens een brede sessie op 24 november hebben we het concept van dit revitaliseringsplan gepresenteerd voor alle ondernemers.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u in een locatieprofiel de belangrijkste kenmerken van het huidige bedrijventerrein Insulinde. We starten hoofdstuk 3 met de SWOT-analyse. Daarna benoemen we de vijf belangrijkste thema's voor het terrein. Per thema geven we een heldere analyse van het probleem en mogelijke oplossingsrichtingen. Hoofdstuk 4 bevat het actie- en uitvoeringsplan. We werken de oplossingsrichtingen uit in concrete adviezen en te nemen stappen voor zowel individuele eigenaren/ondernemers als de gemeente.

In de bijlage bij dit revitaliseringsplan is de informatie uit de Economische Effectrapportage (EER) van Insulindeweg opgenomen.

2 Locatieprofiel Insulindeweg

2.1 Profiel Insulindeweg

Profiel en gebruik

Insulindeweg is één van de twee bedrijventerreinen in Middenbeemster. De eerste uitgifte van het terrein vond in de jaren 1970 plaats. Het andere, recenter ontwikkelde bedrijventerrein van Middenbeemster, Bamestraweg, ligt direct ten zuiden van bedrijventerrein Insulindeweg. Op het terrein zijn circa 25-30 bedrijven gevestigd en het biedt werkgelegenheid aan circa 450 mensen. Het is daarmee een belangrijke pijler onder de economie van de gemeente Beemster. Het terrein is grotendeels lokaal georiënteerd, met lokaal betrokken ondernemers. Op het terrein zijn ook een paar grote bedrijven gevestigd die (inter)nationaal werkzaam zijn: het distributiecentrum van Plus, Chocoladefabriek De Beemster en Nijdra.

Er zijn relatief veel (8) bedrijfswoningen op het terrein. Het realiseren van nieuwe woningen is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Op het bedrijventerrein is ook een sporthal aanwezig. Bezoekers van de voetbal- en tennisvelden (die net buiten het terrein liggen) gebruiken de infrastructuur van het bedrijventerrein om daar te komen. Ook gebruiken ze het parkeerterrein van sportcentrum De Kloek, dat centraal gelegen is op het terrein.

De omvang van het terrein is circa 6,5 hectare netto. Het terrein is volledig uitgegeven. Een deel van de kavel achter de voormalige drukkerij is nog onbebouwd. Hier is mogelijk nog ruimte voor inbreiding. Het pand is in bezit van de chocoladefabriek, die het voor opslag gebruikt.

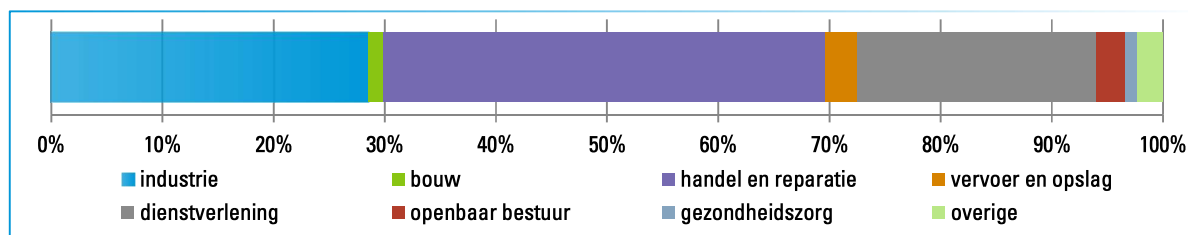
Figuur 1: kenmerken bedrijventerrein Insulindeweg

Kenmerk	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Insulindeweg ligt in de uiterste noordwestelijke hoek van Middenbeemster. Het terrein ligt ten noorden van de Rijperweg. Ten noorden en westen van het terrein ligt weiland, ten oosten liggen sportvelden. Aan de andere zijde van de Rijperweg ligt bedrijventerrein Bamestraweg.• Snelweg A7 op 4,8 kilometer afstand (afslag 6, Purmerend-Noord), circa 5 minuten rijden.• Bushalte Insulindeweg ligt vlakbij de entree van het terrein. Vanaf deze bushalte zijn er verbindingen naar o.a. Amsterdam, Purmerend en De Rijp.
Situatie	<ul style="list-style-type: none">• Uitgifte vond plaats vanaf de jaren '70.• Insulindeweg typeren we als een functioneel werkterrein. Dit betekent dat de uitstraling van het terrein voor bedrijven hoofdzakelijk functioneel is, dus zonder al te veel franje. En dat er bedrijven zijn gehuisvest die voornamelijk actief zijn in traditionele sectoren zoals industrie en handel.• Het terrein huisvest voornamelijk bedrijven met een lokale tot regionale oriëntatie. Bedrijven zijn sterk lokaal gebonden.• Op het terrein zijn relatief veel bedrijfswoningen aanwezig.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein huisvest 27 vestigingen.• Grote werkgevers op Insulindeweg zijn Plus Retail, Nijdra en Chocoladefabriek De Beemster.• Zo'n 60% van de bedrijven heeft minder dan 10 werkzame personen.
Werk	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein Insulindeweg biedt werkgelegenheid aan circa 450 mensen.• Een groot deel daarvan is werkzaam in de handel en reparatie (circa 40%) en de industrie (circa 30%).

RO	<ul style="list-style-type: none"> • Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70%. • De maximale bouwhoogte is 8 meter. • De maximale milieucategorie is categorie 3.2.
-----------	---

De grootste sectoren op Insulindeweg zijn 'handel en reparatie' (circa 40%) en 'industrie' (circa 30%). Bij de meeste bedrijven zijn minder dan 10 personen werkzaam. We karakteriseren Insulindeweg daarom als een functioneel werkterrein.

Figuur 2: werkgelegenheid Insulindeweg naar sector



Onderstaande tabel toont in het kort de belangrijkste kenmerken van het bestemmingsplan voor de locatie.

Figuur 3: gebruiksmogelijkheden Insulindeweg

Kenmerk bestemmingsplan	Toelichting
Bestemming	<ul style="list-style-type: none"> • Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten en bewoning (in de daarvoor bestemde bedrijfswoningen) toegestaan. • Sportcentrum De Kloek en het parkeerterrein hebben de bestemming sport.
Milieucategorie	Maximaal 3.2.
Bouwhoogte	Maximaal 8 meter.
Bebouwingspercentage	Maximaal 70%. 80% mogelijk door middel van wijzigingsbevoegdheid.
Kavelgrootte	1 grote kavel van 2,5 ha. De rest (veel) kleiner, variërend van <500-3.000m ² .

Ligging en bereikbaarheid

Bedrijventerrein Insulindeweg is gelegen ten noordwesten van de kern Middenbeemster. Het terrein wordt in het westen en noorden begrensd door het buitengebied, aangemerkt als Werelderfgoed. Op deze plekken is een groenstrook aanwezig voor een zachte overgang tussen buitengebied en bebouwd gebied. In het oosten liggen de voetbal- en tennisvelden. Ten zuiden wordt het terrein begrensd door de Rijperweg. De ontsluiting van het terrein gebeurt via de Rijperweg, Bamestraweg en Middenweg naar de N244. De snelweg A4 ligt op circa 5-10 minuten. Er is één toegangsweg tot het terrein. De dubbele kruising van Bamestraweg, Rijperweg en Insulindeweg is niet voor alle gebruikers overzichtelijk. Het terrein bestaat uit één straat, de Insulindeweg. De huisnummering op het terrein is onlogisch, waardoor de interne bereikbaarheid te wensen over laat. Bezoekers en vrachtverkeer rijden vaak het hele terrein rond op zoek naar een bepaald adres/huisnummer. Ook zijn er een aantal onoverzichtelijke hoeken (bij nummer 27), onduidelijke uitritten (van parkeerterrein De Kloek) en kruisingen (soms door te hoog openbaar groen).

Op de volgende pagina is de ligging van het terrein en een luchtfoto opgenomen.

Figuur 4: ligging bedrijventerrein Insulindeweg en luchtfoto



Marktperspectief

Op dit moment (peildatum december 2016) wordt op het terrein in één pand kantoorruimte te huur aangeboden. De vraagprijs bedraagt € 80/m². Een deel (400 m²) van de voormalige gemeentewerf heeft enkele maanden te huur gestaan, maar is weer verhuurd. De vraagprijs bedroeg € 72/m². In totaal gaat het om 328 m² kantoorruimte. In de gebruikelijke bronnen voor huurtransacties (Vastgoeddata, Realnext en Fundainbusiness) zijn nauwelijks huurtransacties geregistreerd¹. Omdat het aanbod zo klein is, is een goede vergelijking van de commerciële waarde op basis van huurprijzen van het vastgoed op Insulindeweg met vastgoed op terreinen in de omgeving niet goed mogelijk. We kijken daarom naar andere indicatoren.

Als eerste kijken we naar leegstand. Op Insulindeweg is nauwelijks leegstand. Minder dan 1% van het totale oppervlak staat leeg. Dit is duidelijk beneden frictieniveau (circa 5%). Dat niveau beschouwen we als een gezond percentage om doorstroom en schuifruimte van bedrijven mogelijk te maken. Het ontbreken van leegstand betekent dat er weinig schuifruimte is. Uit analyse en gesprekken blijkt dat verschillende bedrijven (onder andere Nijdra, Roet transport, de Chocoladefabriek) verspreid over Insulindeweg en Bamestraweg panden in gebruik hebben. Bedrijfshallen staan doorgaans niet lang leeg. Dit betekent dat veel bedrijven 'krap' zitten en extra ruimte gewild is. Voor de kantoren is het beeld minder rooskleurig.

Ten tweede analyseerden we de dynamiek in transacties en verhuizingen van bedrijven. In de periode 2011-2016 hebben 7 transacties plaatsgevonden. De gemiddelde jaarlijkse opname van vastgoed is circa 1.250 m². De markt voor bedrijfsruimte op Insulindeweg bestaat uit circa één transactie per jaar. In dezelfde periode heeft het aantal bedrijfsvestigingen zich negatief ontwikkeld. Volgens de gangbare databases

¹ Het Kadaster registreerde 7 transacties tussen 2011 en 2016. Koopprijzen per m² zijn echter moeilijk vergelijkbaar, omdat in de verkoop ook andere zaken besloten kunnen zitten (goodwill, ander vastgoed, et cetera). Ter illustratie: verkoopprijzen lopen voor transacties op Insulindeweg uiteen van circa € 2.200 tot € 300 per m².

(Vastgoeddata en Vastgoedjournaal) zijn er geen nieuwe vestigingen van bedrijven geregistreerd². Daaruit leiden we af dat de dynamiek op bedrijventerrein Insulindeweg relatief laag is. Daarbij merken we op dat het economisch klimaat in deze periode ongunstig was.

2.2 Ruimtelijk-economische prestaties Insulindeweg




ECONOMISCHE EFFECTRAPPORTAGE (EER)

Voor Insulindeweg is een economische effectrapportage (EER) opgesteld. De EER biedt inzicht in de (sociaal-) economische waarde van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hiermee wordt een scherp en objectief beeld van de economische toegevoegde waarde van Insulindeweg voor de gemeente Beemster en de bredere regio weergegeven. Zo geeft de EER onder andere inzicht in het belang van Insulindeweg voor de lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid, maar bijvoorbeeld ook in aspecten als arbeidsproductiviteit en bereikbaarheid.

Totaalscore Insulinde

In onderstaande tabel ziet u een overzicht van de score van Insulindeweg op de verschillende indicatoren. In bijlage 1 is de uitgebreide score per indicator opgenomen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. Ter indicatie: de gemiddelde score van vergelijkbare terreinen ligt tussen 45% en 55% per indicator. In de laatste kolom is aangegeven hoe het terrein scoort op de verschillende subindicatoren. Een verdere toelichting op deze scores leest u onder de tabel.

Figuur 5: scores EER Insulinde

Indicator	Score	Toelichting score subindicatoren
 A. Banen & Vestigingen	44%	<ul style="list-style-type: none"> De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen op Insulindeweg is gemiddeld voor dit type terrein in de regio. De ontwikkeling van het aantal vestigingen op Insulindeweg is een stuk lager dan gemiddeld voor dit type terrein in de regio. Insulindeweg heeft een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid van de gemeente. Insulindeweg zorgt voor een gemiddeld aantal indirecte arbeidsplaatsen.
 B. Marktwaarde & Vastgoed	44%	<ul style="list-style-type: none"> Er is geen (geregistreerde) in- of uitstroom van bedrijven op Insulindeweg in de afgelopen jaren. Het aantal transacties in de periode 2011-2016 is laag: gemiddeld circa 1 per jaar. De leegstand op het terrein is laag. Er is sprake van een negatief saldo in verhuizingen en bedrijvendynamiek. De arbeidsproductiviteit op Insulindeweg is gemiddeld voor dit type terrein.
 C. Ruimtelijke kwaliteit	42%	<ul style="list-style-type: none"> Een goede score op externe bereikbaarheid, maar matige score op interne bereikbaarheid. Een gemiddelde score op parkeren. Een matige score op beheer en onderhoud. Voldoende extra (aanvullende) voorzieningen voor dit type terrein. Gemiddelde gebruiksmogelijkheden en gebouwkwaliteit.

Insulindeweg heeft op alle drie de indicatoren in de EER een min of meer gelijke score. Daarmee is er niet één duidelijke oorzaak aan te wijzen voor de iets lagere dan gemiddelde score voor het terrein. We

² Deze databases registreren niet alle transacties, maar geven doorgaans wel een betrouwbaar beeld van de marktdynamiek.

concluderen daarom dat Insulindeweg als bedrijventerrein nog redelijk voldoet aan de kwaliteiten die van een functioneel werkterrein worden verwacht. Tegelijkertijd verkeert het terrein nu in een cruciale fase. Niet ingrijpen zorgt ervoor dat het terrein verder afglijdt. Ingrijpen kan dan steeds kostbaarder, en ook lastiger worden. De kwaliteit van (een deel van) de private panden en kavels, maar ook delen van de openbare ruimte, blijft namelijk achter bij de basiskwaliteiten die het terrein zeker wel heeft (zoals de ligging en de lokaal betrokken ondernemers). Dit is een gezamenlijke uitdaging, voor zowel ondernemers, eigenaren, tussenpersonen als gemeente. Immers, een en ander houdt elkaar in stand. De gemeente moet de juiste randvoorwaarden en visie hanteren en deze naleven, terwijl ondernemers en eigenaren in actie moeten komen om de kwaliteit van het gebied te versterken. In het volgende hoofdstuk gaan we dieper in op welke acties gemeente en ondernemers volgens ons moeten nemen.

Positie Insulindeweg op de levenscyclus van bedrijventerreinen

Wanneer een bedrijventerrein op de markt komt, dan heeft het terrein een kwaliteitsniveau (zowel ruimtelijk, technisch als economisch) dat past bij het type bedrijven en het kwaliteitssegment waarop dit terrein zich richt. Met andere woorden: het ene terrein heeft een heel hoogwaardig kwaliteitsniveau en mikt op het topsegment van de bedrijfsruimtemarkt, het andere terrein is vooral een functioneel verzorgd milieu voor het gros van de bedrijfsruimtevrage. In de huidige praktijk loopt de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de jaren daarna langzaam terug.

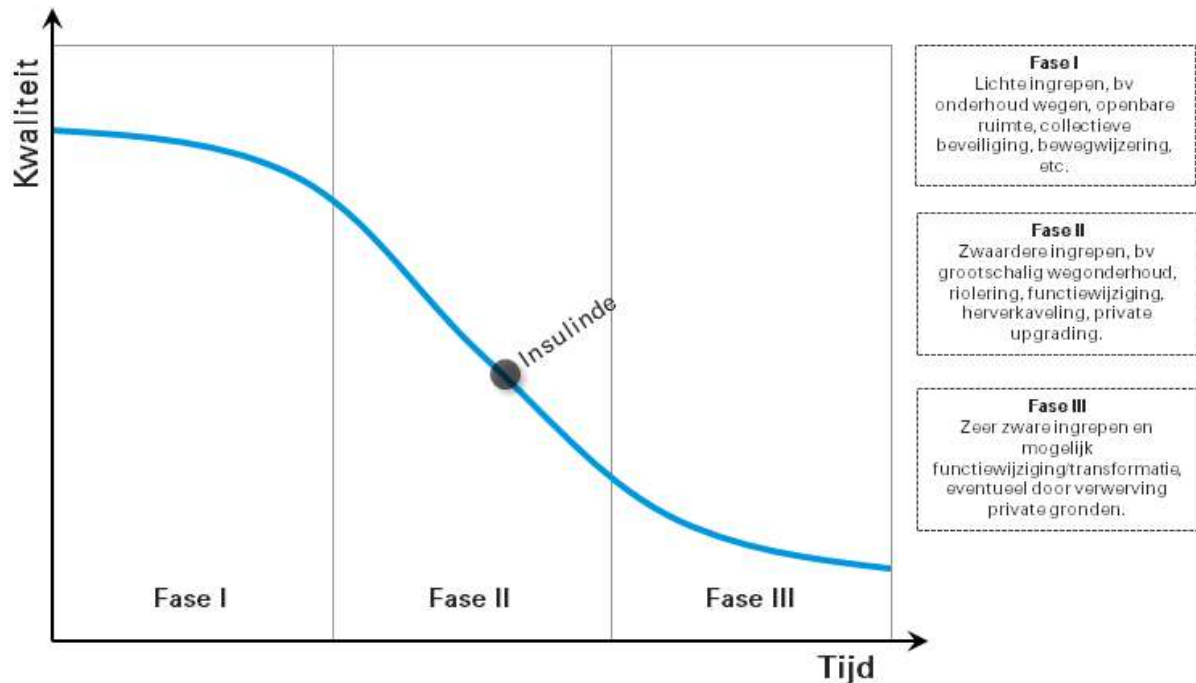
De ontwikkeling van een bedrijventerrein door de jaren heen kan daarom, net als een product, gezien worden als een levenscyclus. Naarmate verzadiging (lees: veroudering) optreedt zijn ingrepen/innovaties nodig om het terrein nieuw leven in te blazen. Dit bepaalt mede de toekomststrategie voor het bedrijventerrein. Op basis van de uitkomsten van de EER is het mogelijk om de positie van bedrijventerrein Insulindeweg op de levenscyclus te bepalen.

De levenscyclus kent drie fasen:

- Fase 1: Het terrein functioneert nog prima. Het vastgoed en de openbare ruimte is van goede kwaliteit en het terrein vertegenwoordigt veel waarde. Actief ingrijpen is niet noodzakelijk.
- Fase 2: Het terrein verliest waarde en het vastgoed en de openbare ruimte is van wisselende kwaliteit. Grootschalige ingrepen in de openbare ruimte zijn nog niet noodzakelijk, en daarnaast ook niet betaalbaar. De gemeente moet wel zorgen dat de basiskwaliteit op orde is. Voor private kavels en vastgoed ligt de bal vooral bij de ondernemers. De gemeente kan daarin wel een ondersteunende en adviserende rol spelen. Bijvoorbeeld helpen bij het aanvragen van subsidie voor het opknappen van gevels of het verwijderen van asbest. Het terrein functioneert nog redelijk, maar is mogelijk niet toekomstbestendig. Het voldoet bijvoorbeeld niet altijd meer aan de bereikbaarheids- of andere vestigingseisen van de doelgroep.
- Fase 3: Het terrein vertegenwoordigt weinig waarde. Het vastgoed en de openbare ruimte zijn van slechte(re) kwaliteit en vaak is er sprake van veel leegstand. Het terrein heeft daarbij weinig toekomstperspectief. Grootschalige ingrepen en/of transformatie zijn noodzakelijk.

De plaatsing op de levenscyclus is een resultante van de ruimtelijk-economische analyse, de EER en de schouw van Insulindeweg en geeft weer hoe courant en functioneel het bedrijventerrein op hoofdlijn is. De plaatsing geeft het gemiddelde voor het gehele terrein. Per deelgebied op het terrein kan de positie op de grafiek verschillen. Bedrijventerreinen kennen namelijk zowel goede als slechte plekken. In onderstaand figuur ziet u de positie van Insulindeweg, daarna leest u een korte toelichting.

Figuur 6: positie Insulindeweg op de levenscyclus van bedrijventerreinen



We plaatsen Insulindeweg in fase 2 van de levenscyclus. We zien aan de ene kant dat er op bepaalde plekken wel geïnvesteerd is in de afgelopen jaren (zoals nieuwe panden aan de Insulindeweg 17A en bedrijfsverzamelgebouw 27F t/m K en de uitbreiding van het distributiecentrum van Plus). Bovendien is de leegstand op het terrein laag. Tegelijkertijd zien we dat Insulindeweg aan het afglijden is en dat dit de economische waarde ervan onder druk zet. Verouderingskenmerken zijn duidelijk zichtbaar op het terrein, zoals afnemende kwaliteit van (delen van) de openbare ruimte, matige interne bereikbaarheid en deels verouderd vastgoed. In bijlage 1 hebben we een kanskaart opgenomen.

3 Toekomst Insulindeweg

Op basis van de uitgevoerde analyse, de input tijdens de ontbijtsessie en gesprekken met individuele ondernemers blijkt dat Insulindeweg een belangrijke pijler is onder de Beemster economie. Bedrijven zijn lokaal sterk betrokken en bieden ook lokale werkgelegenheid. Tegelijkertijd is het belangrijk dat deze functie niet te veel onder druk komt te staan. Voor alle betrokkenen (ondernemers, eigenaren, bewoners bezoekers en gemeente) is het van belang om nu commitment te vragen voor een aantal noodzakelijke ingrepen.

Maar welke ingrepen zijn precies nodig? En welk doel streven we ermee na? Hoe kan Insulindeweg zo aantrekkelijk mogelijk blijven en zo veel mogelijk toekomstwaarde behouden? Zodat het niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst een aantrekkelijke vestigingsplaats wordt en blijft? Waar willen we eigenlijk dat het terrein over 5-10 jaar staat? Wat voor terrein moet het dan zijn? In dit hoofdstuk leest u over de toekomstige ontwikkeling van het terrein.

3.1 SWOT-analyse geeft helder beeld van hoe Insulindeweg ervoor staat

We stelden een SWOT (sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen) op voor Insulindeweg, Als input hiervoor gebruikten we voorgaande analyse en individuele gesprekken met een aantal ondernemers.

Insulindeweg is één van de twee bedrijventerreinen van Middenbeemster en zorgt daarom voor veel werkgelegenheid. De ligging ten opzichte van de N244 en de A7 is goed. Er is een sterke lokale binding van de ondernemers, wat wordt versterkt door de aanwezigheid van het relatief grote aantal bedrijfswoningen op het terrein. Die woningen dragen, net als de sportvoorzieningen bij aan een grote sociale controle. Er is weinig leegstand op het terrein. Ondanks de beperkte ruimte wordt op enkele plekken ook geïnvesteerd in nieuwbouw.

Zwakke punten zijn er ook. Het beheer en onderhoud van private en publieke ruimte kan op bepaalde plekken beter. Hoewel de externe bereikbaarheid (de locatie van het terrein ten opzichte van bijvoorbeeld de snelweg) in orde is, is de interne bereikbaarheid (de toegang tot het terrein zelf en de verkeersafwikkeling binnen het terrein) matig. Dit heeft verschillende oorzaken. De dubbele kruising van de Rijperweg/Bamestraweg/Insulindeweg die de toegang tot het terrein vormt. De onlogische huisnummering op het terrein zorgt voor onnodig vrachtverkeer op sommige plekken. En de beperkte breedte van de weg en parkerende vrachtwagens. Het ontbreken van fiets- en voetpaden kan gevaarlijke situaties opleveren, met name voor bezoekers van de sportvelden, fietsende bewoners en klanten van Welkoop (die ook met de fiets komen).

Deze zwaktes zijn om te zetten in positieve punten door ze als kansen te zien. Andere kansen voor Insulindeweg zijn het gezamenlijk verwijderen van asbest uit bedrijfspanden. Ook het updaten van het bestemmingsplan, onder andere om bouwhoogtes hoger dan 8 meter mogelijk te maken zien we als een kans. Ook het verhogen van de organisatiegraad onder ondernemers onderling en met de gemeente kan veel opleveren. We werken dat verder uit in het volgende hoofdstuk, de actie-agenda.

De belangrijkste bedreiging voor Insulindeweg is het ontbreken van dynamiek. Het terrein is vol en voor bestaande ondernemers zijn er weinig uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreidingsruimte moet hierbij niet alleen letterlijk worden gezien in vierkante meters. Ook verruiming van bebouwingsmogelijkheden en bouwhoogtes kan voor ondernemers uitbreidingsruimte opleveren. Op een aantal plaatsen lijken de functies wonen en werken (die juist ook een sterkte zijn van het terrein) te knellen. Dit blijkt uit overlast die ervaren wordt door rondrijdend verkeer, fel licht dat 's nachts blijft branden of bedrijfsactiviteiten die 's ochtends vroeg plaatsvinden. De bewoners zijn wel in alle gevallen begripvol, deels omdat ze zelf ook ondernemen op het terrein.

Figuur 7: sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen

Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Ligging t.o.v. N244 & A7. • Betrokken ondernemers en bewoners, die sterk lokaal gebonden zijn. • Veel werkgelegenheid, belangrijk voor de lokale economie. • Sociale controle door bedrijfswoningen en (sport)voorzieningen. • Weinig leegstand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beheer en onderhoud openbare ruimte (stoepen, putdeksels, groen, wegdek). • Veroudering op enkele private kavels. • Verkeerssituatie entrée. • Interne bereikbaarheid (wegbreedte, parkeren vrachtwagens, kruising toegang, huisnummering). • Onveilige verkeerssituaties (ontbreken fietspaden, in- en uitrit parkeerplaats De Kloek, onoverzichtelijke kruisingen). • Beperkingen bestemmingsplan. • (Tijdelijk) parkeren vrachtwagens geeft overlast.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Investeren in openbare ruimte. • Herinrichting verkeerssituatie entrée. • Aanleggen fietspad of -strook / duidelijke scheiding auto- en fietsverkeer. • Update bestemmingsplan/regelgeving reststrokenbeleid. • Gezamenlijk verwijderen van asbest. • Aanleg alternatieve toegang voor fietsers. • Verhogen organisatiegraad ondernemers en gemeente. • Latente interesse in zonnepanelen (hangt samen met verwijderen asbest van daken). 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegtrekken ondernemers vanwege ruimtegebrek en beperkte uitbreidingsmogelijkheden. • Verder afglijden ruimtelijke kwaliteit. • Regelgeving (bestemmingsplan) sluit niet aan bij wensen ondernemers. • Functies wonen en werken knellen op sommige plekken.

3.2 Insulindeweg als functioneel, lokaal bedrijventerrein...

Veel van de bedrijven op Insulindeweg zijn werkzaam in de traditionele sectoren (handel, productie, vervoer). Bedrijven hebben over het algemeen een klein aantal werknemers en zijn sterk lokaal geori nteed. Bedrijven groeien nog licht. Tegelijk is het terrein helemaal uitgegeven, dus de groeimogelijkheden buiten de bestaande panden zijn beperkt. Wel zijn er ondernemers die in uitbreiding op hun eigen kavel zouden willen investeren, maar beperkingen ervaren in regelgeving. Uit de gesprekken met ondernemers komt naar voren dat zij verhuizen naar andere terreinen in de omgeving (zoals naar Baansteer in Purmerend) niet als een optie zien. De lokale verbondenheid met Middenbeemster, zo blijkt daaruit, is groot. Het terrein oogt als een functioneel werkterrein en wordt voor een groot deel ook op die manier gebruikt.

3.3 ...met unieke eigenschappen: voorzieningen en wonen

Maar naast het functionele werkterrein zijn op het bedrijventerrein ook sportvoorzieningen en relatief veel bedrijfswoningen aanwezig. Vooral bij de bewoners-ondernemers is de betrokkenheid bij het terrein groot.

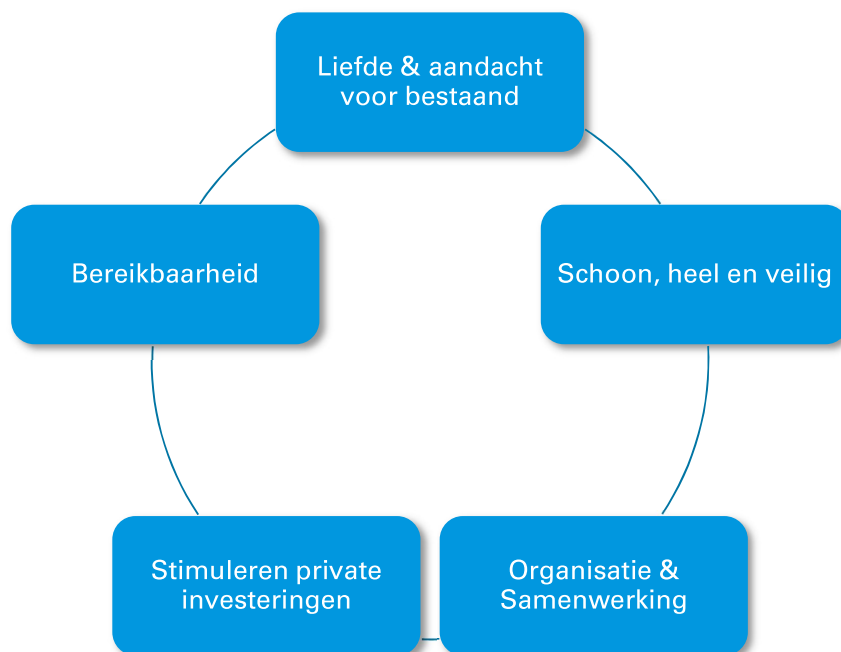
Ook de sportvoorzieningen (Sportcentrum De Kloek op het terrein en de sportvelden direct grenzend aan het terrein) zorgen ervoor dat er nauwe banden bestaan tussen Middenbeemster en het bedrijventerrein. Deze unieke eigenschappen hebben positieve gevolgen, zoals de sterke betrokkenheid en hoge sociale controle op het terrein. Aan de andere kant komen de verschillende functies soms met elkaar in de knel. Fietsende kinderen die de sportvelden bezoeken en vrachtverkeer gaan niet altijd veilig samen. Rondrijdend (vracht)verkeer en felle verlichting hebben effect op het woongenot. Maar zijn ook nodig om goed en veilig te kunnen ondernemen. De ruimtelijke kwaliteit begint op plekken achteruit te gaan. Ook daaraan stellen bewoners en ondernemers soms verschillende eisen. Het is daarom nu nodig vast te stellen welke acties nodig zijn, en wie wat oppakt.

3.4 Veel liefde en aandacht voor bestaand nodig: garandeer basiskwaliteit.

Het is zaak ervoor te zorgen dat het op Insulindeweg goed ondernemen is en blijft. En daarbij de unieke eigenschappen zo goed mogelijk worden benut. Het belangrijkste is daarom om volop liefde en aandacht te besteden aan wat er al is: het bestaande vastgoed en de openbare ruimte. Echt grote ingrepen zijn, behalve het aanpassen van de entree, niet nodig. Met enkele gerichte investeringen door de gemeente is al veel winst te behalen. Volop aandacht en liefde voor bestaand is wel een 'veelkoppig monster'. Er zijn verschillende aspecten die aandacht nodig hebben. In het volgende hoofdstuk zetten we dit op een rij in de actie-agenda.

4 Uitvoeringsagenda Insulindeweg

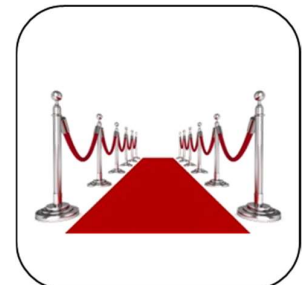
In dit hoofdstuk beschrijven we de concrete acties die voortvloeien uit de analyse en die moeten zorgen voor een revitalisering van het terrein. We bespreken de acties aan de hand van vijf thema's.



4.1 Thema 1: Liefde en aandacht voor bestaand

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

De gemeente Beemster besteedt maximale aandacht aan de bestaande bedrijven die al gevestigd zijn op de bedrijventerreinen. Er zijn geen plannen voor uitbreiding van de bedrijventerreinen, en bestaande bedrijven zitten op plaatsen 'krap in hun jasje'. De gemeente weet precies wat er speelt bij bedrijven door actief accountmanagement. Omdat zij goed op de hoogte is, is de gemeente in staat om vragen van bedrijven goed te beantwoorden. We noemen dit de 'rode loper aanpak'.



Waarom is dit belangrijk?

Op Insulindeweg zijn veel bedrijven uit de traditionele sectoren zijn gevestigd (handel, industrie, et cetera). Vanuit deze sectoren wordt in de toekomst geen grote uitbreidingsvraag verwacht. Vraag van buitenaf voor

bedrijfsruimte in Middenbeemster is niet te verwachten. Daarom is aandacht voor bestaande terreinen cruciaal. De kans bestaat namelijk dat bedrijven te krap komen te zitten en moeten kiezen voor nieuwbouw. Dat kan bijna alleen op een andere locatie. Twee kanttekeningen moeten hierbij worden gemaakt: als bedrijven vertrekken van Insulindeweg doordat ze groeien, is dat per definitie een goed teken voor het bedrijf. Ten tweede is de leegstand zo laag, en de opname van vastgoed relatief hoog. We verwachten daarom niet dat vertrekkende bedrijven tot veel leegstand zullen leiden. Wel kan het gevolgen hebben voor de werkgelegenheid. De meeste bedrijven zullen echter op het terrein willen blijven. Het is belangrijk om deze bedrijven te blijven faciliteren zodat ze kunnen groeien.

Voor de gemeente betekent de focus op de bestaande bedrijvigheid: de dynamiek onder bestaande bedrijven goed in beeld krijgen en houden. Welke bedrijven groeien snel? Welke bedrijven hebben concrete (investerings)plannen? Regelmatig en intensief contact met het bedrijfsleven is daarbij cruciaal. De gemeente moet weten wat er speelt onder de bedrijven.

Welke acties horen hier bij?

- De gemeente richt een ondernemersloket op voor Bamestraweg en Insulindeweg. Vanuit dit loket wordt de dynamiek onder bedrijven in Middenbeemster in beeld gebracht. Denk aan: bedrijven, ook buiten bedrijventerreinen, die veel werkgelegenheid huisvesten, snel groeien, passen bij speerpuntsectoren, veel spin-off genereren en/of passen bij het imago van de gemeente.
- Sterk accountmanagement: de focus van het ondernemersloket moet komen te liggen op bestaande bedrijven. Een regelmatig bedrijfsbezoek draagt bij aan een goede relatie met ondernemers.
- Ook bestuurlijk moet aandacht zijn voor het zittende bedrijfsleven. Strategische accounts of bedrijven waar iets speelt, worden idealiter door de wethouder bezocht. Hiermee geeft u extra waarde aan de relatie die u gaandeweg opbouwt met bedrijven. Maandelijks moet de wethouder in staat zijn om op bezoek te gaan bij bedrijven. Door hier in de agenda structureel rekening mee te houden is het mogelijk om goed vinger aan de pols te houden.

4.2 Thema 2: Bereikbaarheid

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

De entree van Insulindeweg is veilig en oogt fris. Op het terrein zelf is geen overlast meer door parkerende vrachtwagens. Hierop wordt ook gehandhaafd. Door aan het begin van het terrein een bord te plaatsen met de huisnummering wordt onnodig (vracht)verkeer zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente peilt de behoefte en onderzoekt de mogelijkheid voor het aanleggen van een extra fietsverbinding via de sportvelden. Dit verbetert de veiligheid voor langzaam verkeer. Insulindeweg is via glasvezel digitaal uitstekend ontsloten.



Waarom is dit belangrijk?

De toegang tot het terrein en de verkeersafwikkeling op het terrein zijn van levensbelang voor een gezond ondernemersklimaat. De veiligheid van fietsers, voetgangers en auto's kan beter door de entree te veranderen en parkeren door vrachtwagens beter te reguleren. De kwaliteit van de digitale infrastructuur speelt daarnaast een steeds belangrijkere rol op bedrijventerreinen, vanwege technologische innovaties en automatisering.

Welke acties horen hier bij?

Fysieke bereikbaarheid

- Gemeente en ondernemers trekken gezamenlijk op bij het opstellen van een integraal verkeersplan voor bedrijventerrein Insulinde. Omdat sommige aspecten hiervan invloed hebben die verder reikt dan alleen het terrein wordt het waar nodig afgestemd met de omgeving, denk aan bedrijventerrein Bamestraweg. Onderdeel van het verkeersplan zijn in ieder geval de volgende aspecten/onderzoeken:
- Parkeren. op welke plekken kan extra parkeerterrein worden gecreëerd. Ook worden afspraken gemaakt om oneigenlijk gebruik van parkeerplaatsen tegen te gaan. En hoe bestaande parkeerplekken, inclusief het parkeerterrein van De Kloek, beter en veiliger kunnen.
- Mogelijkheden inventariseren om fietspaden/fietsstroken aan te leggen, zodat verschillende verkeersstromen worden gescheiden om de verkeersveiligheid te verbeteren. Denk daarbij aan de route via de sportvelden.
- Onderzoeken van mogelijkheden om de entree van het bedrijventerrein aan te passen in het kader van verkeersveiligheid.
- Onderzoeken van nut en noodzaak tot plaatsen van spiegels in gevaarlijke, onoverzichtelijke hoeken.
- Onderzoek de mogelijkheid tot het reduceren van de maximum snelheid op het terrein.

Digitale bereikbaarheid

- Er loopt een initiatief voor het aanleggen van glasvezel. Ondernemers kunnen zich aansluiten bij Breedband Beemster.

4.3 Thema 3: Schoon, heel en veilig

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Insulindeweg is een schoon, heel en veilig bedrijventerrein. Dat houdt onder meer een goed onderhouden openbare ruimte in: groenstroken zien er netjes uit, er is overal goed werkende verlichting, straten zijn schoon en heel. Daarnaast zijn alle verkeerssituaties overzichtelijk en is de beveiliging van het terrein goed op orde. Maar ook het (groen)onderhoud op private kavels is goed. Oneigenlijk gebruik van de ruimte (opslag van goederen, containers en parkeren) wordt aangepakt. Gemeente en ondernemers trekken op dit onderwerp gezamenlijk op met onder andere politie en brandweer. Doel is daarbij om het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B) te behalen.



Waarom is dit belangrijk?

Om de kwaliteit van Insulindeweg in de toekomst te waarborgen, is het van belang om in te zetten op schoon, heel en veilig. Op Insulindeweg is relatief weinig dynamiek. De instroom van 'vers bloed' is daarom beperkt. Het is daarom extra belangrijk dat de gemeente de basisvoorwaarden creëert voor ondernemers om private investeringen te doen (zie ook volgende thema). Hierbij hebben alle betrokkenen gezamenlijk een verantwoordelijkheid. Uit gesprekken met ondernemers en gemeente en de schouw blijkt de uitstraling van het terrein een aandachtspunt. Bijvoorbeeld langs de tennisvelden, het onderhoud van de voormalige gemeentewerf, de groenstrook achter nummers 21-25. Hoewel niet alle bedrijven er direct last van ondervinden, is de uitstraling van de omgeving van hun kavel voor sommige ondernemers ook een visitekaartje naar klanten toe. Een schoon, heel en veilig bedrijventerrein verbetert bovendien het vestigingsklimaat.

Welke acties horen hier bij?

- Draagvlakmeting onder alle ondernemers en eigenaren over de vraag of ze willen deelnemen en financieren in gemeenschappelijke ingrepen in openbare ruimte, als opmaat naar KVO-B.

- Ondernemers maken samen met de gemeente, politie en brandweer en eventuele andere partijen afspraken om overlast, criminaliteit, onderhoud en beheer op het bedrijventerrein aan te pakken. Dit resulteert in het behalen van het KVO-B.
- Daarbij hoort ook een jaarlijkse agenda voor beheer en onderhoud van de publieke en private ruimte, zodat helder is wat partijen van elkaar mogen verwachten.
- Ondernemers/eigenaren (en de gemeente) houden een periodieke schouw over het bedrijventerrein om onder andere achterstallig onderhoud op de private kavels te inventariseren. Partijen die de uitstraling van Insulindeweg negatief beïnvloeden, worden aangesproken.
- De gemeente zorgt voor handhaving op het bedrijventerrein: parkeren van vrachtwagens, overlast door chauffeurs, verrommeling openbare ruimte, buitenopslag, et cetera.
- De uitstraling van de entree wordt aangepakt. Het bestaande bord met de bedrijfsnamen wordt vervangen door een nieuw bord dat bezoekers welkom heet en fris oogt. Het bord laat ook op een overzichtelijke manier alle bedrijven en huisnummers zien, zodat bezoekers gemakkelijker hun weg kunnen vinden. Dit zal, indien nodig, ook worden meegenomen in het verkeersplan als blijkt dat dit invloed heeft op de verkeerscirculatie op/rond het terrein.
- Gemeente en ondernemers inventariseren gezamenlijk de verlichting op het terrein. Op enkele plekken is te weinig verlichting, op andere plekken te veel. De oplossing kan worden gezocht in openbare ruimte en op private kavels. De openbare verlichting kan worden opgenomen in het beheerplan dat de gemeente aan het opstellen is.

4.4 Thema 4: Stimuleren private investeringen

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Ondernemers op Insulindeweg worden getriggerd om te investeren in hun pand en/of kavel. Insulindeweg is een terrein waar het merendeel van de panden courant is en waar gemeente en ondernemers gezamenlijk zorgen voor waardebehoud van de vastgoedvoorraad en het terrein als geheel. Het vigerende bestemmingsplan is helemaal up-to-date en sluit zoveel mogelijk aan bij de wensen en eisen die ondernemers hebben.



Waarom is dit belangrijk?

Ondernemers zijn primair gefocust op hun bedrijfsvoering en houden zich niet dagelijks bezig met de courantheid van hun vastgoed. Dit is begrijpelijk. Echter, investeringen in gebouw en/of kavel op Insulindeweg zorgen voor waardebehoud (gebruikswaarde en vastgoedwaarde), maar ook voor groei van de waarde van het terrein an sich. Een waardesprong van zo'n 10% is mogelijk. Daar profiteert zowel de ondernemer of eigenaar als de gemeente van. Subsidies kunnen vaak het laatste zetje geven voor een private investering. Ze zijn daarmee zeer waardevol voor het uitlokken van deze investeringen, die vervolgens de uitstraling en waarde van de gehele locatie ten goede komen. Een kwalitatief goede openbare ruimte lokt investeringen uit. Dit thema is daardoor erg belangrijk in samenhang met thema 3.

Er is een mix aan typen vastgoed op Insulindeweg. Onze inschatting is dat geen van de bedrijven een pand met een hoogwaardige uitstraling nodig heeft. Een functioneel profiel voor Insulindeweg voldoet. We merken in gesprekken dat er investeringsbereidheid is bij ondernemers. Er wordt daarbij wel ook nadrukkelijk naar de gemeente gekeken voor beschikbare subsidies. Daarbij is het ook belangrijk om ondernemers die wel recent hebben geïnvesteerd in hun panden niet te vergeten. Het meest concreet is het verwijderen van asbest. Verschillende ondernemers hebben aangegeven dat hun panden asbest bevatten en dat ze interesse hebben de asbest te laten verwijderen. Als deze stap is uitgevoerd, komen ook duurzaamheidsinvesteringen in bijvoorbeeld zonnepanelen in beeld.

Welke acties horen hier bij?

- De gemeente peilt de uitbreidingsbehoefte bij ondernemers en daaraan gekoppeld waar zij knelpunten in regelgeving ervaren, De uitkomsten van deze peiling worden gebruikt om het bestemmingsplan maximaal marktconform en ondernemersgericht te maken.
- Opstellen en communiceren reststrokenbeleid voor bewoners en bedrijven. De gemeente is daar op dit moment mee bezig. De besluitvorming wordt in januari/februari verwacht.
- Gemeente en ondernemers nemen samen het initiatief voor een asbestinventarisatie. Van enkele ondernemers is al bekend dat zij asbest op/in hun pand hebben. Ondernemers kunnen daarna gezamenlijk optrekken bij het verwijderen ervan.
- Daarna onderzoeken geïnteresseerde ondernemers de mogelijkheid voor het investeren in zonnepanelen.
- De gemeente zorgt voor een goede informatievoorziening voor ondernemers en vastgoedeigenaren over de beschikbare (provinciale) subsidies voor gevelaanpak, (duurzaam) renoveren, investeren in duurzame energiebronnen, asbestsanering, et cetera.
- Het opzetten van een beeldkwaliteitsfonds/gevelrenovatiefonds voor Insulindeweg. Zoals bijvoorbeeld toegepast op bedrijventerrein De Koog in Purmerend en diverse terreinen in regio Noord-Holland Noord. Bij gebleken interesse vanuit ondernemers.

TER INSPIRATIE: STIMULERINGSREGELING GEVELRENOVATIE NIEUWGRAAF DUIVEN

Stec groep adviseerde de gemeente Duiven bij de revitalisering van bedrijventerrein Nieuwgraaf. Onderdeel van het revitaliseringsplan was een stimuleringsregeling voor het verbeteren van de beeldkwaliteit van private kavels en gebouwen. Doel is het stimuleren van private investeringen op gedeelten van het bedrijventerrein Nieuwgraaf. Gemeente Duiven investeert in publieke ruimten waar is geconstateerd dat er sprake is van een slechte ruimtelijke uitstraling, vastgoed van matige kwaliteit en/of (frictie)leegstand. Deze regeling is alleen bedoeld voor bedrijven gevestigd op bedrijventerrein Nieuwgraaf. De regeling is in 2011 opengesteld. In eerste instantie kwamen alleen bedrijven gevestigd binnen een afgebakend gebied op het terrein in aanmerking voor subsidie. In totaal hebben vijf bedrijven uit de eerste fase een verbeterplan ingediend om hun pand en kavel te verbeteren. Zij konden maximaal € 12.500,00 subsidie krijgen op voorwaarde dat zij 70% van het totale investeringsbedrag zelf inbrachten. In 2012 is de stimuleringsregeling gevelverbetering opengesteld voor alle overige bedrijven op bedrijventerrein Nieuwgraaf. Ook zij hebben – tegen dezelfde condities – een verbeterplan kunnen indienen voor hun pand en kavel.

Inmiddels is duidelijk dat de stimuleringsregeling voor gevels, in combinatie met de andere acties zoals verruiming van het vestigingsbeleid c.q. de gebruiksmogelijkheden op het terrein (bestemmingsplan), bijdragen aan een beter functionerend terrein. Zo is de leegstand tussen 2011 en 2015 gedaald van 8% naar slechts 2%.



4.5 Thema 5: Organisatie & samenwerking

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Insulindeweg is in de toekomst een bedrijventerrein waar gemeente en ondernemers nauw met elkaar in contact staan. En waar ondernemers onderling elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden. Acties worden goed tussen ondernemers onderling en met de gemeente afgestemd en helder gecommuniceerd.



Waarom is dit belangrijk?

Een goede samenwerking en afstemming tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en gemeente is nodig om effectief en efficiënt kansen te kunnen grijpen (en omzetten in acties) en knelpunten te kunnen tackelen. Wanneer de meerderheid van bedrijven actief betrokken is bij de acties en verenigd is in een vereniging wordt automatisch het draagvlak en (financieel) commitment vergroot. Voor Insulindeweg is specifiek nog van belang dat de functies wonen en werken op sommige plekken knellen. Als ondernemers en bewoners elkaar vaker ontmoeten zullen zij elkaar ook eerder en laagdrempeliger aanspreken, zo is de verwachting. Dit heeft een positief effect op het leef- en ondernemingsklimaat op Insulindeweg. Gezamenlijk optrekken kan ook kostenbesparingen opleveren, bijvoorbeeld door gezamenlijk afval op te laten halen door één aanbieder, in plaats van een paar verschillende. Met die aanbieder kunnen dan ook afspraken gemaakt worden over gescheiden inzamelen van afval.

Welke acties horen hier bij?

- Organisatiegraad en binding van ondernemers op Insulindeweg vergroten.
- Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden. De meest vergaande vorm is een Bedrijveninvesteringszone (BIZ, zie kader). Ook andere samenwerkingsvormen zijn mogelijk. Het belangrijkste voordeel van een BIZ is dat, als aan de oprichtingsvoorwaarden wordt voldaan, alle ondernemers/vastgoedeigenaren samen de BIZ vormen en bijdragen. Dit naar rato van de waarde van het vastgoed. Wij denken dat een BIZ waardevol kan zijn voor de geconstateerde opgaven voor Insulindeweg,
- Andere samenwerkingsvormen zijn ook mogelijk: een vereniging of stichting of het (half)jaarlijks organiseren van een gezamenlijke schouw en het samen opstellen van een actie-agenda.
- Als eerste stap adviseren wij om bij de ondernemers op Insulindeweg (en eventueel ook Bamestraweg) te peilen waar draagvlak voor is.
- Naar aanleiding van de draagvlakmeting is het belangrijk met een haalbaar en passend ambitieniveau te starten (eenvoudige acties, voor lage kosten). Deze acties kunnen ook worden gezien als de eerste stap op weg naar een BIZ.
- Ondernemers investeren daarna (mogelijk met een kleine startbijdrage vanuit de gemeente) in uitbreiding van de taken van de (beheer)organisatie.
- Overwegen om (externe) gebieds/parkmanager aan te stellen of aan te wijzen, die fungeert als aanspreekpunt op het terrein. Dit kan eventueel in combinatie met de Bamestraweg.

Verschillende opgaven op het terrein zouden door een BIZ kunnen worden opgepakt, zo verwachten we. Op voorwaarde dat de basiskwaliteiten in de openbare ruimte waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, op orde zijn, kunnen ondernemers samen extra investeringen doen. We denken bijvoorbeeld aan het ophangen van bewakingscamera's, het plaatsen van een nieuw bord bij de entree, het extra verlichten van -voor de veiligheid- strategisch belangrijke plekken, extra groenonderhoud indien gewenst, bewegwijzering op het terrein, etc.

BIZ VOOR INSULINDEWEG

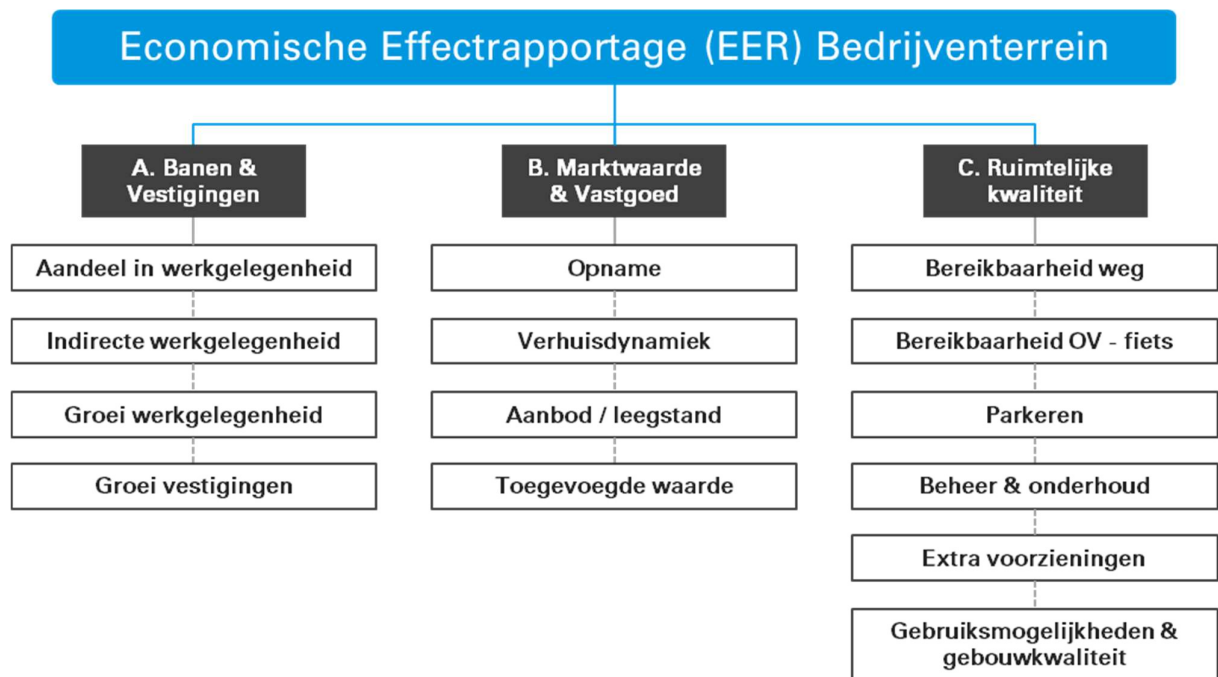
Naast 'organisatie' is ook financiering van de uitvoering van het revitaliseringsplan belangrijk. De oprichting van een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) voor Insulindeweg kan in dat kader een interessante optie zijn. Een BIZ is een bedrijven-/kantorenterrein of winkelgebied, waarbinnen ondernemers gezamenlijk investeren in activiteiten in de openbare ruimte. Alle ondernemers betalen mee aan een gemeentelijke heffing (vaak via OZB) om activiteiten mee te financieren. Zo ontstaat structureel budget voor investeringen in het gebied. In de wet op de Bedrijveninvesteringszones is de financiering via de OZB geregeld. Het oprichten van een BIZ is aan regels gebonden. De respons op de vraag of men een BIZ op wil richten moet tenminste 50% van de eigenaren/ondernemers zijn. Van die 50% moet 2/3^e voor stemmen. Deze 2/3^e moet tenminste 50% van de WOZ-waarde op het bedrijventerrein vertegenwoordigen.

Bijlage 1: Economische Effectrapportage en kansenskaart

Toelichting EER-model

Insulindeweg is beoordeeld met een Economische Effectrapportage (EER). Dit is een model dat inzicht biedt in de (sociaal-) economische waarde van bedrijventerreinen. Hiermee wordt een scherp en objectief beeld van de economische toegevoegde waarde van een bedrijventerrein voor de gemeente en de bredere regio weergegeven. Zo geeft de EER onder andere inzicht in het (potentiële) effect van een bedrijventerrein op werkgelegenheid en vestigingen (omvang en ontwikkeling) en ruimtelijke kwaliteit (inclusief leegstand).

Het model is door Stec Groep ontwikkeld in samenwerking met meerdere Kamers van Koophandel en is daarna uitgerold over veel regio's in Nederland. Er zijn zo'n 400 bedrijventerreinen doorgelicht met de EER. Daarmee is de EER een bewezen aanpak en model voor het meten van de prestaties van bedrijventerreinen. De uitkomsten van de EER dienen als input voor de SWOT en kansenskaart en zijn daarmee basis voor de verdere visie- en planvorming voor Insulinde.



De scores per bedrijventerrein worden vergeleken met cijfers van vergelijkbare (type) bedrijventerreinen in de gemeente en regio. Voor de gemeente kijken we in dit geval naar Beemster en Purmerend gezamenlijk, omdat de dataset voor alleen Beemster te klein is (immers, Beemster telt twee bedrijventerreinen waarvan Insulindeweg er één is). Regionale cijfers hebben betrekking op regio Zaanstreek-Waterland³. Voor de economische effectrapportage zijn de meest recente bronnen op het gebied van economie (onder andere CBS, CPB/PBL), vastgoedmarkt (onder andere Vastgoedjournaal, Funda in Business, RealNext, DTZ Nederland Compleet, Dynamis Spreekende Cijfers) en werkgelegenheid (onder andere CBS, LISA) gebruikt. De score op indicator C (ruimtelijke kwaliteit) is voornamelijk gebaseerd op een visuele inspectie (schouw) op 14 september jl. samen met gemeente en ondernemers.

4.5.1 Indicator A: Banen & Vestigingen

De score van bedrijventerrein Insulindeweg op de indicator Banen & Vestigingen ligt net iets onder het gemiddelde. Hieronder leest u hoe de score per subindicator is opgebouwd.

- **Ontwikkeling werkgelegenheid:** Het aantal banen op bedrijventerrein Insulindeweg is tussen 2005 en 2014 met 7% toegenomen. Dit is in lijn met het gemiddelde voor vergelijkbare terreinen in de gemeente en regio (circa 9%).
- **Ontwikkeling bedrijfsvestigingen:** Het aantal geregistreerde vestigingen op Insulindeweg is in dezelfde periode juist gedaald van 34 naar 27 vestigingen. Een daling van circa 12%. Op regionaal niveau zien we een tegengestelde ontwikkeling. Het aantal vestigingen op bedrijventerreinen nam met circa 10% toe. Hierbij is meer duiding op zijn plaats. Op kleine bedrijventerreinen, zoals Insulinde, is een absolute daling al snel ook een relatief grote procentuele daling. Omdat het aantal banen zich wel positief ontwikkelt, zou het kunnen gaan om het samenvoegen van bedrijfsvestigingen. De ontwikkeling van het aantal vestigingen beoordelen we dan ook niet direct als zorgelijk.
- **Aandeel in lokale en regionale werkgelegenheid:** Insulindeweg is belangrijk voor de lokale en regionale werkgelegenheid. Op het terrein zijn gemiddeld 64 personen per hectare werkzaam. Dit ligt hoger dan gemiddeld voor de gemeenten Beemster en Purmerend (circa 45 tot 50 arbeidsplaatsen per hectare). Op regionaal niveau zien we dat er op vergelijkbare terreinen ook circa 65 arbeidsplaatsen per hectare zijn. Een verklaring hiervoor kan zijn dat er twee relatief grote werkgevers (Plus en Nijdra) op een relatief klein bedrijventerrein gevestigd zijn. Dit heeft een positieve invloed op de score voor deze subindicator.
- **Indirecte werkgelegenheid:** Insulindeweg is goed is voor circa 175 indirecte arbeidsplaatsen. Het multipliereffect (circa 1,4) van het terrein is daarmee gemiddeld. Dit betekent dat één arbeidsplaats op Insulindeweg circa 0,4 arbeidsplaatsen bij andere bedrijven oplevert. Denk hierbij aan arbeidsplaatsen bij toeleveranciers van producten en halffabricaten, maar ook aan arbeidsplaatsen in dienstverlenende sectoren, waaronder schoonmaak, administratie, onderhoud en beheer, horeca of consumentendiensten. De bedrijven die op Insulindeweg gevestigd zijn (zie figuur 2) vormen een goede afspiegeling van het soort bedrijven dat gemiddeld genomen op bedrijventerreinen gevestigd is. De multiplier is vaak hoger bij bedrijventerreinen met een hoog aandeel banen in dienstverlening, gezondheidszorg en openbaar bestuur. Deze zijn op Insulindeweg niet veel aanwezig.

4.5.2 Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed

De score van bedrijventerrein Insulindeweg op de indicator Marktwaarde & Vastgoed ligt net iets onder het gemiddelde. Hieronder leest u hoe de score per subindicator is opgebouwd.

³ De gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. De gemeente Beemster behoort administratief tot de COROP regio Groot-Amsterdam, maar veel bedrijventerreinen in deze regio zijn niet vergelijkbaar met bedrijventerrein Insulinde. Daarom vergelijken we in de EER Insulindeweg met bedrijventerreinen in de regio Zaanstreek-Waterland.

- **Opname van bedrijfstvastgoed:** In de gebruikelijke bronnen voor opname van bedrijfstvastgoed (onder andere Vastgoeddata.nl, Vastgoedjournaal) zijn geen transacties te vinden op Insulindeweg over de afgelopen jaren. Hoewel er alsnog wel bedrijfspanden verhuurd of verkocht kunnen zijn⁴, concluderen we dat de dynamiek op het terrein laag is. Dit bevestigt het beeld van zeer honkvaste, lokaal gebonden ondernemers. In de afgelopen vijf jaar hebben volgens het Kadaster zeven transacties van bedrijfsmatig vastgoed plaatsgevonden. Ook dit is relatief laag.
- **Verhuis- en bedrijvendynamiek:** Dit beeld zien we ook terug in de verhuisbewegingen en bedrijvendynamiek op het terrein⁵. In de afgelopen vijf jaar zijn er geen bedrijven verhuisd naar het terrein, slechts twee bedrijven van het terrein weggetrokken en was er één interne verhuizing. In die periode is er één bedrijf opgericht en zijn er vijf bedrijven opgeheven. Het saldo van verhuizingen en bedrijvendynamiek is daarmee negatief. We merken hierbij op dat het gaat om geregistreerde opheffingen en oprichtingen. Dit kunnen ook administratieve opheffingen zijn. Dit betekent niet dat een bedrijf ermee ophoudt, of dat bedrijfstvastgoed door een opheffing wordt achtergelaten. Dit blijkt ook uit de volgende subindicator. We beoordelen de bedrijvendynamiek daarom, ondanks een aantal vastgoedtransacties, als laag.
- **Aanbod / leegstand:** We zien dat de leegstand van bedrijfstvastgoed op het terrein erg laag is. Er wordt momenteel circa 730 m² bedrijfstvastgoed aangeboden (deel van voormalige gemeentewerf en kantoorruimte aan Insulindeweg 9⁶). Daarmee wordt slechts circa 1,5% van de voorraad aan vastgoed aangeboden. Mogelijk kan er daarnaast nog sprake kan zijn van enige verborgen leegstand (ruimte die op dit moment niet via openbare kanalen en vastgoedwebsites wordt aangeboden, maar desalniettemin ongebruikt is). We concluderen, op basis van de lage dynamiek en lage leegstand, dat bedrijven op Insulindeweg erg honkvast zijn. Overigens zien we dat het terrein vrij intensief bebouwd is en dat de uitbreidingsruimte voor gevestigde bedrijven zeer beperkt is. Alleen achter de voormalige drukkerij is er nog onbebouwde grond (deze kavel is recent aangekocht door de Chocoladefabriek en in gebruik voor opslag). Samen met een lage leegstand (en dus weinig schuifruimte) kan dit een bedreiging vormen doordat ondernemers geen mogelijkheid hebben om verder te groeien en uit te breiden.
- **Toegevoegde waarde:** We hebben op basis van regionale cijfers over toegevoegde waarde en werkgelegenheid (via CBS) de gemiddelde arbeidsproductiviteit van het terrein berekend. Op Insulindeweg is dit circa € 94.000 per hectare, en daarmee gemiddeld voor de regio (€ 93.000/hectare). Ook dit is logisch te verklaren vanuit het soort bedrijven dat op Insulindeweg gevestigd is.

4.5.3 Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit

De score van bedrijventerrein Insulindeweg op de indicator Ruimtelijke kwaliteit ligt net iets onder het gemiddelde. Hieronder leest u hoe de score per subindicator is opgebouwd.

⁴ We zijn met name geïnteresseerd in dynamiek van verhuizingen van bedrijven. De bronnen hebben geen 100% dekking van alle verhuizingen, maar vormen doorgaans een goede afspiegeling van een gebied.

⁵ Op basis van KvK-gegevens.

⁶ De eigenaren zijn met de gemeente in gesprek over het realiseren van appartementen in dit pand. Op dit moment staat het bestemmingsplan geen woningen toe voor bewoners die niet verbonden zijn aan bedrijven op het terrein.



- **Bereikbaarheid:** Het bedrijventerrein ligt op circa 5 minuten rijden van de oprit naar de A7 en de ontsluiting via de Bamestraweg naar de N244 is goed. De externe bereikbaarheid van het terrein is daarmee goed in orde. De oprit naar de Insulindeweg (kruising met Rijperweg en Bamestraweg) is echter verwarrend en niet overzichtelijk, en leidt af en toe tot gevaarlijke verkeerssituaties. Daarnaast zijn de wegen op het terrein relatief smal. Dit wordt nog verder versterkt door parkerende vrachtwagens. Bovendien is de nummering van panden ook zeer onlogisch. Dit zorgt ervoor dat leveranciers (in vrachtwagens) regelmatig moeite hebben om een juist adres te vinden. De interne bereikbaarheid is daarmee matig.



- **Bereikbaarheid ov/fiets:** Er is een bushalte vlakbij de entree van het terrein met verbindingen naar Amsterdam, De Rijk en Purmerend. De ov-bereikbaarheid voor dit type terrein is daarmee goed. Hoewel er wel een fietspad naar het begin van de Insulindeweg is aangelegd, zijn er verder op het terrein geen fietspaden of -stroken. Ook zijn er geen voetpaden aanwezig. Omdat er wel relatief veel mensen met de fiets het terrein opkomen (onder andere bewoners en gebruikers van de sportaccommodaties) kan dit gevaarlijke verkeerssituaties opleveren.



Parkeren: eigen terrein



Parkeren: verkeersborden

- Parkeren: Parkeren wordt geregeld op het eigen terrein/kavel en daarnaast zijn er relatief veel openbare parkeerplekken op het terrein vanwege de sportaccommodaties. Ook is er op het aansluitende bedrijventerrein Bamestraweg een parkeerterrein voor vrachtwagens. De parkeersituatie is daarmee in principe op orde. Wel ontstaan er vooral in de ochtend problemen met parkerende vrachtwagens van Plus die moeten wachten om te laden en lossen. Het pand van Plus beschikt maar over enkele loading docks en beperkte ruimte op eigen terrein. Het wachten gebeurt daarom langs de openbare weg, waardoor er weinig ruimte over blijft. Hierdoor ontstaan hinderlijke en gevaarlijke situaties. Het parkeerverbod dat geldt ter hoogte van de Plus geldt volgens het onderschrift bij het verbodsbord niet voor 'kort parkeren t.b.v. bevoorrading Sperwer'. Dit kan verwarring scheppen over wat nu precies wel en niet is toegestaan.



Beheer en onderhoud in orde:
groen op private kavel



Beheer en onderhoud matig: groen
in openbare ruimte
+ mogelijkheid reststrook?

- **Beheer en onderhoud:** De kwaliteit van wegen en infrastructuur is voor dit type terrein gemiddeld. Er is op een aantal plekken waar veel vrachtwagens manoeuvreren wel enige slijtage te zien, maar over het algemeen is de kwaliteit prima. De kwaliteit van groen en verlichting is matig. Het groenonderhoud is op een aantal plekken zeer matig (zoals rond de gemeentewerf, zie foto rechtsboven) en bij het hek tussen het terrein en de tennisvelden. Openbaar groen is vaak van matige kwaliteit, terwijl groen op private kavels vaak wel goed onderhouden is. Een aantal groenstroken zou in aanmerking kunnen komen voor aankoop door ondernemers. De gemeente Beemster beschikt op dit moment niet over grondbeleid ten aanzien van reststroken⁷. Het terrein oogt verder wel relatief groen, doordat er ook bedrijfswoningen met tuinen aanwezig zijn. Op een aantal plekken is de uitstraling van het terrein zeer rommelig, mede vanwege buitenopslag. Dit is vaak een duidelijk teken dat een pand/kavel niet meer aan de eisen voldoet.



Extra/aanvullende voorzieningen: Op het gebied van extra/aanvullende voorzieningen scoort het terrein prima voor een functioneel werkterrein. Er is een goed georganiseerde ondernemersvereniging aanwezig in de Beemster. Ongeveer 40% van de ondernemers op Insulindeweg is aangesloten, de organisatiegraad is daarmee gemiddeld. Er zijn door de sportaccommodaties ook enkele horecavoorzieningen op het terrein en er is bijvoorbeeld ook glasvezel beschikbaar. Tijdens de schouw werd aangegeven dat er af en toe storingen van het telecomnetwerk waren, vanwege het vrachtverkeer over de concentratie van telecomminfrastructuur op de hoek bij de Chocoladefabriek. Een extra kwaliteit van het terrein is de sociale controle vanwege de vele bedrijfswoningen en de sportactiviteiten die ook 's avonds plaatsvinden. Wel ontbreekt er (duidelijke) bewegwijzering en bijvoorbeeld collectieve camerabeveiliging. Het bord met bewegwijzering is aan vervanging toe; de uitstraling is rommelig en gedateerd.

⁷ Volgens de gemeente is men op dit moment bezig met het formuleren van beleid. Enkele bewoners zijn geïnteresseerd in aankoop van reststroken tussen hun tuin en de sloot aan de westzijde van het terrein. In het revitaliseringsplan richten we ons in eerste instantie op ondernemersgerichte ingrepen. Dit sluit nader advies over hoe om te gaan met particulieren die reststroken willen kopen niet uit. Zeker omdat het relatief hoge aantal bedrijfswoningen op Insulinde kenmerkend is voor het terrein, is het van belang om ook bewoners te betrekken in het beleid.



- Gebruiksmogelijkheden en gebouwkwaliteit: De gebruiksmogelijkheden van het terrein (bebouwingspercentage van 70%, milieucategorie 3.2) sluiten niet altijd meer aan bij de wensen en eisen van de gebruikers. Wel is de maximale bouwhoogte (8 meter) aan de lage kant voor modern bedrijfstvastgoed. Ondernemers geven ook aan hier tegenaan te lopen. Investeringskansen worden hierdoor op een aantal plekken belemmerd. De uitstraling en kwaliteit van bedrijfspanden verschilt sterk, maar is over het algemeen voldoende voor een functioneel werkterrein. Er zijn een aantal hoeken op het terrein (zoals de hoek bij Insulindeweg 27 en het gedeelte achter Insulindeweg 4) waar de uitstraling en kwaliteit duidelijk onder druk staan. Hier staan ook enkele bedrijfsgebouwen die verouderd zijn. Wat ook aandacht verdient, is de aanwezigheid van asbest. Dit is in verschillende panden nog aanwezig.

Kansenkaart Insulindeweg

Op basis van onze analyses en de schouw hebben we een kansenkaart gemaakt, waarin concreet wordt aangegeven op welke plekken er ingrepen en/of investeringen plaats kunnen vinden.

Op basis van deze kansenkaart gaan we tijdens de ontbijtsessie het eerste gesprek aan met ondernemers: wat moet er volgens hen gebeuren aan de hand van onze analyse en kansenkaart. En we geven de eerste voorbeelden van mogelijke slimme investeringen die gedaan kunnen worden op het terrein. We gaan daarna met ondernemers zelf in gesprek om met hen te bepalen waar private investeringskansen liggen. De aanscherpingen op onze eerste analyse en de gesprekken met ondernemers gebruiken we om het concept van het revitaliseringsplan op te stellen.

Figuur 7: kansenkaart Insulindeweg



Nummer	Omschrijving
1	Aanpakken verkeerssituatieentree.
2	Aanpakken verkeers-/parkeersituatie Plus.
3	Reststroken beleid formuleren (gemeente), mogelijkheid voor aankoop ondernemers/bewoners?
4	Beheren en opknappen openbare ruimte.
5	Tegengaan afglijden ruimtelijke kwaliteit private kavel.
Nvt	Inventariseren asbest op daken (op gehele terrein.

Bijlage 2: Subsidiescan

Voor 2017 zijn veel subsidieregelingen nog niet bekend. Met name de provinciale regelingen gelden/golden voor 2016. De verwachting is dat deze nog doorlopen, maar dit is niet gegarandeerd. We adviseren u daarom om scherp in de gaten te houden of nieuwe subsidieregelingen per 1 januari 2017 weer open gaan.

A: Rijkssubsidies

Rijksdienst voor ondernemend Nederland: Subsidieregeling verwijderen asbestdaken

De Subsidieregeling verwijderen asbestdaken richt zich op particulieren, (agrarische) bedrijven, non-profit organisaties en overheden. Aanvragen van subsidie is mogelijk vanaf 4 januari 2016 om 09.00 uur. De subsidieregeling is op 2 december 2015 gepubliceerd in de Staatscourant. De staatssecretaris heeft besloten het bestaande budget van € 10 miljoen voor 2016 op te hogen naar € 15 miljoen. Lees de brief aan de Tweede Kamer.

Aanvragen doorgezet naar 2017

“Subsidieaanvragen die RVO.nl in 2016 ontvangt, zetten we automatisch door naar januari 2017. Dan is er weer een nieuw budget beschikbaar. Deze aanvragen worden dus begin 2017 beoordeeld. Als u aan de subsidievoorwaarden voldoet, betalen wij u vervolgens uit.”

Voor wie?

Subsidie kunt u aanvragen wanneer u degene bent die de rekening betaalt voor het verwijderen van het asbestdak. Let op dat degene aan wie de factuur voor de verwijdering van het asbestdak is gericht, ook de subsidieaanvraag indient. Particulieren, (agrarische) ondernemingen, non-profit organisaties of overheden komen hiervoor in aanmerking. Overheden die een asbestdak laten verwijderen uit hoofde van een wettelijke taak komen niet in aanmerking voor de subsidie.

Looptijd en indienen

De regeling heeft een looptijd tot en met 31 december 2019. U kunt uw subsidieaanvraag tot 31 december 2019 17.00 uur indienen bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U kunt uw aanvraag indienen binnen een termijn van zes maanden na de verwijdering van het asbestdak. Alleen volledige aanvragen worden in behandeling genomen. Binnen 13 weken ontvangt u schriftelijk de beslissing op uw aanvraag. Aanvragen kunt u doen via mijn.rvo.nl.

Hoeveel subsidie kunt u ontvangen?

De subsidie bedraagt € 4,50 per m² verwijderd asbestdak met een maximum van € 25.000 per adres. U kunt alleen in aanmerking komen voor de subsidie als de oppervlakte van het geïnventariseerde asbestdak meer dan 35 m² bedraagt. Dakbeschot komt niet in aanmerking voor deze regeling.

Subsidiebudget

Voor 2016 is een budget van € 15 miljoen beschikbaar. Per jaar wordt een subsidieplafond bekendgemaakt. Indien een aanvraag tijdig wordt ingediend, maar het subsidieplafond is reeds bereikt, verschuift de datum van ontvangst naar 1 januari in het daaropvolgende kalenderjaar. De regeling vervalt met ingang van 1 januari 2020.

Leefomgeving en gezondheid

Met deze regeling stimuleert het ministerie van Infrastructuur en Milieu de verwijdering van asbestdaken vanaf 2016 tot en met 2019. Waarom? Asbestdaken verweren in de buitenlucht waardoor er asbestvezels vrijkomen in de leefomgeving. Om het risico voor de gezondheid te beperken is het houden van asbestdaken vanaf 1 januari 2024 verboden. Het verbod houdt in dat de eigenaren van asbestdaken in de periode 2016-2024 het asbestdak moeten laten verwijderen.

Ook is het onverstandig om zonnepanelen op asbestdaken te plaatsen. Ze moeten uiteindelijk samen met het asbestdak verwijderd worden. Dit zorgt voor extra kosten.

B: Provinciale subsidies

Provincie Noord-Holland - Herstructurering en intelligent ruimtegebruik bedrijventerreinen (HIRB)

De provincie geeft subsidie voor het verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Door bestaande terreinen voor ondernemers aantrekkelijk te houden of weer aantrekkelijk te maken is er minder behoefte aan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Het Provinciaal Herstructureringsprogramma 2014-2017 en de bijbehorende subsidieregelingen zijn uitgevoerd, momenteel wordt er gewerkt aan het opstellen van een nieuw herstructureringsprogramma. De eerste tender HIRB 2017 zal naar verwachting na de zomer 2017 worden opengesteld.

Het huidige revitaliseringsplan is mede mogelijk gemaakt door de HIRB-subsidie voor procesmaatregelen. Mogelijk kan Insulindeweg bij het Provinciaal Herstructureringsprogramma 2017-2020 in aanmerking komen voor uitvoering van enkele maatregelen onder de HIRB-subsidie voor fysieke verbeteringen. Over het Provinciaal Herstructureringsprogramma 2017-2020 (voorwaarden, subsidiebedragen, et cetera) zal in de loop van 2017 meer duidelijk worden.

C: Regionale subsidies

Subsidies Kleinere Infrastructuurprojecten (BDU)

De Stadsregio Amsterdam heeft jaarlijks vanuit het budget Brede Doeluitkering (BDU) een budget beschikbaar voor investeringen in kleine infrastructuurprojecten binnen de grenzen van het Stadsregiogebied. Het gaat om projecten op het gebied van de weg, openbaar vervoer en fiets waarvan de aanlegkosten minder dan € 5 miljoen bedragen.

Voorbeelden subsidieprojecten

De aanleiding voor deze subsidie is beschreven in de doelstellingen van het Regionaal Verkeer en Vervoersplan (RVVP). De bijdrage voor kleine infrastructuurprojecten richt zich op het verbeteren van de regionale bereikbaarheid door het verbeteren van de vastgestelde regionale netwerken. Het gaat om de netwerken voor de auto, het openbaar vervoer en de fiets, maar ook om de verknoping tussen deze drie netwerken. Denk daarbij aan de aanleg van opstelvakken voor bussen, fietspaden, busstations, vrije trambanen en het toegankelijk maken van bus- en tramhaltes en fietsenstallingen nabij OV-knooppunten.

Aandachtspunten bij het aanvragen van subsidie

- Een project komt voor subsidie in aanmerking als het probleem of project past in het beleidskader RVVP of is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma RVVP.

- De procedure gaat uit van twee stappen: de opname in de planuitwerkingsfase en de realisatiefase. Met de opname in de planuitwerkingsfase is er sprake van een erkenning van de nut en noodzaak van het project.
- Het gebruik van de standaard aanvraagformulieren voor deze projecten is verplicht en wordt eventueel ondersteund met bijlagen, zoals een variantenstudie, ontwerp, kostenraming.
- Vroegtijdig ambtelijk overleg over concept aanvragen levert winst op in de noodzakelijke procedures en meer kwaliteit van de aanvraag en een beter project.
- Een aanvraag kan op elk moment ingediend worden, binnen 3 maanden neemt de Stadsregio een bestuurlijk besluit (verspreid).

Werkwijze

Om in aanmerking te komen voor een subsidie moet er altijd een formele aanvraag zijn. Die bestaat uit een bestuurlijke brief, met in de bijlage het aanvraagformulier. Voor de eerste stap (promotie naar de planuitwerkingsfase) is projectinformatie op Voorlopig Ontwerp niveau vereist. Dat houdt in: de probleemanalyse qua bereikbaarheid, de verschillende oplossingsrichtingen, de bijbehorende afwegingen en de voorkeursvariant, inclusief een gespecificeerde kostenraming (vergelijkbaar met de SSK-methode).

Voor de tweede stap (promotie naar de realisatiefase), is in elk geval een vastgesteld Definitief Ontwerp en de bijbehorende (directie-)raming vereist. Als het project al in de besteksfase verkeert of al is aanbesteed, dan moet het volledige bestek inclusief directieraming en bestek inclusief inschrijfstaat worden ingediend. Deze laatste stap gaat samen met afgifte van een subsidiebeschikking.

Subsidiepercentages

De maximum subsidiebijdrage wordt bepaald aan de hand van een financieel-technische toetsing van een functioneel en duurzaam ontwerp. Per projectcategorie verschillen de subsidiepercentages.

Voor fietsprojecten liggen de percentages tussen de 30% en 70%. Voor wegprojecten 50% en voor openbaar vervoerprojecten 95%.

Voor een aantal standaard infrastructurele maatregelen zijn normbedragen vastgesteld, zodat vooraf al bekend is wat de mogelijke omvang van de subsidiebijdrage is. Normbedragen zijn er voor fietspaden, fietsstroken, rotondes, fietsenstallingen en toegankelijke bushaltes, maar ook voor infrastructuurprojecten op het gebied van verkeersveiligheid.

Contact

Vragen over de subsidieaanvragen die u bij de Stadsregio Amsterdam kunt indienen kunt u mailen naar subsidieloket@stadsregioamsterdam.nl. U krijgt dan zo spoedig mogelijk een reactie.

Ondersteunend: Het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB)

Het PHB richt zich op de herstructurering van circa 2.000 hectare aan verouderde bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De belangrijkste taken van het PHB zijn het oppakken en versnellen van de herstructureringsopgave in de MRA, het zorgdragen voor kennisoverdracht en het vervullen van een ambassadeursrol voor herstructurering in de MRA. Het PHB werkt hiervoor nauw samen met publieke partners (gemeenten, provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam) en private partners (ondernemers, ontwikkelingsbedrijven, ontwikkelaars en beleggers).

Gemeenten kunnen gebruik maken van de (gratis) diensten van de accountmanagers van dit projectbureau om projecten aan te jagen en provinciale (HIRB-)subsidie aan te vragen. Door die regionale aanpak wordt

een aantal knelpunten weggenomen die herstructureringsprocessen normaliter in een vroeg stadium frustreren (namelijk een gebrek aan kennis, kunde en capaciteit).

Het PHB valt organisatorisch onder Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren binnen de MRA). Het PHB wordt uitgevoerd door SADC.