

Stede Broec, Revitaliseringsplan Centrale Zone

Gemeente Stede Broec

Definitief



Stede Broec, Revitaliseringsplan Centrale Zone

Gemeente Stede Broec

Definitief

Rapportnummer: 206x00187.052432_4

Datum: 22 oktober 2009

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. A. de Jong

Projectteam BRO: Didier Barrois, Lara Brand

Trefwoorden:

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 2

Beknopte inhoud:

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

B | **RO**
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Kwaliteitsimpuls	3
1.3 Organisatie	4
2. KANSEN EN KNELPUNTEN	5
2.1 Economische positie	5
2.2 Inrichting en ruimte	9
2.3 Beleid en de locatie in regionaal opzicht	20
3. TOEKOMSTVISIE CENTRALE ZONE	23
3.1 Ambitie	23
3.2 Nieuw bestemmingsplan	29
4. UITVOERINGSPROGRAMMA	33
4.1 Financiering	33
4.2 Resultaat	33
4.3 Projectenprogramma	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Stede Broec zijn de bedrijventerreinen Industrieweg (bestaande uit de Industrieweg en Bedrijfsweg) en De Tocht centraal gelegen, ingesloten tussen de woonwijken van de kernen Bovenkarspel en Grootebroek. Voor dit revitaliseringsplan wordt het gebied als één geheel gezien en de 'Centrale Zone' genoemd.

Op de terreinen zijn in de begin jaren '70 voornamelijk bedrijven uit de ambachtelijke sectoren (handel en reparatie en bouwnijverheid) gevestigd. In een later stadium zijn er tevens veel dienstverlenende bedrijven bijgekomen. Hierdoor is er geen duidelijke segmentering meer op het terrein aanwezig. De terreinen zijn tezamen 35 ha bruto en goed voor circa 750 banen.

De ontsluiting van de zone verloopt via de Burg. J.N. van Stuifbergenlaan, de Stede Broecweg en de Raadhuislaan die aansluiten op het regionale verkeerswegennet.

Het overgrote deel van Industrieweg oogt gedateerd. Zowel de openbare ruimte als de bedrijfspanden vertonen tekenen van ouderdom. Bepaalde delen van de terreinen zijn al wel opgeknapt, waardoor de fysieke verschijningsvorm van het terrein verschilt. Er is leegstand op het terrein aanwezig, maar dit blijft momenteel nog binnen de perken. Op termijn zal er door het mogelijke vertrek van het bedrijf de Graaff Kaas op de Industrieweg een sterke toename zijn van het aantal leegstaande panden.

1.2 Kwaliteitsimpuls

De Centrale Zone is, naast twee kleine bedrijfslocaties, het enige grote bedrijventerreingebied in de gemeente Stede Broec. Het gebied vervult hierdoor een belangrijke lokale werkgelegenheidsfunctie voor de gemeente. Omdat deze zone de enige werklocatie is, is het gewenst om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven zodat de gemeente blijft beschikken over een duurzame locatie waar bedrijvigheid terecht kan.

Doordat de zone omringd is door woongebieden en nieuwe uitbreiding van het terrein niet tot de mogelijkheden behoort, moeten de impulsen van binnenuit komen. Daarnaast is op regionaal niveau de afspraak gemaakt dat in Stede Broec geen nieuw terrein zal worden uitgegeven¹.

Eenheid

Revitalisering is gewenst om een bedrijventerrein te maken dat modern oogt en duidelijk van structuur is. Om een bedrijventerrein van de 21^{ste} eeuw te bewerkstelligen moeten ook de ondernemers beseffen dat een gezamenlijke inspanning noodzakelijk is.

Om verdere veroudering tegen te gaan en het vertrouwen van ondernemers te behouden moet de revitalisering nu van start gaan. Samenwerking tussen de ondernemers en de gemeente is noodzakelijk om het proces tot een goed einde te brengen.

¹ Regionale afspraken VVRE, Bedrijventerreinvisie

Het voorliggende revitaliseringsplan Centrale Zone is de eerste en richtinggevende stap in de gezamenlijke aanpak. Het plan is opgesteld door BRO Adviseurs. Dit plan is geen blauwdruk voor de toekomst, maar geeft de knelpunten en kansen aan en geeft de ambities weer.

De ambities zijn vertaald in hoofdlijnen, maar ook in concrete projecten op korte en lange termijn voor succesvolle herstructurering. Het revitaliseringsplan vormt de basis voor een beeldkwaliteitsplan en de juridische-planologische verankering van de revitalisering in een integrale herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Organisatie

Om te komen tot het voorliggende revitaliseringsplan is een traject doorlopen met de gemeente en ondernemers. Gestart is met een analyse van gemeentelijke gegevens en een overleg met de projectgroep. Vervolgens zijn de ideeën voortgekomen uit de analyse tijdens een schouw met ondernemers besproken en zijn door ondernemers accenten aangegeven met betrekking tot knelpunten en kansen.

Deze kansen en knelpunten zijn tijdens een workshop door de gemeente en ondernemers gezamenlijk besproken. Naast de workshop zijn de kansen en knelpunten ook nog tijdens een vijftal interviews met enkele specifieke belangrijke spelers op het terrein besproken. Vervolgens is een start gemaakt met een toekomstvisie en het vaststellen van de ambities voor het terrein. De input van de

workshop en interviews is vastgelegd in de rapportage. Aan de visie zijn concrete projecten verbonden die deels door de gemeente en deels door de ondernemers zullen worden opgepakt.

Rol gemeente

De gemeente ziet het als haar taak de openbare ruimte op een kwalitatief hoog niveau te brengen en te houden. Daarnaast zal de gemeente maatregelen opnemen in een nieuw bestemmingsplan die het mogelijk maken op het terrein op een duurzame wijze te blijven ondernemen.

Rol ondernemers

De ondernemers zullen op hun beurt de private ruimte in orde maken en houden zodat het totale terrein een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgt. De ondernemers zullen daarom een parkmanagement organisatie opzetten die een aanspreekpunt zal vormen richting de gemeente en problemen op het terrein zal aanpakken.

Rol Ontwikkelbedrijf Noord Holland Noord

Het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord kan een rol vervullen als risicodragende (partner)ontwikkelaar bij de herstructurering van het bedrijventerrein of bedrijfslocaties. Dit kan zijn in het kader van de herontwikkeling van een gebouw en/of de participatie in nieuwe bedrijven. Gezien de twee grote herontwikkelingslocaties op het terrein is ondersteuning vanuit het Ontwikkelingsbedrijf NHN zeer gewenst. Het Ontwikkelingsbedrijf zit hierin voor zichzelf ook een rol in de gemeente Stede Broec.

2. KANSEN EN KNELPUNTEN

2.1 Economische positie

Stede Broec

Op 1 januari 2008 had de gemeente Stede Broec circa 21.314 inwoners, waarvan circa 9.900 tot de beroepsbevolking behoren². De gemeente bestaat uit de dorpen Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek. Deze dorpen lagen vroeger al dicht bij elkaar, maar zijn in de jaren '70 volledig aan elkaar vast gegroeid.

Stede Broec is gelegen in de regio West-Friesland in de provincie Noord-Holland. Directe verbindingen met het hoofdwegennet zijn de N302 en de N506. Daarnaast ligt de gemeente aan de spoorlijn Amsterdam-Enkhuizen en beschikt de gemeente over twee stations. De haven van Stede Broec is voornamelijk geschikt voor kleine jachten.

In de gemeente zijn circa 1.200 bedrijven gevestigd met circa 5.300 banen³. Met een werkgelegenheidsdraagvlak van 0,54 is Stede Broec voornamelijk een woongemeente⁴. De Centrale Zone bestaat uit het bedrijventerrein Industrieweg dat circa 21 ha bruto groot is en het 'oude' Princenhof-Noord, tegenwoordig De Tocht genaamd, dat

² CBS 2009

³ Lisa 2009

⁴ 5.300 arbeidsplaatsen / 9.900 beroepsbevolking.
<80% = woongemeente; 80% = zelfvoorzienend; >80% = stuwende of werkgelegenheidsgemeente

een bruto omvang van 13 ha heeft. Het deel Het Voert, dat valt onder bedrijventerrein Industrieweg, is gedeeltelijk geherprofileerd naar een kantoorlocatie en een deel wordt getransformeerd naar woningbouw. Door een deel te transformeren naar woningbouw is een start gemaakt met de herstructurering op De Tocht. Hier is een nieuwe gemeentewerf en brandweerkazerne gerealiseerd.

Vergeleken met het landelijke gemiddelde bevindt een klein deel van de werkgelegenheid zich op de Centrale Zone (bedrijventerreinen De Tocht en de Industrieweg)⁵.

Werkgelegenheid

Op bedrijventerrein De Tocht (13 ha bruto en 8 ha netto) zijn 15 bedrijven gevestigd met circa 130 arbeidsplaatsen. Dit is 1,3% van de bedrijven en 2,5% van de werkgelegenheid in Stede Broec.

De Industrieweg is met 21 ha bruto en 18 ha netto het grootste bedrijventerrein in Stede Broec⁶. Er zijn 134 vestigingen met circa 600 arbeidsplaatsen gevestigd. Dit is 11% van de bedrijven en 11% van de werkgelegenheid in Stede Broec. De bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven, wel zijn er nog delen onbebouwd.

De gemiddelde bedrijfsgrootte is circa 5 arbeidsplaatsen. Ruim driekwart van de bedrijven heeft tussen de 1 en 5 arbeidsplaatsen. Slechts één bedrijf (De Graaff Kaas) valt in de categorie 50-99 werknemers. Hieruit kan geconcludeerd worden dat op de bedrijventerreinen voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid gesitueerd is.

⁵ 14% in Stede Broec t.o.v. 30% in Nederland

⁶ IBIS 2008

FUNCTIES

vervoer		detailhandel	
industrie		PDV (auto en wonen)	
bouwnijverheid		wonen	
groothandel en reparatie (zakelijke) dienstverlening		gemengde functies	
		onbekend	



Daarnaast is bij de gemeente bekend dat het bedrijf De Graaff Kaas zal verplaatsen naar een locatie buiten de gemeente waardoor ook het laatste bedrijf met een groot aantal arbeidsplaatsen vertrekt.

Bedrijven

Op de Industrierweg is de sector reparatie en handel het sterkst vertegenwoordigd. Daarnaast zijn er veel bedrijven gevestigd die in de sector dienstverlening vallen. Wanneer naar het aantal arbeidsplaatsen wordt gekeken blijkt dat deze sectoren eveneens het sterkst vertegenwoordigd zijn. Daarnaast zijn er veel arbeidsplaatsen in de sector bouwnijverheid te zien.

De dienstverlenende bedrijven zijn voornamelijk in het oostelijke deel van het bedrijventerrein gevestigd. Dit deel wordt ook wel Het Voert genoemd. Het westelijke deel van het terrein, de Industrierweg, Nijverheidsweg en Bedrijfsweg, is een gevarieerd terrein. Het overgrote deel van de bedrijven op de Nijverheidsweg en Bedrijfsweg behoren tot de sector reparatie en handel.

Vijf bedrijven vallen in de categorie 20 - 49 werknemers en slechts één bedrijf in de categorie 50 - 99 werknemers. De overige bedrijvigheid is kleinschalig. Op het terrein zitten veel bedrijfsloodsen en kleinschalige bedrijven. Een aantal van deze bedrijven beschikt over een dienstwoning. Op Het Voert staan enkele kantoorpanden die pas enkele jaren oud zijn.

Op De Tocht zijn weinig bedrijven gevestigd. Dit kleine terrein huisvest 15 bedrijven waarvan 33% behoort tot de sector dienstverlening. De Tocht kenmerkt zich vooral door de grote vertegenwoordiging in arbeidsplaatsen in de sectoren Bouwnijverheid en

Tabel 2.1: Verdeling vestigingen en arbeidsplaatsen op 'Industrierweg'

Industrierweg	Arbeidsplaatsen		Aantal bedrijven	
Landbouw	10	1,7 %	1	0,7 %
Industrie	60	9,9 %	1	0,7 %
Bouwnijverheid	89	14,7 %	12	9,0 %
Reparatie en handel	291	48,2 %	42	31,3 %
Vervoer, opslag en communicatie	3	0,5 %	3	2,2 %
Financiële instellingen	54	8,9 %	21	15,7 %
Zakelijke dienstverlening	46	7,6 %	28	20,9 %
Overige dienstverlening	42	7,0 %	14	10,4 %
Gezondheids- en welzijnszorg	7	1,2 %	2	1,5 %
Onderwijs	2	0,3 %	1	0,7 %
Totaal	604	100 %	134	100 %

Bron: Gemeente Stede Broec, bewerkt door BRO

Tabel 2.2: Verdeling vestigingen en arbeidsplaatsen op 'De Tocht'

De Tocht	Arbeidsplaatsen		Aantal bedrijven	
Landbouw	0	0,0 %	0	0,0 %
Industrie	9	6,7 %	1	6,7 %
Bouwnijverheid	56	41,8 %	2	13,3 %
Reparatie en handel	13	9,7 %	2	13,3 %
Vervoer, opslag en communicatie	48	35,8 %	2	13,3 %
Financiële instellingen	3	2,2 %	3	20,0 %
Zakelijke dienstverlening	2	1,5 %	2	13,3 %
Overige dienstverlening	3	2,2 %	3	20,0 %
Gezondheids- en welzijnszorg	0	0,0 %	0	0,0 %
Onderwijs	0	0,0 %	0	0,0 %
Totaal	134	100 %	15	100 %

Bron: Gemeente Stede Broec, bewerkt door BRO

Vervoer, Opslag en Communicatie. Ruim driekwart van de arbeidsplaatsen behoort tot deze twee sectoren. De aanwezigheid van drie relatief grote bedrijven in deze sectoren is hiervan de oorzaak. De overige bedrijven op dit terrein zijn allen van kleinschalige aard. De bedrijven op De Tocht zijn minder publieksgericht dan de bedrijven op de Industrierweg.

Bedrijventerrein 'vreemde' functies

In de Centrale Zone zijn de afgelopen jaren steeds meer functies gevestigd die niet direct op een bedrijventerrein thuis horen. Door de oprukkende woningbouw is het terrein interessant geworden voor bedrijventerrein 'vreemde' functies.

Zo zijn in het gebied onder andere kunstgerelateerde vestigingen, dansscholen, fitnesscentra, ideële organisaties, gezelligheidsverenigingen en (kleinschalige) detailhandel terechtgekomen. Momenteel wordt ook een kinderopvang gerealiseerd waarmee de verkleuring van het terrein verder wordt doorgezet.

Starters en doorstarters

De afgelopen jaren heeft Stede Broec, mede door een gebrek aan ruimte en een regionale afspraak, bedrijven die zich wilde vestigen doorverwezen naar omliggende gemeenten. Hierdoor is er de afgelopen jaren maar een zeer beperkte dynamiek⁷ geweest met betrekking tot nieuwe bedrijvigheid.

⁷ In Stede Broec is circa één op de vijf bedrijven 2 jaar of korter gevestigd in de gemeente. Circa 50% is langer dan 10 jaar gevestigd in Stede Broec. 83% van de bedrijven is tevens in de gemeente gestart, 17% heeft het bedrijf naar Stede Broec verplaatst. I&O research (2007). *Ondernemingsklimaat Stede Broec*. Hoorn.

Doordat veel bedrijvigheid is doorverwezen naar omliggende gemeenten is geen goed beeld beschikbaar van het werkelijke aantal starters dat in Stede Broec zou willen beginnen met een onderneming. Wel is duidelijk dat op dit moment de beschikbare ruimte voor starters, in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouwen, vrij beperkt is.

Wonen

Voor Het Voert zijn er concrete plannen om woningen te realiseren. Het gaat om 126 woningen die op de plaats komen van de voormalige gemeentewerf en brandweer.

Figuur 2.1: Transformatielocatie Het Voert



Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan dat is vastgesteld en goedgekeurd in 1985. De gronden zijn namelijk gelegen in het bestemmingsplan 'Nutsbedrijven'⁸. Er is echter toestemming verleend om zo de herstructurering op de De Tocht mogelijk te maken waarbij de voormalige gemeentewerf en brandweer zijn verplaatst naar dit terrein.

Naast de woningbouw ontwikkeling zijn er verspreid over het terrein dienstwoningen aanwezig. In de meeste gevallen zijn deze nog verbonden aan de bedrijfsvoering er zijn er echter ook een aantal die geen verbinding meer hebben met een bedrijfsvoering. Vooral de losgekoppelde woningen kunnen of vormen een probleem voor de bedrijfsvoering op het bedrijventerrein.

2.2 Inrichting en ruimte

Inpassing

Industrieweg en De Tocht hebben een centrale ligging in Stede Broec. De terreinen liggen tegen elkaar aan en worden slechts gescheiden door de Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan. Het westelijke deel is de Industrieweg en het oostelijke deel is De Tocht. De noordelijke grens van beide terreinen is een spoorlijn en een brede groen- en waterzone. Ten zuiden van de bedrijventerreinen liggen woonwijken. Er is geen ruimte voor uitbreiding van het terrein.

⁸ *Ruimtelijke onderbouwing voor de bouwlocatie 't Voert, Vollmer&partners*

Presentatie naar buiten

Binnen de bedrijventerreinen Industrieweg en de Tocht bestaan verschillen in uitstraling. De Tocht is een besloten terrein dat aan drie kanten wordt omzoomd door groen. Aan de noordzijde grenst het gebied aan het water en de landtongen. Door de aanwezigheid van het spoor en de beplantingen langs het spoor en de landtongen is de zichtbaarheid vanaf het station verwaarloosbaar. De bedrijven op de Tocht zijn met de achterzijde naar het water gericht, waardoor geen sprake is van een representatieve uitstraling richting het water.



Spoor aan de noordzijde



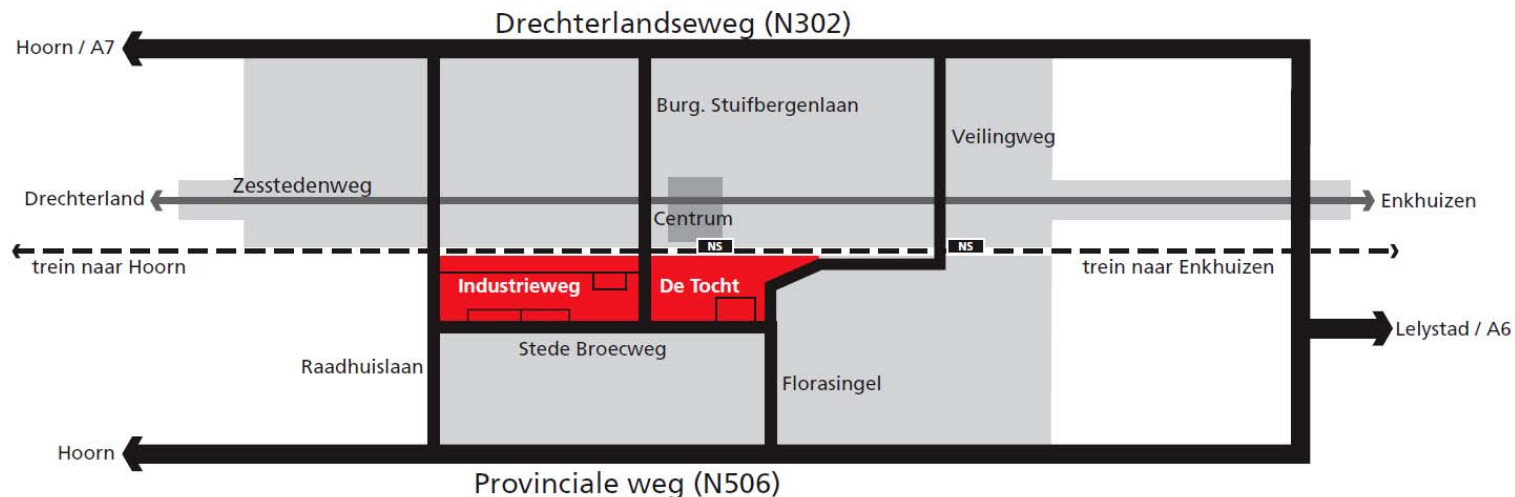
De watergang aan de noordzijde

Bedrijventerrein Industrieweg kent verschillende gezichten naar buiten toe. De panden aan de Bedrijfsweg en Nijverheidsweg presenteren zich duidelijk naar buiten toe. Het groen is goed onderhouden en de gevels zijn richting de doorgaande weg gericht. De bedrijven liggen aan een parallelweg waardoor ze op een goede en veilige manier te bereiken zijn. Door het parkeerverbod langs de weg is het beeld rustig en overzichtelijk.

Aan de Burg. J.N. Stuifbergenlaan is sprake van een hoogwaardige uitstraling naar buiten door middel van de nieuwe kantoorpanden (het Voert). Aan de oostkant van de weg wordt het beeld bepaald door hoge populieren en een beplantingsingel die de bedrijven en het voormalige veilingterrein uit het zicht nemen.

De Industrieweg heeft aan de westzijde geen goede presentatie naar buiten. Oud vastgoed en woningen vormen de entree. Hierdoor zijn bezoekers geneigd om er voorbij te rijden. De bedrijven die tussen het water en de Industrieweg liggen zijn met de achterzijde georiënteerd op het water.

Figuur 2.2: Ontsluiting Centrale Zone



Ontsluiting

De Industrieweg wordt ontsloten via de Stede Broecweg, Burg. J.N. Stuifbergenlaan en de Raadhuislaan. De Raadhuislaan sluit direct aan op de N506 en op de N302. De ontsluiting van het gebied richting de spoorlijn via de Burg. J.N. Stuifbergenlaan is een knelpunt in de ogen van veel ondernemers⁹. De bereikbaarheid van het terrein per auto is volgens de ondernemers, buiten de aansluiting van de industrieweg op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan, goed te noemen.

De inrit van bedrijventerrein De Tocht wordt door vrachtwagenbestuurders als hinderlijk gezien. Het fietspad blijft hier niet parallel lopen aan de Stede Broecweg maar maakt een knik naar binnen.

⁹ Gemeente Stede Broec (2008). *Plan van aanpak. Revitalisering 'Centrale Zone'*. Stede Broec.

Hierdoor zien vrachtwagens die het terrein verlaten aankomende fietsers pas op een laat moment.

Een aantal ondernemingen pleit voor een verbetering van de N302. Voornamelijk productiegerelateerde bedrijven pleiten voor het aanpakken van deze weg, want dit zou ten goede komen aan de bedrijvigheid op het terrein¹⁰. Er is een convenant getekend om samen met provincie Noord-Holland een oplossing te zoeken voor het dichtslibben van de N302. Het belang van een verbetering van de Westfriisiaweg wordt regionaal aangegeven niet alleen voor Stede Broec maar ook voor andere gemeenten zoals Hoorn en Wervershoof is een aanpak van belang. De verbeteringen worden ook al op een hoger niveau besproken waarbij de N302 een onderdeel vormen van de verbetering van het traject Alkmaar – Zwolle. De provincies Noord-Holland en Flevoland werken al samen om tot verbeteringen te komen.

Sinds enige tijd is er een doorsteek gerealiseerd van de Bedrijfsweg richting de Industrieweg. Deze doorsteek loopt direct langs de nieuwe Gamma. De doorsteek is vanaf de Industrieweg niet te herkennen en bij de inrit maar éénbaans. De mogelijkheid om door te steken is er dus wel maar hij kan niet als volwaardig worden aangemerkt.

Aan de noordzijde van het terrein ligt het treinstation Bovenkarspel-Grootebroek. Het station is direct te bereiken via de Burge-meester J.N. Stuijbergenlaan. Bij het treinstation is tevens de opstapplaats voor bussen. Desondanks zijn de ondernemers ontvren-

¹⁰ I&O research (2007). *Ondernemingsklimaat Stede Broec*. Hoorn.

den over de bereikbaarheid middels het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushaltes zijn gelegen op de Stede Broecweg, maar op het terrein zelf zijn er geen haltes aanwezig.

De waterzone waar beide bedrijventerreinen aan liggen wordt niet actief gebruikt door de ondernemingen op deze werklocaties. Slechts enkele watersportbedrijven maken gebruik van de waterzone¹¹.

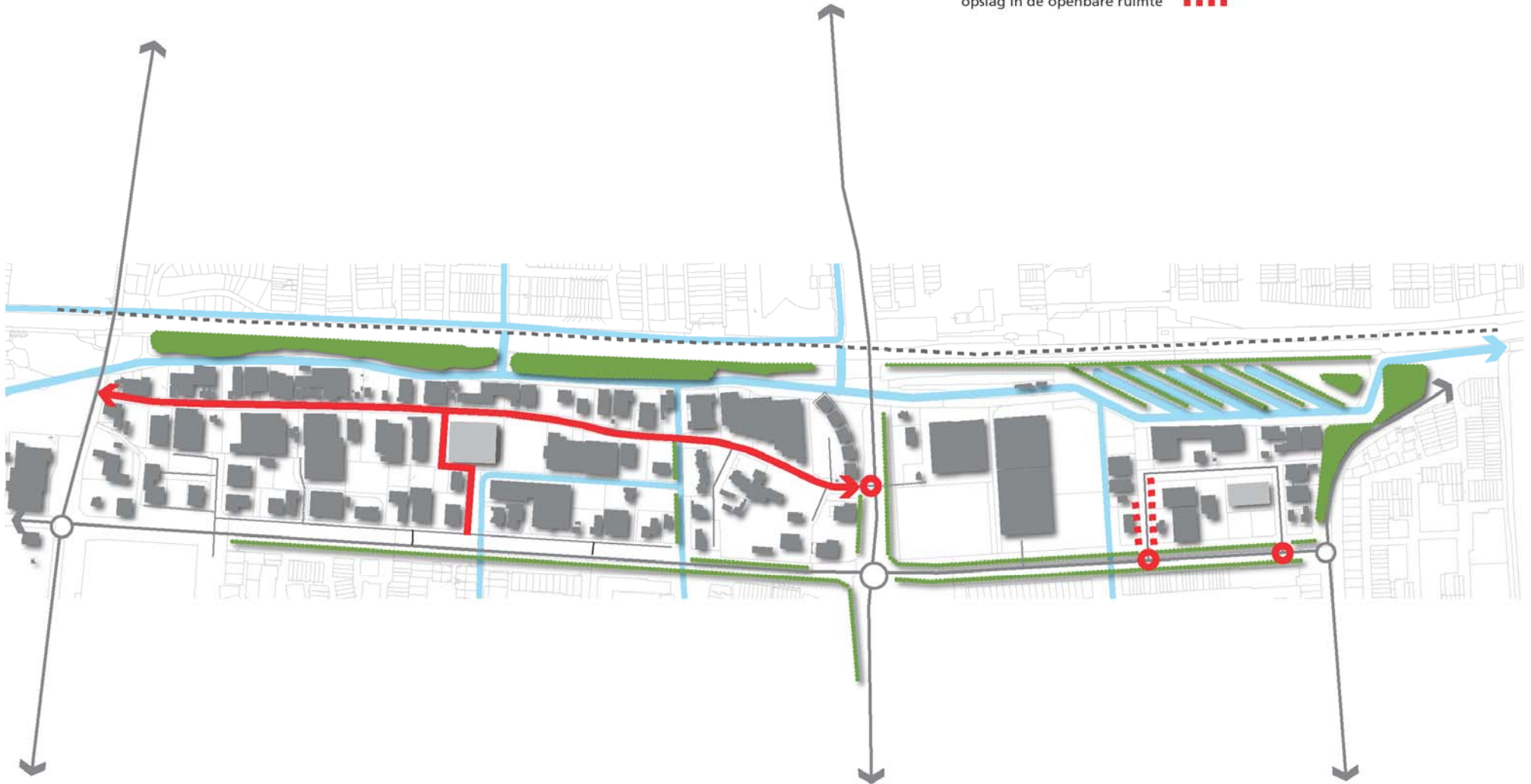
¹¹ Gemeente Stede Broec (2008). *Ruimtelijke onderbouwing voor de locatie de Landtongen te Bovenkarspel*.

OPENBARE RUIMTE

aandachtspunten



opslag in de openbare ruimte



Openbare ruimte

De bedrijventerreinen Industrierweg en De Tocht hebben beide weinig groen op het terrein. De aan de noordzijde aanwezige groen- en waterzone leveren geen duidelijke bijdrage aan de kwaliteit van beide bedrijventerreinen, mede door de eenzijdige oriëntatie van de bedrijven. Doordat de panden dicht op elkaar zijn gebouwd zijn er vrijwel geen doorkijken meer naar achteren. Op de Tocht zijn nog enkele onbebouwde kavels te vinden.

Het nieuwe aangelegde kantoorgebied Het Voert heeft wel een grotere binding met het water en het groen. De parkeerplaatsen op de kavels grenzen bij veel bedrijven aan de openbare weg. Zo niet, dan zijn er vaak openbare parkeerplaatsen die aan de straatkant liggen. Hierdoor blijft er weinig tot geen ruimte over voor een openbare groenstructuur. Op de percelen zelf is nauwelijks groen aanwezig. Op andere delen van het terrein (rond de Bedrijfsweg) is er meer groen aangelegd. Veel van deze groene structuur is goed onderhouden. Het nieuwere deel bij Het Voert heeft meer groen en de kwaliteit is beter.

De Centrale Zone wordt doorsneden door vrij brede watergangen. Eén watergang verdeelt de Tocht in een groot- en een kleinschalig onderdeel. Een tweede watergang loopt langs het bedrijfsverzamelgebouw aan de Industrierweg richting het zuiden. Halverwege het terrein splitst de sloot zich, een deel loopt westwaarts verder alvorens af te buigen naar het zuiden.



Kapotte inritten



Onderhoud aan trottoir noodzakelijk

De wegen zijn in het overgrote deel van de Industrierweg en De Tocht nog goed geasfalteerd. Het asfalt heeft geen noemenswaardige putten, kuilen of andere onvolkomenheden. De inritten van bedrijven zijn daarentegen minder egaal en vertonen kuilen en oneffenheden. De inritten en openbare parkeerplaatsen zijn aangelegd met klinkers.



Onduidelijke begrenzing van openbare en private ruimte

Het trottoir is op het terrein duidelijk aangegeven doordat het voetgangersgedeelte verhoogd is en trottoirbanden aangebracht zijn. Tevens wordt een heldere afscheiding gemaakt met de openbare weg middels de vele paaltjes die geplaatst zijn op het trottoir om parkeren op het trottoir te voorkomen. Het trottoir is op enkele plekken over het gehele gebied aan onderhoud toe.

Het trottoir is niet over het gehele terrein gelegen. Op delen van het terrein is het trottoir komen te vervallen en hebben bedrijven de ruimte in gebruik genomen als parkeerplaats of in- en uitrit.

De bedrijfskavels zijn niet altijd goed gescheiden van de openbare weg. Voor de gebouwen ligt een strook, waar auto's kunnen parkeren, die direct overloopt op de straat. Hierdoor ontstaat een rommelig beeld.

Op bedrijventerrein De Tocht wordt door opslag van materiaal in de openbare ruimte het indraaien van grote vrachtwagencombinaties (25 meter) bemoeilijkt. De opslag in de openbare ruimte kan ook de toegang voor hulpdiensten hinderen.

De vormgeving van de fietspaden bij de aansluitingen op de Stede Broecweg zorgt voor onveilige situaties waarbij vrachtverkeer te laat het fietspad in het oog krijgt.

Parkeren

Het parkeren op de bedrijventerreinen gebeurt voornamelijk op het eigen terrein. Naast deze parkeerplaatsen zijn er ook nog openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen in de nabijheid van de bedrijven zijn aan verbetering toe. Dit komt ook naar voren in de ondernemersenquête. Door het ontbreken van openbare parkeervakken op bepaalde plaatsen wordt er op de openbare weg geparkeerd.

Op De Tocht zijn voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Er ontstaat hier wel hinder doordat ondernemers spullen opslaan in de openbare ruimte. Parkeergelegenheden raken daardoor geblokkeerd maar ook brandgangen en andere doorgangen worden gehinderd.

Op de Industrieweg voorziet vrijwel iedereen in zijn eigen parkeerbehoefte. De uitbater van het partycentrum heeft afspraken gemaakt omtrent het gebruik van de parkeergelegenheid van de kantoorlocatie in de avonduren. Door dit dubbel gebruik ontstaat er geen hinder op de openbare weg.

BEELDKWALITEIT

hoog



midden



laag



Beeldkwaliteit en bouwkundige staat van het vastgoed

Op de Industrieweg en De Tocht staat een groot aantal bedrijfs-hallen met een laag uitstralingsniveau. De buitenzijden van de productiehallen zijn afgewerkt met damwandprofielen. De hoogte van de bedrijfsbebouwing is beperkt. Doordat de gevels niet allemaal zijn opgetrokken tot op de rooilijn ontstaat over het algemeen een onrustig en rommelig beeld.



Opslag aan de voorzijde van bedrijfspercelen en verspringende rooilijnen zorgen voor matige beeldkwaliteit

Het grootste deel van de Industrieweg heeft een lage beeldkwaliteit. Het deel Het Voert, gelegen op de Industrieweg, is daarentegen geherstructureerd. Dit deel is geherprofileerd en heeft een hoogwaardigere functie gekregen in de vorm van nieuwe kantoorpanden. Deze nieuwe panden hebben een hoge beeldkwaliteit. In deze kantoorpanden zitten meerdere gebruikers. Voor de kantoorpanden ligt een goed aangelegd parkeerterrein. De waterzone is bij de bouw van deze panden ook meegenomen in het ontwerp, waardoor een mooi geïntegreerd beeld ontstaat. Deze panden kunnen, mede door de ligging, gezien worden als een landmark

voor het terrein. De hoge beeldkwaliteit wordt ook door de gemeente als norm gezien voor het gehele terrein.



Hoge beeldkwaliteit op Het Voert

Op De Tocht zijn naast de verouderde panden ook nieuwe panden te vinden. Er is op dit terrein een vernieuwingslag gepleegd door de gemeente. De nieuwe panden behoren tot de publieke sector, zoals de gemeentewerf en de brandweer. Dit vastgoed is van hoogwaardige kwaliteit. De gevels hebben een hoogwaardige uitstraling gekregen en zorgen voor een goede uitstraling. Ook zijn de parkeervakken gestructureerd aangelegd.



Verbetering van beeldkwaliteit door de bouw van de nieuwe brandweerkazerne

ONTWIKKELINGEN

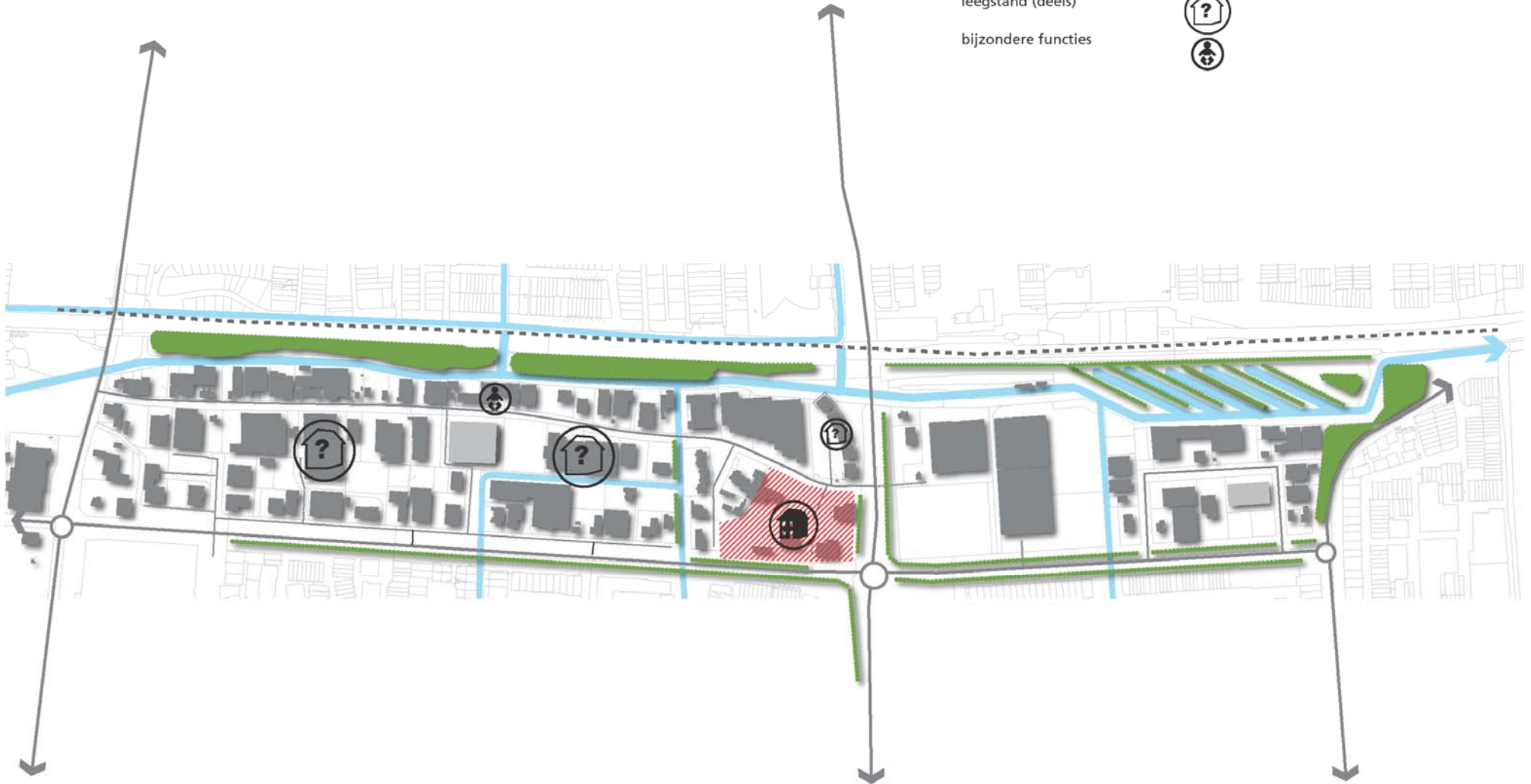
woningbouw



leegstand (deels)



bijzondere functies



Omvang van kavels en indeling

Op de Industrieweg zijn zowel kleine als grote kavels en ook het bebouwingspercentage op de kavels varieert van laag tot hoog. De meeste kavels zijn vrij intensief bebouwd, dit geldt in het bijzonder voor de kleine kavels aan de noordkant van de Industrieweg. De grote kavels zijn vooral gesitueerd aan de zuidelijke kant van de industrieweg. De grootste kavels liggen links en rechts van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. De kavels aan de Nijverheidsweg en Bedrijfsweg zijn middelgroot en ten noorden van de industrieweg liggen de kleine kavels. De Tocht bestaat vooral uit kleine en middelgrote kavels.

De bebouwing langs de Nijverheidsweg en de Bedrijfsweg heeft een lagere bebouwingsdichtheid en meer groen op eigen terrein.

De omvang van de kavels is voor 83% van de ondernemers voldoende. Voornamelijk bedrijven in de industrie en bouwnijverheid geven aan dat zij een te krappe kavel hebben. Ondernemingen die momenteel op een te kleine kavel gevestigd zijn, zijn minder te spreken over de uitbreidingsmogelijkheden in de gemeente. Eén op de vijf ondernemers is ontevreden over de uitbreidingsmogelijkheden in Stede Broec¹².

De bouwhoogte is over vrijwel het gehele gebied gelijk. Enkele uitschieters (woon- en kantoortorens) langs de Burg. J.N. Stuifbergenlaan zorgen voor hoogte accenten. Het meeste vastgoed blijft echter onder de maximaal toegestane bouwhoogte. Er is dus voor sommige bedrijvigheid nog ruimte voor intensivering op de huidige kavels.

¹² I&O Research (2007). *Ondernemersklimaat Stede Broec*.

Milieucategorie

Het terrein biedt de ruimte voor bedrijvigheid in de milieucategorieën 1, 2 en 3. Een groot deel van de bedrijvigheid bevindt zich in milieucategorie 1 en 2. Maar ook het aantal bedrijven in milieucategorie 3 valt niet te onderschatten. Daarnaast zit er op bedrijventerrein De Tocht nog een bedrijf met een milieucategorie 4. Door de goede inpassing van het terrein leveren de hogere milieucategorieën momenteel geen problemen op met de omliggende woongebieden. De groenstroken en waterzone zorgen voor voldoende afstand waardoor de hinder beperkt blijft.

Dynamiek

De kavels van de Centrale Zone zijn in het verleden door de gemeente aan de ondernemers verkocht. Het eigendom van de kavels en het bedrijfsomroerend goed is deels versnipperd. Daar waar tot herstructurering gekomen moet worden zal, afhankelijk van de situatie, met meerdere eigenaren in overleg getreden moeten worden. Stede Broec is dan ook afhankelijk van de investeringsbereidheid van de ondernemers¹³.

De leegstand op zowel de Industrieweg als De Tocht is beperkt¹⁴. Op De Tocht staat slechts een enkel pand leeg. Op de Industrieweg staan er meer panden leeg, maar ook dit aanbod blijft zeer beperkt. Opvallend is dat voornamelijk in de nieuwere panden nog leegstand optreedt.

¹³ Gemeente Stede Broec (2008). *Plan van aanpak. Revitalisering 'Centrale Zone'*. Stede Broec.

¹⁴ Gemeente Stede Broec (2008). *Plan van aanpak. Revitalisering 'Centrale Zone'*. Stede Broec.

De grootste leegstand wordt veroorzaakt door de oude Gamma vestiging. Dit pand is leeg komen te staan na de realisatie van een nieuwe bouwmarkt op de naast gelegen kavel. Sinds die tijd is het oude pand niet meer in gebruik. Het vastgoed is sterk verouderd en bestaat vrijwel volledig uit glazen kassen. Deze zijn voor de meeste bedrijfsvoeringen niet meer te gebruiken. Een totale herontwikkeling van de locatie lijkt dan ook te verwachten.

Daarnaast is bij de gemeente bekend dat het bedrijf De Graaff Kaas op korte termijn (mogelijk binnen 2 jaar) zal vertrekken van het terrein. De Graaff Kaas heeft een grote locatie in eigendom. Veel van het vastgoed is verouderd en aan vernieuwing toe. Hierdoor beschikt de Industrieweg op korte termijn over twee grote herontwikkelingslocaties, centraal gelegen op het terrein. Het is daarom belangrijk dat voor de markt duidelijk wordt welke toekomstrichting de gemeente voor ogen heeft voor het gehele gebied.

2.3 Beleid en de locatie in regionaal opzicht

Bestemmingsplan¹⁵

Het vigerende bestemmingsplan voor de Industrieweg dateert uit de jaren '80. Het bestemmingsplan staat de volgende bedrijfstypen toe:

- Handel.
- Bedrijven waarop de Wet Milieubeheer niet van toepassing is.

¹⁵ Gemeente Stede Broec (2003). *2^e herziening van het bestemmingsplan bedrijfsterrainen Industrieweg.*

- Bedrijven die vallen in categorie 1,2 en 3 en tevens in de bijlage zijn vermeld.

Voor bepaalde detailhandelsfuncties kan vrijstelling verleend worden.

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 70% van de kavel, met een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de terreingrens. De maximale bouwhoogte is 10 meter. In het bestemmingsplan zijn dienstwoningen toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan voor De Tocht dateert uit de jaren '70.¹⁶ Het bestemmingsplan staat de volgende bedrijfstypen toe met een maximale hindercategorie van 3:

- Industrie.
- Handel.
- Nijverheid.
- Horeca.

Voor bepaalde detailhandelsfuncties kan vrijstelling verleend worden.

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 70% van de kavel, met een minimale afstand van 5 meter ten opzichte van de terreingrens. Bij vrijstelling is de minimale afstand 3 meter. De maximale bouwhoogte is 10 meter. In het bestemmingsplan zijn dienstwoningen toegestaan.

¹⁶ Gemeente Stede Broec (2003). *1^e herziening van het bestemmingsplan bedrijfsterrainen Princenhof-Noord.*

Detailhandel op bedrijventerreinen moet volgens rijks- en provinciaal beleid in de bestaande winkelstructuur ingepast worden. Wanneer dit vanwege de aard van de goederen niet ingepast kan worden wordt een bedrijventerrein als een geschikte locatie gezien. Het gaat om de volgende activiteiten die op een bedrijventerrein worden toegestaan¹⁷:

- Brand- en explosiegevaarlijke goederen.
- Auto's, boten, caravans, landwerktuigen, keukens en badkamers.
- Tuinbenodigdheden (tuincentra).
- Bouwmaterialen (bouwmarkt).
- Bewerken, opknappen en verkopen van tweedehands goederen.
- Grootschalige verkoop van meubels.

De bovenstaande activiteiten kunnen door middel van een vrijstelling door burgemeester en wethouders in aanmerking komen voor vestiging op het bedrijventerrein indien ze:

1. strikt aan de gestelde definitie voldoen;
2. én een omvang hebben van tenminste 700 m²;
3. én ten hoogste 10% van het verkoopoppervlak voor andere dan in de bedoelde definitie omschreven goederen;
4. én er geen sprake is van shop-in-shop constructies.

Per 1 juli 2008 is de Wro van kracht geworden en hebben gemeenten de verplichting voor 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren. Dit impliceert dat ook de bestemmingsplannen voor de Industrieweg en Princenhof-Noord geactualiseerd

¹⁷ Grontmij (2009). *Detailhandel op bedrijfsterrein Industrieweg*.

moeten worden. Als onderlegger van het bestemmingsplan vereist de Wro een structuurvisie, op gemeentelijke terrein of ander schaalniveau. De visie van het revitaliseringsplan voor de Industrieweg en De Tocht kan als onderlegger worden gebruikt voor de door de raad vast te stellen structuurvisie en bestemmingsplan.

Provinciaal beleid¹⁸

Bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen gemeenten rekening te houden met het voorgeschreven provinciale beleid. Uit het provinciaal beleid komt naar voren dat voor detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.500 m² buiten bestaande winkelcentra en groter dan 5.000 m² binnen bestaande winkelcentra afstemming op regionaal niveau noodzakelijk is. De provincie streeft het clusteren van voorzieningen na voor solitaire nieuwe ontwikkelingen is geen ruimte.

Voor de vestiging van detailhandel en leisure op bedrijventerreinen blijven de uitgangspunten van het provinciaal locatiebeleid 'Een goede plek voor ieder bedrijf' onverminderd van toepassing. Clustering op specifiek daartoe aangewezen terreinen is gewenst. Afhaalpunten van internetwinkels kunnen zich op bedrijventerreinen vestigen. Deze afhaalpunten hebben opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit en mogen zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalage functie en productadviesring.

¹⁸ Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland, mei 2009

Regionale functie Stede Broec

Gemeente Stede Broec heeft geen verdere ambitie om nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit is ook afgesproken met de regio. Stede Broec wijst nieuwe bedrijfsvestigingen door naar onder andere Enkhuizen en Wervershoof. Stede Broec heeft geen regionale terreinen. In de regio zijn verscheidene terreinen aangewezen als regionaal bedrijventerrein. Tevens worden nog aanvullende locaties gezocht aan de A7 en de Westfrisiaweg, omdat de bestaande terreinen in de regio geen goede bereikbaarheid kunnen garanderen.¹⁹

Uit de Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland (okt. 2007) komt naar voren dat de regio wil inzetten op het verbeteren van de woon-werkbalans. Hiervoor is het van belang dat gemeenten nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen proberen te laten aansluiten op het profiel van de eigen beroepsbevolking.

¹⁹ I&O Research (2007). *Regionale visie bedrijventerreinen West-Friesland*.

3. TOEKOMSTVISIE CENTRALE ZONE

3.1 Ambitie

De gezamenlijke ambitie voor de 'Centrale Zone op weg naar 2015' is het zoveel mogelijk behouden van de ruimte voor bedrijvigheid in Stede Broec, het behouden van de huidige werkgelegenheidsfunctie, het toevoegen van (ruimtelijke) kwaliteit, het versterken van de economische dynamiek en het intensiveren van het ruimtegebruik.

De ambitie is, met het geven van de juiste impulsen, om het terrein optimaal en kwalitatief hoogwaardig in te richten voor de veranderende, meer publieksgerichte, functie. Daarbij is het de uitdaging om ook voldoende ruimte te behouden voor de meer productiegerichte activiteiten die nergens anders in Stede Broec terecht kunnen.

En met het invoeren van gezamenlijk beheer, exploitatie en parkmanagement de Centrale Zone een waardevaste, duurzame en zichzelf steeds vernieuwende vestigingsplaats voor bedrijven te laten zijn tot ver in de 21^{ste} eeuw.

Mix van functies, wel concentreren.

De Centrale Zone is en blijft ook in de toekomst een gebied voor een breed spectrum aan bedrijfsactiviteiten. De eigen identiteit van het terrein wordt niet ontleend aan een of enkele soorten bedrijven, maar aan een mix van bedrijven in tal van branches.

Deze mix van functies is een uitgangspunt voor het terrein maar er wordt wel gekeken naar de mogelijkheden om bepaalde functies te concentreren. Door publieksaantrekkende functies dicht bij elkaar te brengen kunnen zij elkaar versterken. Daarnaast zal na concentratie de hinder door bezoekersstromen afnemen bij 'reguliere' bedrijvigheid.

Eigen identiteit per deelgebied

De eigen identiteit krijgt vorm in de herkenbaarheid en leefbaarheid van de inrichting van het terrein. Daarbij kan een aantal verschillende gebieden worden onderscheiden die elk een andere kwaliteit leveren.

De Bedrijfsweg en Nijverheidsweg blijven gericht op de perifere detailhandel en bieden een hartelijk welkom met hun etalagefunctie. Deze locatie behoudt het huidige hoge kwaliteitsniveau. De Tocht blijft een gebied waar de reguliere bedrijvigheid een goede plek kan vinden. Goed ingepast door water en groen behoudt het gebied zijn functie van werkplaats tussen de woonbebouwing. Het Voert wordt een gemengd gebied waar naast de geplande woningbouw ruimte wordt gemaakt voor woon-werkcombinaties en lichte bedrijvigheid in het bestaande bedrijfsverzamelgebouw. Het vormt een goede en kwalitatief hoogwaardige overgang van de woningbouw naar het bedrijventerrein. De resterende ruimte op de Industrieweg wordt ingericht met het oog op meer publieksgerichte functies. Toch zal in dit gebied ook ruimte worden geboden aan de reguliere bedrijvigheid met een accent op ruimte voor starters en doorgroeiers binnen Stede Broec. Dit kan worden vormgegeven door middel van de realisering van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw.

TOEKOMSTVISIE

deelgebieden;

werkplaats

perifere detailhandel

gemend

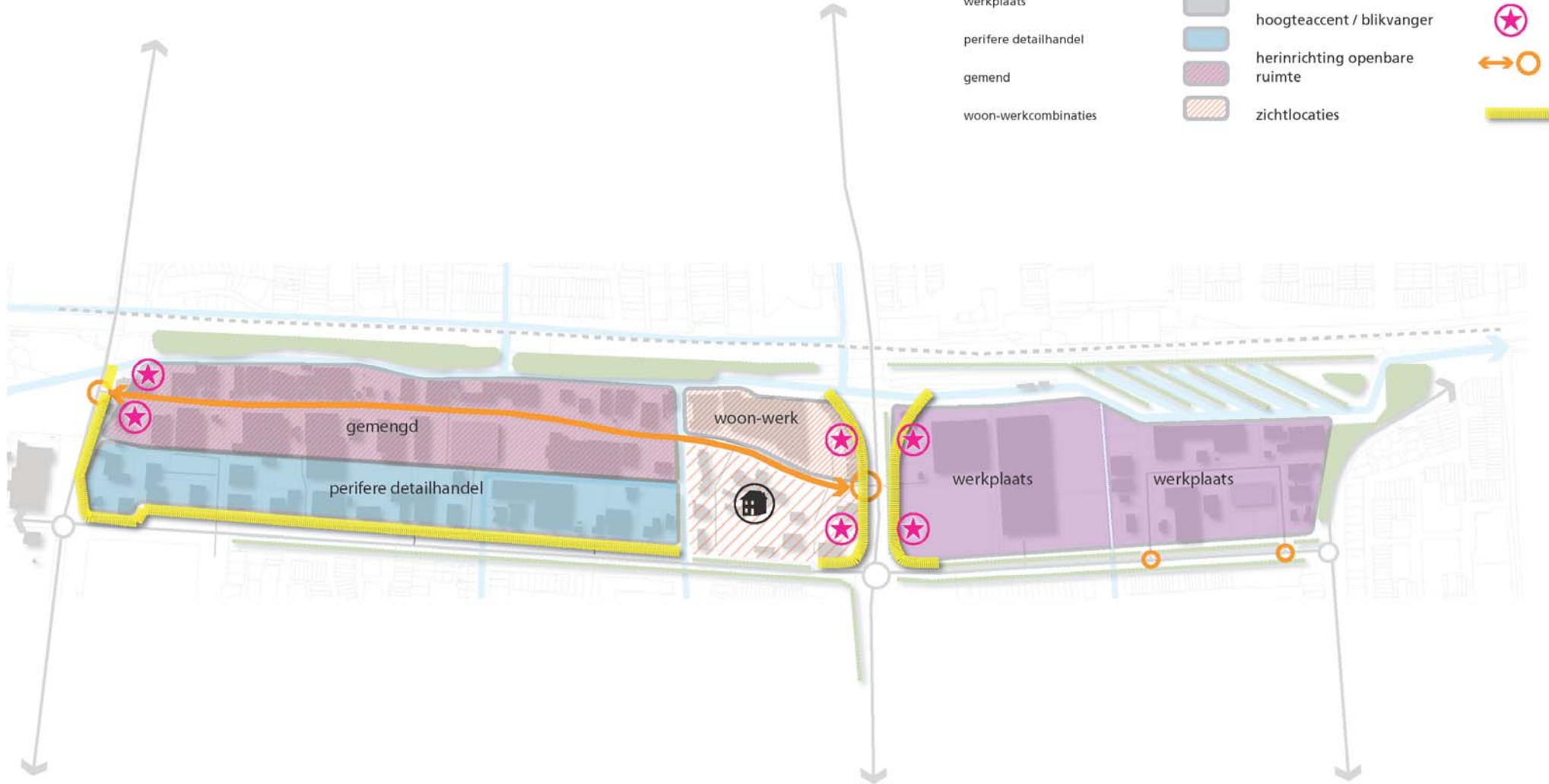
woon-werkcombinaties

gemengde functies, accent op
wonen

hoogteaccent / blikvanger

herinrichting openbare
ruimte

zichtlocaties



Delen van het terrein worden voorzien van een verbeterde inrichting van de openbare ruimte, waar optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte voor groen en parkeren en waar bezoekers automatisch de juiste weg vinden. De verbeterde inrichting zal beter aansluiten op de wensen en eisen van de nieuwe bedrijvigheid die zich in het gebied aan het vestigen is. Er wordt meer rekening gehouden met de publieksaantrekkende werking van de nieuwe functies.

Op watergerichte bedrijvigheid

Het is een ambitie om het terrein in zijn geheel meer te richten op het water. De relatie met het water wordt gezocht in bedrijfsmatige functies maar ook in verblijfsmogelijkheden. De op het watergerichte bedrijvigheid wordt als mogelijke economische drager gezien voor Stede Broec. Door op het terrein bedrijvigheid die zich richt op de (plezier)vaart te vestigen wordt de werkfunctie op het terrein versterkt maar ook een sterkere relatie gelegd tussen het water en de gemeente Stede Broec. Bij mogelijke verplaatsing van bedrijven aan de Industrieweg (gelegen aan het water) zal bij herinvulling actief gezocht worden naar mogelijkheden de relatie met het water tot stand te brengen.

Bij de inrichting wordt vervolgens ook gekeken naar de relatie met het water. Door het toevoegen van wandelpaden kunnen werknemers maar ook bezoekers en bewoners van Stede Broec het gebied beleven.

Parkmanagement

Voor de bedrijven in de Centrale Zone is er al een eigen bedrijvenvereniging actief. Het is de bedoeling deze bedrijvenvereniging verder te professionaliseren naar een parkmanagement organisatie die zorg draagt voor het beheer en onderhoud aan het terrein. Op die manier kan de kwaliteitsslag die wordt behaald door de revitalisering ook behouden worden.

Daarnaast zal de nieuwe parkmanagementorganisatie initiatieven ondernemen om te komen tot een vorm van collectieve camerabeveiliging.

Waar mogelijk zal voor de financiering van de revitalisering een beroep gedaan worden op de hulp (en middelen) van derden, zoals de HIRB regeling van de provincie Noord-Holland en wellicht de Mooi Nederland regeling die door VROM is uitgezet.

Bedrijfsweg/Nijverheidsweg

Dit gedeelte van de Centrale Zone is momenteel vooral gericht op de perifere detailhandel (wonen en auto's) en beschikt over een goede openbare ruimte. De kwaliteiten die dit deel van de Centrale Zone momenteel bezit zullen worden gehandhaafd. Het gebied blijft gericht op de perifere detailhandel waarbij de openbare ruimte ondersteunend dient te zijn aan de bedrijfsmatige functies. Daarvoor dient het groen van een hoge kwaliteit te zijn en goed onderhouden. Daarnaast is ruimte voor parkeren van belang voor de bedrijfsvoering.

Momenteel is er sprake van een parallelweg structuur waardoor parkeren op de Bedrijfsweg en Nijverheidsweg voor consumenten tot de mogelijkheden behoort zonder het doorgaande verkeer veel te hinderen. Indien in de komende jaren de bezoekersaantallen sterk oplopen en de druk op de openbare weg door parkeren te groot wordt zal wellicht gekeken kunnen worden naar parkeervakken in de openbare ruimte.

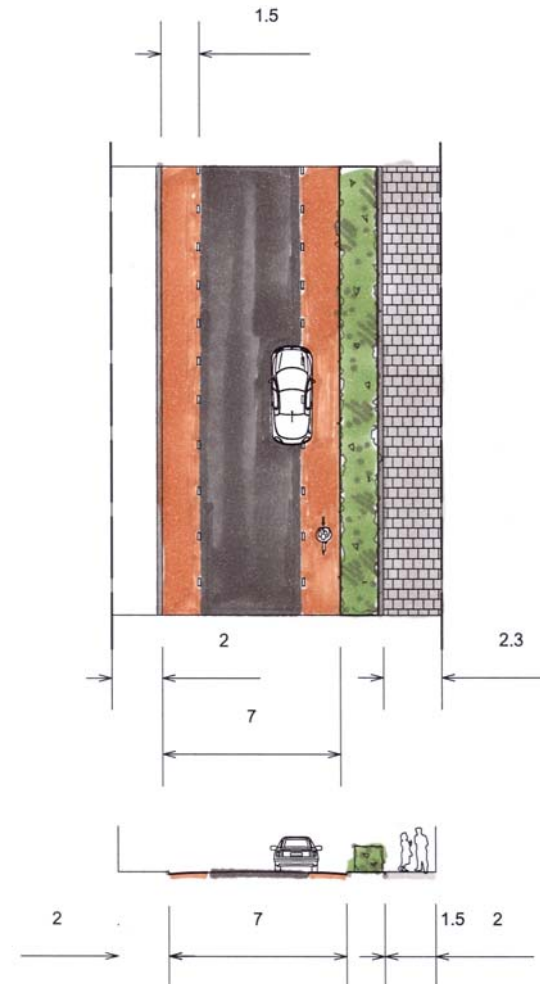
Het Voert

Het deel Het Voert bevat het eerste deel van de Industrierweg (tot aan de brug). Momenteel treedt er een transformatie op naar woningbouw. Door deze ontwikkeling, die plaats vindt op de oude locatie van de brandweer en gemeentewerf, ontstaat een grotere druk op de resterende bedrijvigheid in het gebied.

De ambitie is om het gebied te gebruiken als overgangsgebied richting het achterliggende bedrijventerrein. Daarvoor wordt het gebied in het bestemmingsplan opgenomen als gemengd gebied. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die gericht zijn op functiemenging (woon-werkcombinaties)

De nieuwe woningbouw vormt momenteel geen probleem voor de bedrijfsvoering van het Partycentrum. Bij eventuele groei van het bedrijf zal het in de toekomst wel lastiger worden om op deze locatie goed te kunnen blijven functioneren. Een verplaatsing van het Partycentrum is dan wel gewenst. De functie van het partycentrum wordt wel behouden voor de gemeente. Mogelijke locaties die hiervoor in aanmerking komen zijn de herontwikkelingslocaties van de Oude Gamma of de locatie van De Graaff Kaas.

Figuur 3.1: Inrichting Industrierweg

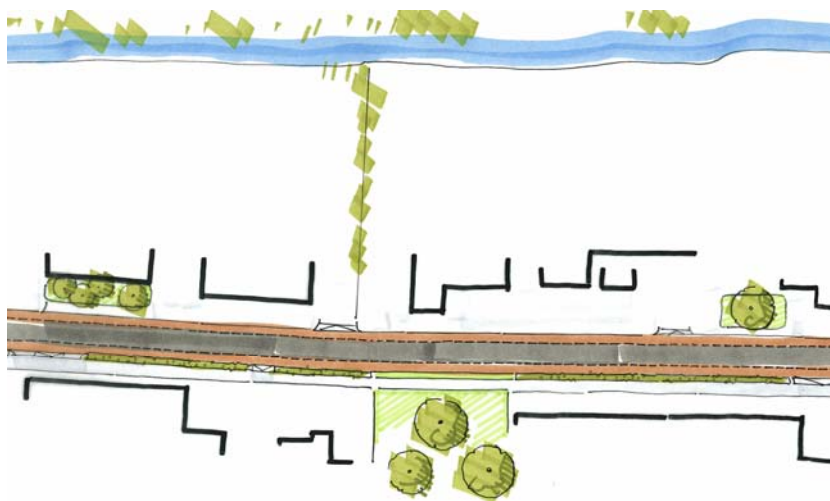


Industrieweg

De rest van de Industrieweg (na de brug) wordt gericht op productiegerelateerde bedrijvigheid in combinatie met dienstverlenende en handels en reparatie activiteiten. Het terrein verkleurt momenteel steeds meer naar een publieksgericht gebied dat direct iets toevoegt aan de omliggende woningbouw.

Door de beperkte beschikbaarheid van bedrijventerreinareaal zal in de gemeente Stede Broec op de bestaande bedrijventerreinen echter ook altijd ruimte moeten blijven om te kunnen produceren.

Figuur 3.2: Inrichting Industrieweg

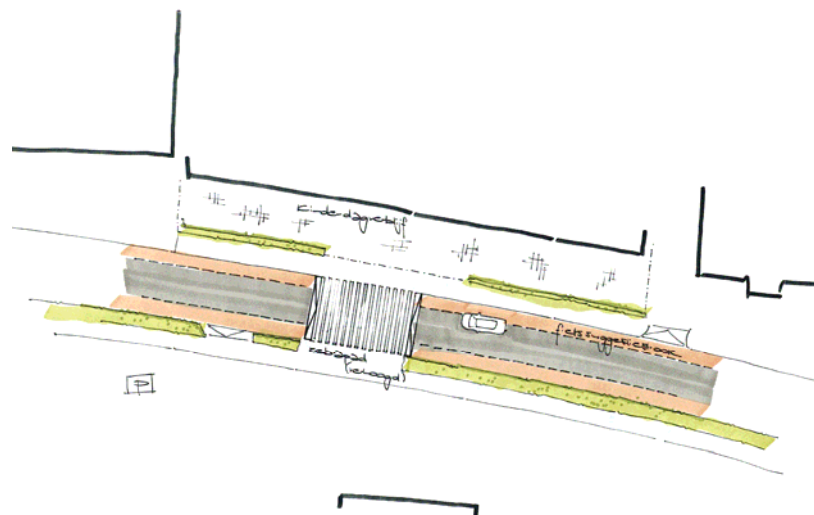


De openbare ruimte sluit op dit moment nog niet aan bij de veranderende activiteiten op het terrein. Het gebied zal daarom een volledig nieuwe inrichting krijgen die geschikt is voor reguliere

bedrijvigheid maar ook het publiek de mogelijkheden biedt om op een veilige en makkelijke manier zich over het terrein te bewegen. Een eerste indruk van de nieuwe inrichting wordt gegeven in de figuren 3.1 en 3.2.

Deze figuren laten een inrichting zien die ruimte biedt aan voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer. Waarbij ook ruimte blijft voor het toevoegen van groen. Omdat aan de noordzijde van de industrieweg de openbare ruimte deels door bedrijvigheid wordt gebruikt om te parkeren wordt deze zijde voor gemengd gebruik ingericht. Waar mogelijk en gewenst zal trottoir worden aangelegd (bv. kinderdagverblijf, zie figuur 3.3) maar ook een omzetting naar parkeergelegenheid om zo de bedrijvigheid niet te frustreren behoort tot de mogelijkheden

Figuur 3.3: Voorbeeld situatie kinderdagverblijf



Bij de herinrichting van het wegprofiel wordt ook gekeken naar de verbetering van de verkeersdoorstroming. De hinder die momenteel ontstaat bij het afrijden van het terrein in de richting van de Burg. J.N. Stuijbergenlaan dient te worden opgelost.

Het gebied van de Industrieweg heeft enkele herontwikkelingslocaties van grote omvang. Naar de toekomst toe kunnen deze opnieuw worden ingezet voor bedrijfsmatig gebruik. Het huidige vastgoed zal daarbij hoogstwaarschijnlijk niet meer bruikbaar zijn en worden vervangen door een nieuwe ontwikkeling. Bij deze ontwikkeling wordt uit gegaan van intensief ruimtegebruik (bouw in 2 of mogelijk 3 lagen).

De herontwikkelingslocaties dienen ruimte te bieden aan:

- Starters; door middel van het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw ontstaat een plek voor (startende en doorgroeien-de) ondernemers afkomstig uit Stede Broec
- Mogelijke verplaatsers; er ontstaat ruimte voor groeiende bedrijven die op de huidige locatie in Stede Broec klem zijn komen te zitten.
- Algemene functies; de Industrieweg heeft behoefte aan enige toevoeging van groen en parkeerruimte die toegankelijk is voor het gehele terrein.
- Publieksgerichte functies; te denken valt bijvoorbeeld aan een extra bouwmarkt, sportfaciliteiten, verenigingslocaties of andersoortige voorzieningen. Dergelijke ontwikkelingen (vooral op commercieel vlak) dienen altijd vooraf onderzocht te worden op distributieve haalbaarheid.

Langs de Industrieweg stroomt de Tocht. Dit water kan een kwaliteit leveren aan het gebied maar wordt momenteel nog niet voldoende benut. Indien verplaatsingen zich voor doen van bedrijven die momenteel gevestigd zijn langs het water wordt bij herontwikkeling gekeken naar mogelijkheden om het water meer bij het terrein te betrekken. Er kan gedacht worden aan bedrijvigheid die gebruik maakt van het water (watersport, reparatie, etc.) maar ook kan gekeken worden naar mogelijkheden voor recreatief gebruik van de waterzone (wandelpad langs de waterkant, bankjes als rustplek, etc.). Zo ontstaat een relatie met het water en kan ook extra groen gerealiseerd worden op het terrein.

Het terrein zal zich dus meer naar buiten toe presenteren richting het water maar dit zal ook gebeuren bij de entree van het terrein. Op de kop van de Industrieweg bij de Burg. J.N. Stuijbergenlaan is dit al tot stand gekomen door de kantoren. De andere zijde van de Industrieweg vraagt om een vergelijkbaar herkenningspunt. Voor verdere herkenbaarheid van het terrein wordt ook overgegaan tot het aanleggen van bewegwijzering.

De Tocht

De Tocht wordt gehandhaafd als een plek waar gewerkt kan worden. De bedrijfsfunctie staat voorop en zal niet worden belemmerd. Groei van de reeds gevestigde bedrijvigheid moet mogelijk blijven. Zeker gezien de beperkte ruimte die binnen Stede Broec beschikbaar is.

Het gebied is goed ingepast door een groene buffer en de waterzone. Deze inpassing blijft ook in de toekomst gehandhaafd.

Er wordt niet direct een uitstralingsmogelijkheid gezocht naar buiten toe waardoor het gebied minder aantrekkelijk is voor publieksgerichte functies.

Het deel van de oude veiling blijft (voorlopig) gehandhaafd voor bedrijfsmatig gebruik. Op de langere termijn lijkt het voor de hand te liggen dat een deel van dit gebied gaat transformeren op een wijze zoals dit ook aan de andere zijde van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan is gebeurd. Ook hier kan op dat moment worden ingezet op een gemengd gebied waar werken en wonen samen een rol kunnen vervullen maar ook rekening wordt gehouden met de reeds gevestigde ondernemers.

De gemeente zal opbrengsten van nieuwe ontwikkelingen die hier worden gepleegd via kostenverevening inzetten voor de herstructurering van verouderde delen. Hiervoor zal de gemeente vooraf afspraken maken eigenaren.

De insteek voor dit deel van De Tocht zal gericht zijn op het verder activeren van het water. Ontwikkelingen zullen gericht worden op het water. Zo kan er gezocht worden naar bedrijvigheid met een relatie tot het water en kan de inrichting zo vorm worden gegeven dat actief gebruik wordt gemaakt van het gebied. Te denken valt aan een wandelpad langs het water.

3.2 Nieuw bestemmingsplan

Uitgaande van de hiervoor beschreven ambities en toekomstvisie kan voor het gebied worden aangegeven welke zaken dienen te worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het betreft enkele aspecten die voor het gehele gebied beschreven kunnen worden maar ook specifieke ingrepen voor de deelgebieden.

Gehele gebied

Het huidige bestemmingsplan beschikt over veel uitgangspunten die overgenomen kunnen worden in een nieuw bestemmingsplan. Het gebied moet de ruimte bieden aan alle soorten bedrijvigheid binnen de milieucategorieën 1, 2 en 3. De gemeente respecteert het overgangsrecht van eventueel aanwezige milieucategorie 4 bedrijvigheid.

Voor detailhandel worden wel restrictieve voorwaarden opgenomen waarvoor wordt uitgegaan van het provinciaal detailhandels en leisure beleid.

Het maximale bebouwingspercentage van 70% zal worden verruimd naar 80% en de momenteel opgenomen ruime bebouwingsgrens zal worden verkleind zodat het voor bedrijven mogelijk wordt verder te groeien op hun bestaande kavel. Er wordt zo efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. De maximale bouwhoogte zal worden gehandhaafd op 10 meter. Wel wordt het langs de randen van het terrein mogelijk hoger dan 10 meter te bouwen.

Restrictie voor detailhandel

Het bedrijventerrein is alleen een geschikte locatie voor detailhandel als het gaat om volumineuze activiteiten of activiteiten die niet geplaatst kunnen worden in het winkelcentrum. Het gaat dan om de volgende activiteiten:

- Brand- en explosiegevaarlijke goederen.
- Auto's, boten, caravans, landwerktuigen, keukens en badkamers.
- Tuinbenodigdheden (tuincentra).
- Bouwmaterialen (bouwmarkt).
- Bewerken, opknappen en verkopen van tweedehands goederen.
- Grootschalige verkoop van meubelen.

Voor dergelijke activiteiten wordt uitgegaan van een minimale omvang van 1.500 m² per detailhandelsvestiging. Door bijvoorbeeld een brancheringstabel bij te voegen kan extra sturing worden gegeven op detailhandel op het bedrijventerrein. Een goede ruimtelijke onderbouwing van de brancheringstabel is dan wel een vereiste.

Ook productiebedrijven gaan steeds vaker over tot verkoop op de plaats van productie (ondergeschikte detailhandel). Om hier op te kunnen sturen wordt voorgesteld een maximaal percentage verkoopvloeroppervlak op te nemen. Regulier wordt hierbij uitgegaan van 5 á 10% van de totale vloeroppervlakte of wordt een vaststaand aantal m² opgenomen. Dit vastgelegde aantal m² ligt vaak tussen de 50 m² en 100 m².

Voor e-commerce wordt verwezen naar het provinciaal beleid dat uitgaat van het mogelijk maken van e-commerce op bedrijventerrein zolang de opslag en distributie functie de hoofdmoot blijft vormen. Etalage functie of open verkoop wordt niet toegestaan.

Restricties voor bedrijvigheid

De gemeente kan ook sturen op welk type bedrijvigheid men wil toe staan op het bedrijventerrein. Natuurlijk wordt er al gestuurd door bedrijven die binnen milieucategorie 4 en hoger vallen te weren van het terrein. Daarnaast is het mogelijk een bedrijvenlijst op te nemen in het bestemmingsplan²⁰. Deze lijst geeft aan welke bedrijven, gekeken naar SBI code, toegestaan zijn op het terrein. Staat het SBI nummer niet in de lijst dan krijgt een dergelijk bedrijf geen plek op het terrein.

Accenten per gebied

Zoals in de visie ook al is gemeld kan het terrein worden verdeeld in enkele gebieden. Ieder gebied heeft een ander accent en biedt daardoor ruimte of juist geen ruimte aan een specifieke groep bedrijvigheid. Per deelgebied ontstaan zo in het totale bestemmingsplan aparte regels.

- Bedrijfsweg/Nijverheidsweg

Dit gebied richt zich vooral op de perifere detailhandel. In een bedrijvenlijst kan hier specifiek op worden gestuurd. Voorkomen moet worden dat zwaardere productiebedrijvigheid een plek gaat krijgen in dit gebied dat vooral hoogwaardigheid en kwaliteit wil uitstralen in omgeving en vastgoed.

²⁰ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging Nederlandse Gemeenten, 2009.

Omdat het gebied de etalage vormt van het terrein kan hier een uitzondering worden gemaakt met betrekking tot de bouwhoogte. Langs de doorgaande as van de Stede Broecweg hoeft 'hoogbouw' immers geen problemen op te leveren.

Wonen op dit deel van het terrein wordt onmogelijk gemaakt. Bestaande dienstwoningen blijven behouden, maar loskoppeling van dienstwoning van de bedrijfsactiviteit is niet mogelijk. Nieuwe dienstwoningen kunnen niet worden gerealiseerd.

- **Het Voert**

De optredende transformatie in dit gebied maakt het voor veel bedrijvigheid onmogelijk maar voor de woningbouw ook onwenselijk om hier een vestigingsplaats te krijgen. In het bestemmingsplan kan hiermee rekening worden gehouden door de nieuwe woningbouw locatie, ten zuiden van de Industrieweg, ook als wonen te bestemmen en te onttrekken aan het bedrijventerrein. De resterende ruimte, ten noorden van de industrieweg, behoudt een gemengde functie waarin kantoorachtige bedrijvigheid en woonwerven een rol kunnen krijgen.

Wonen kan op dit deel van de Centrale Zone. Dit kan in het woongebied ten zuiden van de Industrieweg of in het gemengde gebied ten noorden van de Industrieweg.

- **Industrieweg**

De rest van de Industrieweg biedt ruimte aan alle soorten bedrijvigheid. Wonen in dit gebied wordt onmogelijk gemaakt. Bestaande dienstwoningen blijven, zolang een relatie met de bedrijvigheid bestaat, bestaan. Nieuwe dienstwoningen kunnen niet worden gerealiseerd.

Op de kop van de Industrieweg aan de Raadhuislaan kan een uitzondering worden gemaakt ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Op deze manier kan het terrein een accent zetten bij de ingang waarmee de herkenbaarheid kan worden vergroot.

- **De Tocht**

Op dit deel van de centrale zone is ruimte voor alle type bedrijvigheid (cat. 1, 2 en 3) behalve detailhandel en horeca. Deze plek wordt gezien als werklocatie, uitzonderingen voor detailhandel en horeca worden niet mogelijk gemaakt. Dit deel van de centrale zone krijgt daardoor geen publieksaantrekkende werking.

Wonen in dit gebied wordt niet toegestaan. Bestaande dienstwoningen blijven, zolang een relatie met de bedrijvigheid bestaat, bestaan. Nieuwe dienstwoningen kunnen niet worden gerealiseerd.

Het deel van de oude veiling langs de Burg. J.N. Stuijbergenlaan en Stede Broecweg biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Ook kan hier op termijn worden ingezet op woningbouw. Het gebied krijgt dan wel een gemengd karakter waarbij ook voldoende ruimte blijft voor bedrijvigheid. De functies hier zullen ook op een actieve manier meer gericht worden op het aanwezige water.

4. UITVOERINGSPROGRAMMA

4.1 Financiering

Een deel van de financiering zal voortkomen uit de gemeentelijk gelden die regulier worden gereserveerd voor onderhoud en beheer van het terrein. Daarnaast zal een specifiek bedrag worden gereserveerd voor de herstructurering van het terrein.

Voor een deel van de kosten zal een beroep worden gedaan op de subsidie regeling HIRB van de provincie. Deels zal de tegenfinanciering van de subsidie worden geregeld door de gemeente en deels door de ondernemers.

Voor het opzetten en bekostigen van de parkmanagementorganisatie wordt gekeken naar de mogelijkheden van de regeling BIZ. Door de inzet van BIZ kan free-riders gedrag worden tegengegaan. Bij voldoende draagvlak zal immers iedereen in het gebied worden aangeslagen voor de kosten.

4.2 Resultaat

Het eindresultaat van het revitaliseringsplan en de voorgestelde projecten is een bedrijventerrein Centrale Zone dat op een kwalitatief hoogwaardige en duurzame wijze kan voortbestaan. Op het gebied van beleid is voor ondernemers helder welke ontwikkelin-

gen wel en niet mogelijk zijn op het terrein (nieuwe bestemmingsplan) en op welke minimale eisen er worden gesteld aan de vormgeving (nieuw beeldkwaliteitsplan). Doordat de onduidelijkheid voor ondernemers is weggenomen zullen zij weer overgaan tot investeringen in hun vastgoed en kavels. Doordat de gemeente de openbare ruimte verbeterd zullen de investeringen van ondernemers verder toenemen.

De kwaliteit die door de verbeteringen wordt gerealiseerd zal worden gewaarborgd door een duidelijke samenwerking tussen gemeente en ondernemers. De nieuw op te richten parkmanagementorganisatie vormt hierin een belangrijke schakel.

De verruiming van het maximaal bebouwingspercentage en het toestaan van een hogere maximale bouwhoogte zorgt ervoor dat op een efficiëntere en duurzamere manier wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. Het dubbelgebruik van parkeergelegenheid zal verder worden doorgezet

4.3 Projectenprogramma

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de uit te voeren projecten. De detaillering en fasering van de projecten zal aan een projecttrekker en een ondersteunende werkgroep worden opgedragen.

1. Bestemmingsplan herzien

Doel: Volgens de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro dienen alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd. Deze gelegenheid wordt aangegrepen om de bestaande bestemmingsplannen die gelden voor het gebied bij elkaar te brengen in één document.

Binnen het bestemmingsplan voor het gehele gebied wordt specifieke uitwerking gegeven aan de deelgebieden die elk een andere functie vervullen. Middels het bestemmingsplan wordt zo ook gestuurd op segmentering van het bedrijventerrein. De Centrale Zone wordt in vier delen gesplitst waarbij een rol is weggelegd voor specifieke bedrijvigheid.

Daarnaast wordt gezocht naar het scheppen van mogelijkheden om accenten langs de randen van de Centrale Zone tot stand te brengen. De hogere bebouwing moet het terrein meer uitstraling naar buiten toe geven. Aan de bebouwingspercentages dienen wel normen te worden gehangen zodat parkeren en laden en lossen niet verdrukt wordt naar de openbare ruimte.

Betrokkenen: Gemeente Stede Broec
Kosten: € 30.000,-
Dekking: Gemeente Stede Broec
Termijn: Start en afronding eind 2009

2. Beeldkwaliteitsplan

Doel: Door de beeldkwaliteitseisen per deelgebied vast te leggen wordt een helder beeld gecreëerd voor bestaande ondernemers en nieuwe ontwikkelingen. De insteek is om vooral een hoge beeldkwaliteit te realiseren naar buiten toe (de randen van het terrein). De werkgebieden, zoals bijvoorbeeld De Tocht, moeten vooral functioneel worden gehouden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt daarnaast gekoppeld aan het gevelverbeterfonds waardoor verbeteringen aan het terrein worden gestimuleerd maar ook opgepakt dienen te worden volgens de nieuwe richtlijnen.

Betrokkenen: Gemeente Stede Broec
Kosten: € 25.000,-
Dekking: € 12.500,- (Gemeente Stede Broec)
€ 12.500,- (Provincie HIRB Onderzoek 50%)
Doorlooptijd: Start eind 2009 begin 2010

3. Inrichtingsplan (tot bestek) en beplantingsplan Industrieweg

Doel: Voordat er daadwerkelijk begonnen kan worden met de fysieke herinrichting van de Industrieweg wordt een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan worden uitspraken gedaan over de toe te passen materialen, de wijze van afwatering, de plaatsing van groen, verlichting en eventueel meubilair. Bij al deze zaken staat duurzaamheid en kwaliteit voorop.

Daarnaast worden er uitspraken gedaan over het type beplanting, het na te streven eindbeeld en het onderhoud ervan. Ook wordt er een plantlijst opgesteld waarin per vak het aantal aan te schaffen planten staat, het plantverband, en de grootte bij aankoop.

Betrokkenen: Gemeente Stede Broec
Kosten: € 12.000,-
Dekking: € 6.000,- (Gemeente Stede Broec)
€ 6.000,- (Provincie HIRB Onderzoek 50%)
Doorlooptijd: Start eind 2009 begin 2010

4. Gevelverbeterfonds

Doel: Door het instellen van een subsidie fonds voor het verbeteren van gevels worden ondernemers gestimuleerd verbeteringen aan te brengen aan hun vastgoed. Vervolgens kunnen deze verbeteringen worden getoetst aan het nieuw op te stellen beeldkwaliteitsplan. Op deze manier wordt een snel resultaat (kwaliteitsimpuls) ook op het gewenste kwaliteitsniveau gerealiseerd.

Het streven is om bij 25 panden (schatting van wat haalbaar is in de praktijk) gevelrenovatie te bevorderen. De vergoeding bedraagt maximaal 50% van de investering, met een maximum vergoeding van € 7.500,- per gebouw. De vergoeding zal niet overal maximaal zijn. Gemiddeld wordt uitgegaan van een bijdrage van € 6.000,-. Hiervan is € 5.000,- afkomstig van de HIRB subsidie en € 1.000,- afkomstig van de gemeente.

Betrokkenen: Ondernemers, Gemeente Stede Broec
Kosten: € 300.000,- (25 panden * € 12.000,-)
Dekking: € 150.000,- (Ondernemers)
€ 25.000,- (Gemeente Stede Broec)
€ 125.000,- (Provincie, HIRB fysieke maatregelen 50%)
Doorlooptijd: Vanaf toekennen HIRB subsidie en afronden beeldkwaliteitsplan

5. Verkeersonderzoek Industrieweg/Burg. J.N. Stuifbergenlaan

Doel: Om tot een goede oplossing te komen van het verkeersprobleem op de Industrieweg is het noodzakelijk een verkeersonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal zich vooral richten op de aansluiting van de Industrieweg op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan omdat hier het grootste doorstromingsprobleem ligt. Echter zal ook gekeken dienen te worden naar de aansluiting van de Industrieweg op de Raadhuislaan en de totale externe ontsluiting op hoger niveau.

Momenteel verloopt het grootste deel van de ontsluiting via de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. Deze weg is al zwaar belast door het verkeer van en naar het winkelcentrum en de aanliggende woonwijken.

Het onderzoek moet een antwoord geven op de totale verkeersproblematiek van het bedrijventerrein.

Betrokkenen: Gemeente Stede Broec
Kosten: € 13.000,-
Dekking: € 6.500,- (Gemeente Stede Broec)
€ 6.500,- (Provincie HIRB Onderzoek 50%)
Doorlooptijd: Start in 2010

6. Herinrichting Industrieweg (wegprofiel, groen en trottoirs)

Doel: Op het terrein is één hoofdonthoudingsweg de Industrieweg. Een herinrichting van de weg is gezien de veranderende functies die er aan gevestigd zijn noodzakelijk.

Het nieuwe profiel gaat uit van de bestaande breedte maar er komt aan één zijde een voetpad en de weg krijgt ook fietsstroken waardoor bezoekers van het terrein zich veiliger kunnen verplaatsen.

Het reeds aanwezige groen dient behouden te blijven en wordt waar mogelijk verder versterkt en in kwaliteit verhoogd.

Er wordt gekeken naar groen mogelijkheden bij de herontwikkeling van de locaties De Graaf Kaas en de voormalige Gamma locatie. Bij het realiseren van eventuele collectieve parkeermogelijkheden dient het groen ook een rol te krijgen. Het groen zal namelijk niet langs de gehele Industrieweg worden gelegd maar op bepaalde punten sterker worden aangezet.

Betrokkenen: Gemeente Stede Broec
Kosten: € 350.000 (ca. 7 mtr * 1.000 mtr * € 50,-) (Weg)
€ 165.000 (ca. 5,5 mtr * 1.000 mtr * € 30,-) (Trottoir en Groen)
Dekking: € 257.500 (Gemeente Stede Broec)
€ 257.500 (Provincie, HIRB fysieke maatregelen 50%)
Doorlooptijd: vanaf 2010 gelijktijdig met de gedeeltelijke rioleeringsvernieuwing

7. Herontwikkeling voormalige Gamma locatie

Doel: De voormalige Gamma locatie aan de Industrieweg staat al enige tijd leeg. Het huidige vastgoed voldoet niet aan de wensen van nieuwe gebruikers. Daarom is er een grote kans dat overgegaan moet worden tot volledige sloop en nieuwbouw.

Bij een eventuele herontwikkeling dient gekeken te worden naar de mogelijkheden voor efficiënt en intensief ruimtegebruik. Eén of meerdere nieuwe panden in 2 of 3 lagen behoort tot de mogelijkheden.

Daarnaast biedt de herontwikkeling een ideale mogelijkheid om meer groen op het terrein te brengen.

De locatie zou gebruikt kunnen worden voor het faciliteren van reeds op het terrein gevestigde bedrijven die op de huidige locatie niet meer kunnen groeien. Ruimte voor een nieuw bedrijfsverzamelgebouw om starters en doorstarters in de gemeente Stede Broec een plek te bieden behoort ook tot de mogelijkheden.

Het Ontwikkelingsbedrijf NHN kan een rol vervullen als risicodragende (partner)ontwikkelaar bij de herstructurering van deze locatie. Dit kan zijn in het kader van de herontwikkeling van het gebouw en/of de participatie in nieuwe bedrijven.

Betrokkenen: Particulier initiatief, Ontwikkelingsbedrijf NHN

Kosten: -

Dekking: De kosten worden gedekt door de ontwikkeling zelf

Doorlooptijd: Lange termijn

8. Herontwikkeling locatie De Graaff Kaas

Doel: Het bedrijf De Graaff Kaas heeft de intentie uitgesproken te willen verplaatsen naar het WFO terrein in Wervershoof. Bij een vertrek komt een grote hoeveelheid grond en bestaand vastgoed beschikbaar. Het huidige vastgoed zal moeilijk opnieuw in de markt te zetten zijn omdat deze niet volledig voldoet aan de wensen van nieuwe gebruikers. Daarom is er een grote kans dat overgegaan moet worden tot volledige sloop en nieuwbouw.

Bij een eventuele herontwikkeling dient gekeken te worden naar de mogelijkheden voor efficiënt en intensief ruimtegebruik. Eén of meerdere nieuwe panden in 2 of 3 lagen behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast biedt de herontwikkeling een ideale mogelijkheid om meer groen op het terrein te brengen. Een herverkaveling in meerdere kleinschaligere bedrijfslocaties lijkt voor de hand te liggen. De locatie zou gebruikt kunnen worden voor het faciliteren van reeds op het terrein gevestigde bedrijven die op de huidige locatie niet meer kunnen groeien.

Ruimte voor een nieuw bedrijfsverzamelgebouw om starters en doorstarters in de gemeente Stede Broec een plek te bieden behoort ook tot de mogelijkheden. Het Ontwikkelingsbedrijf NHN kan ook in deze herontwikkelingslocatie een rol vervullen

Betrokkenen: Particulier initiatief, Ontwikkelingsbedrijf NHN

Kosten: -

Dekking: De kosten worden gedekt door de ontwikkeling zelf

Doorlooptijd: Lange termijn

9. Parkmanagement

Doel: Op De Centrale Zone is momenteel een bedrijvenvereniging actief. In samenwerking met de gemeente wordt een parkmanagementorganisatie voor het terrein opgezet. Deze parkmanagementorganisatie zal betrokken worden bij het beheer van het terrein. Na de realisering van de nieuwe weginrichting met bij behorende groenstructuur en andere kwalitatieve verbeteringen is het zaak deze kwaliteiten ook vast te houden. De parkmanagementorganisatie gaat hierin een belangrijke rol vervullen.

Voor financieringsmethode wordt gekeken naar de mogelijkheden van het invoeren van een BIZ.

De parkmanagementorganisatie gaat daarnaast toe zien op het uitvoeren van het KVO-traject, het invoeren van collectieve camera beveiliging en het realiseren van bewegwijzering.

Betrokkenen: Ondernemers, Bedrijvenvereniging Stede Broec, Gemeente Stede Broec

Kosten: € 100.000,-

Dekking: € 25.000,- (Ondernemers, bedrijvenvereniging)

€ 25.000,- (Gemeente Stede Broec)

€ 50.000,- (Provincie, HIRB procesmanagement maximale bijdrage)

Doorlooptijd: Start in 2010, Inwerkingtreding na realiseren nieuwe weginrichting

10. Keurmerk Veilig Ondernemen

Doel: Tot op heden is op de Centrale Zone nog niet begonnen met een KVO traject. Het KVO traject wordt door de ondernemers in samenwerking met de gemeente opgepakt om zo het keurmerk KVO te behalen.

Het KVO traject draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de vestigingslocatie. Risico plekken worden in beeld gebracht en een concreet actieprogramma wordt vervolgens opgesteld en uitgevoerd

KVO traject kan in samenwerking met het adviseurs van het MKB worden opgezet.

Betrokkenen: Ondernemers, Bedrijvenvereniging Stede Broec, Gemeente Stede Broec, MKB

Kosten: Nihil (vooral ureninzet voor schouw en overleg)

Dekking: Project wordt gefinancierd door de ondernemers. Ondersteuning vanuit de gemeente (o.a. politie en brandweer)

Doorlooptijd: Start in 2010

11. Collectieve Camerabeveiliging

Doel: Ondernemers op het terrein willen concreet van start met een project voor collectieve beveiliging door middel van camera's. De bestaande collectieve beveiliging door middel van surveillance is geen succes. Door de inzet van camera's wordt de sociale veiligheid op het terrein effectief vergroot.

Voor een goede beveiliging van het bedrijventerrein is de kwaliteit van de openbare ruimte van belang. Verlichting moet goed werken, groenvoorzieningen mogen geen belemmering zijn voor het zicht, etc. Daarom moet het project uitgevoerd worden in samenhang met de werkzaamheden ter verbetering van de openbare en private ruimte.

De kosten van camerabeveiliging zijn te verdelen in operationele kosten (€ 30.000,- á € 40.000,-) en de kosten voor te plaatsen camera's (€ 10.000,- per camera). Uitgegaan wordt van ongeveer 10 camera's

Het aanschaffen en plaatsen van de camera's valt onder de HIRB regeling voor fysieke maatregelen en is daarom subsidiabel. De operationele kosten zullen vervolgens door de deelnemers bekostigt moeten worden en zijn afhankelijk van het aantal deelnemers. Uit gegaan wordt van een deelname van alle bedrijven

Betrokkenen: Ondernemers, Bedrijvenvereniging Stede Broec
Kosten: € 100.000,- aanschafkosten (éénmalig)
€ 40.000,- operationele kosten (jaarlijks)
Dekking: Aanschaf € 25.000,- (Ondernemers)
Aanschaf € 25.000,- (Gemeente Stede Broec)
Aanschaf € 50.000,- (Provincie, HIRB fysieke maatregelen 50%)
Jaarlijks € 265,- (Kosten per ondernemer bij deelname 150 bedrijven)
Doorlooptijd: Start in 2010

12. Realiseren bewegwijzering

Doel: De herkenbaarheid van het terrein en vindbaarheid van het terrein en de gevestigde bedrijvigheid is onvoldoende. Daarom wordt er gekeken naar het realiseren van een uniforme bewegwijzering met aandacht voor het gehele terrein maar ook verwijzingen voor specifieke bedrijvigheid.

Ondernemers die zich naar buiten toe ook kenbaar willen maken krijgen deze mogelijkheid op enkele overzichtsborden. Deze borden bieden de mogelijkheid om naast de plattegrond te adverteren als bedrijf. Op de borden zal een plattegrond van het terrein worden geplaatst met daarnaast de locaties van deelnemende bedrijven

Betrokkenen: Ondernemers

Kosten: € 10.000,-

Dekking: € 2.500,- (Ondernemers)

€ 2.500,- (Gemeente Stede Broec)

€ 5.000,- (Provincie, HIRB fysieke maatregelen 50%)

Doorlooptijd: Start in 2010

Projectenmatrix

Projecten	Projecttrekker	Participanten	Kosten	Dekking		
				Privaat	Gemeente	Provincie
1. Bestemmingsplan	Gemeente	-	€ 30.000	-	€ 30.000	-
2. Beeldkwaliteitsplan	Gemeente	-	€ 25.000	-	€ 12.500	€ 12.500
3. Inrichtingsplan	Gemeente	-	€ 12.000	-	€ 6.000	€ 6.000
4. Gevelverbeterfonds	Gemeente	-	€ 300.000	€ 150.000	€ 25.000	€ 125.000
5. Verkeersonderzoek	Gemeente	-	€ 13.000	-	€ 6.500	€ 6.500
6. Herinrichting Industrieweg	Gemeente	-	€ 350.000	-	€ 175.000	€ 175.000
	Gemeente	-	€ 165.000	-	€ 82.500	€ 82.500
7. Gamma locatie	Eigenaar	NHN	-	-	-	-
8. De Graaff Kaas	Eigenaar	NHN	-	-	-	-
9. Parkmanagement	Ondernemers	Gemeente	€ 100.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 50.000
10. KVO	Ondernemers	Gemeente	-	-	-	-
11. Camerabeveiliging	Ondernemers	Gemeente	€ 100.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 50.000
12. Bewegwijzering	Ondernemers	-	€ 10.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 5.000
Totaal			€ 1.105.000	€ 202.500	€ 390.000	€ 512.500

Voor een aantal van de projecten is op dit moment niet aan te geven wat de kosten zijn. Deze projecten dienen nog nader te worden uitgewerkt of worden opgepakt door de markt. De voorgestelde projecten kunnen gewoon worden opgepakt en worden uitgevoerd en zijn niet afhankelijk van de projecten die nog nadere uitwerking behoeven.

Een aantal van de voorgestelde projecten kunnen op de korte termijn worden opgepakt en zorgen voor een eerste impuls in de kwalitatieve verbetering van de Centrale Zone.

