



**Toekomstvisie  
bedrijventerreinen gemeente  
Edam-Volendam**



13 mei 2015



Vastgesteld 2 juli 2015



**BUREAU  
STEDELIJKE  
PLANNING**

**Status:**

Vastgesteld 2 juli 2015

**Datum:**

13 mei 2015

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv

Oosthaven 57

2801 PE Gouda

0182 - 689416

[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)

[info@stedplan.nl](mailto:info@stedplan.nl)

Team Economie en Commercieel Vastgoed:

Ir. Joris Quaedflieg

Drs. Toine Hooft

Dr. Pieter van der Heijde

Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, [pvdh@stedplan.nl](mailto:pvdh@stedplan.nl)

**In opdracht van:**

Gemeente Edam-Volendam



**GEMEENTE EDAM-VOLENDAM**

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.G.258

Referentie: 2015.G.258 Edam-Volendam Bedrijventerreinenvisie\_d130515



# Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Werkgelegenheid Edam-Volendam	6
2 Beleidskaders, trends en ontwikkelingen	8
2.1 Beleidskaders	
2.2 Trends en ontwikkelingen	
3 De bedrijventerreinen in Edam-Volendam	11
3.1 Aanbod van (leegstaande) kantoor- en bedrijfsruimten	
3.2 Opname bedrijfsruimten	
3.3 Behoeftte aan uitbreidingsruimte	
3.4 Ruimte voor uitbreiding van andere functies op bedrijventerreinen	
3.5 Toe- en afname ruimte voor bedrijven in Edam-Volendam	
3.6 Conclusies	
4 Branchevreemde functies op bedrijventerreinen	16
4.1 Grootschalige concentraties van detailhandel in de regio	
4.2 Detailhandel en andere functies op bedrijventerreinen Edam-Volendam	
4.3 Conclusies en aanzet koersbepaling	
5 Visie op de bedrijventerreinen van Edam-Volendam	19
5.1 Ontwikkelingsscenario's bedrijventerreinen Edam-Volendam	
5.2 Afweging scenario's	
5.3 Ontwikkelingsrichting	
5.4 Slobbeland: volledige transformatie	
5.5 Industrierrein Oosthuizerweg: modern gemengd bedrijventerrein pur sang	
5.6 Julianaweg: gedeeltelijke transformatie	
6 Conclusies	32
7 Strategie voor herstructurering	34
Bijlage 1: Veroudering van bedrijventerreinen	35
Bijlage 2: Type herstructurering per bedrijventerrein	37



## Inleiding

De gemeente Edam-Volendam is een bedrijvige gemeente met industrie, handel en bouwnijverheid als belangrijkste bedrijfstakken. De gemeente faciliteert de (zware) bedrijvigheid op een drietal historisch gegroeide bedrijventerreinen met elk een wezenlijk ander profiel:

- **Slobbeland**, het kleinste, enigszins verouderde bedrijventerrein aan de westkant van de oude kom van Volendam.
- **Julianaweg**, een gemengd bedrijventerrein, waar tevens een concentratie van woonwinkels is gevestigd.
- **Industrieterrein Oosthuizerweg**, een bedrijventerrein met veel grote bedrijven, waar een uitbreiding van circa 5,8 hectare netto uitgeefbaar gepland staat.

De uitbreiding op de Oosthuizerweg biedt onder andere de mogelijkheid om de zwaardere bedrijvigheid op bestaande bedrijventerreinen de kans te geven zich daar te vestigen. Behoeftte-onderzoek heeft uitgewezen dat diverse bestaande bedrijven interesse hebben voor vestiging op de nieuwe uitbreiding van Oosthuizerweg. Hierdoor zouden mogelijkheden kunnen ontstaan voor herstructurering en optimalisering van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast biedt het nieuwe regionale bedrijventerrein Baanste-Noord vestigingsmogelijkheden voor bedrijven uit Edam-Volendam. Door deze ontwikkelingen kan herstructurering en segmentering van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Edam-Volendam in de toekomst plaatsvinden.

In deze toekomstvisie zijn de resultaten van de analyse weergegeven. De bedrijvigheid is geanalyseerd door middel van desk research, een werksessie met de ondernemers op de bedrijventerreinen en locatie-onderzoek op de bedrijventerreinen.

### ***Aanleiding***

Deze toekomstvisie is een verdieping en ruimtelijke vertaling van de *Economische Agenda* (DTNP, 2012) en de *Structuurvisie* (RBOI, 2009). De visie fungeert als beleidsstuk en geldt als toetsingskader voor Wabo-vergunningverlening voor zaken op de drie bedrijventerreinen. Dit laatste is nodig omdat trends en ontwikkelingen steeds vaker leiden tot andere functies op bedrijventerreinen. Om deze trends op juiste wijze te plaatsen in de lokale dynamiek van Edam-Volendam is een nieuwe visie onontbeerlijk.

De positie van de bedrijventerreinen in de gemeente is een resultante van bestuurlijke besluiten in het verleden. Voor twee van de drie bedrijventerreinen geldt dat de situering niet optimaal is vanuit de huidige eisen. Ten eerste geldt dit voor Slobbeland. De locatie naast het Marinapark maakt dat andere functies hier wellicht beter op zijn plaats zouden zijn. Ten tweede blijkt ook de positie van Julianaweg niet optimaal. De situering aan een doorgaande weg aan het einde van de kern Volendam komt de bereikbaarheid van dit bedrijventerrein niet ten goede. De doorgaande weg heeft veel verkeer te verwerken en bij oplevering van de nieuwe woningbouwlocatie 'de Broeckgouw' van circa 1.100 woningen zal de verkeersdruk toenemen. Een derde ontsluitingsweg in de gemeente zou deze verkeersdruk kunnen verminderen.

Vanwege de zichtlocaties aan deze doorgaande weg hebben zich hier in de loop ter tijd een flink aantal branchevreemde functies gevestigd. Rekeninghoudend met het centrum van Volendam zal bepaald moeten worden hoe het best met deze branchevreemde functies kan worden omgegaan.

### ***Opbouw van de rapportage***

In hoofdstuk 1 wordt een beeld geschetst van de werkgelegenheid in Edam-Volendam. In hoofdstuk 2 komen de belangrijkste trends en ontwikkelingen en het beleid van de gemeente omtrent bedrijvigheid aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige situatie van de drie bedrijventerreinen op het gebied van aanbod, vraag en opname. Vervolgens wordt de aanwezigheid van branchevreemde functies op de bedrijventerreinen en de concentratie van detailhandel in de regio in hoofdstuk 4 besproken.

Hoofdstuk 5 gaat in op de mogelijke ontwikkelscenario's en visie voor de bedrijventerreinen in Edam-Volendam. De gewenste ontwikkelingsrichting is per bedrijventerrein nader toegelicht. In hoofdstuk 6 zijn de belangrijkste conclusies uit de voorgaande hoofdstukken samengevat. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 besproken welke strategie de gemeente voor de herstructurering van de bedrijventerreinen het best zou kunnen hanteren.

## 1 Werkgelegenheid Edam-Volendam

Edam-Volendam is een bedrijvige gemeente met veel bedrijven en veel zelfstandige ondernemingen<sup>1</sup>. Het opleidingsniveau van de beroepsbevolking en de werkloosheid is lager dan in Nederland. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per persoon ligt € 1000 hoger dan in Nederland als geheel. Geanalyseerd per huishouden is het verschil met het Nederlands gemiddelde nog wat groter (tabel 1).

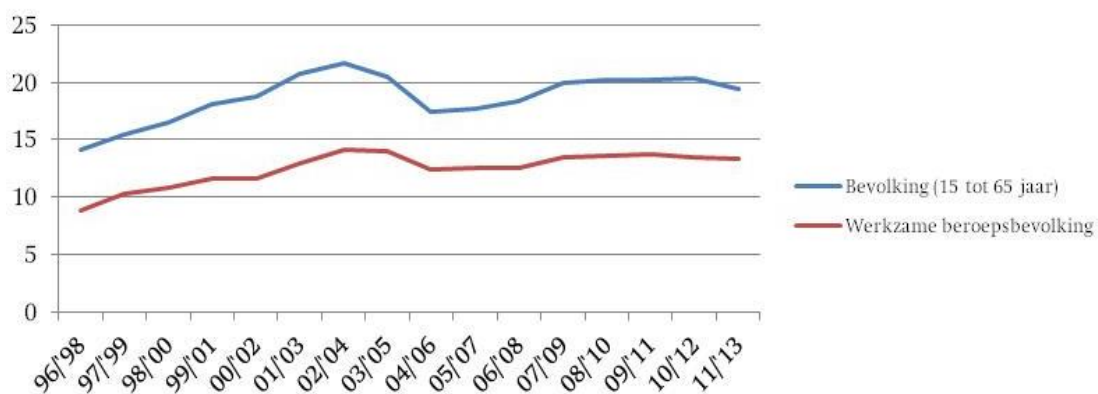
Tabel 1 Sociaal-economisch profiel Edam-Volendam 2011-2013

	Edam-Volendam	Nederland
Beroepsbevolking (2011-2013)	13.800	7.939.000
waarvan laag opgeleid	30%	20%
waarvan middelbaar opgeleid	43%	43%
waarvan hoog opgeleid	25%	35%
Werkzame beroepsbevolking (2011-2013)	13.400	7.284.000
Gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner (2012)	€16.100	€15.100
Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden (2012)	€ 40.500	€ 33.600

Bron: CBS Statline 2015

Het aantal werkende mensen als aandeel van de totale beroepsbevolking bedraagt in Edam-Volendam 97% (in Nederland is dit 91,7%).

Figuur 1 Ontwikkeling beroepsbevolking



Bron: CBS, 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De bruto arbeidsparticipatie<sup>2</sup> in Edam-Volendam is met 71% hoog. Met de toenemende vergrijzing zal de werkzame beroepsbevolking in de komende jaren afnemen. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat de arbeidsparticipatie in de komende jaren zal afnemen. Naar verwachting kent de werkgelegenheid in de regio Waterland een beperkte groei van zo'n 0,5 tot 0,9% per jaar tot 2030 (SEO Economisch Onderzoek).

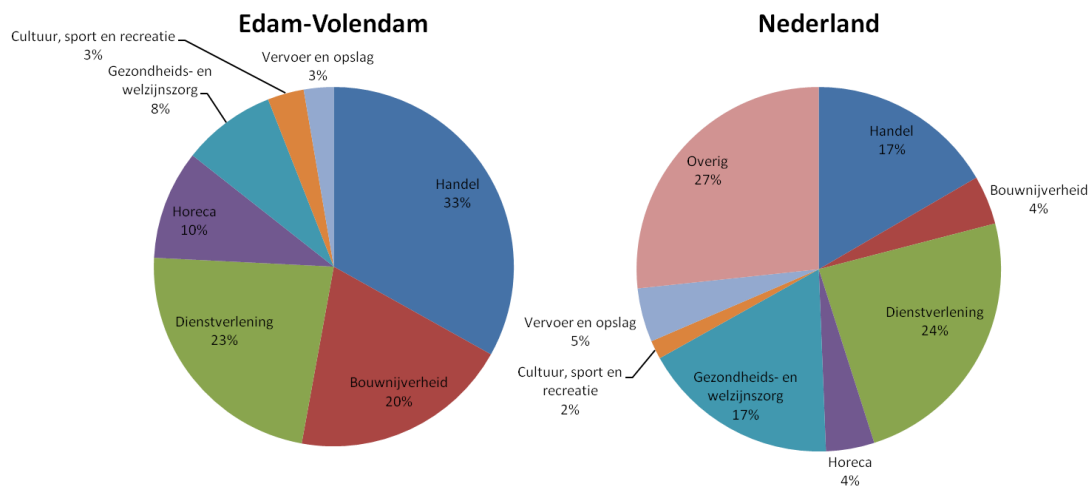
<sup>1</sup> Economische agenda Edam-Volendam 2012

<sup>2</sup> De beroepsbevolking in procenten van de potentiële beroepsbevolking (bevolking tussen 15 en 65 jaar).

Het aandeel banen in de sectoren handel, bouwnijverheid en horeca in Edam-Volendam is groter dan het Nederlands gemiddelde (figuur 2). Dit is enerzijds te verklaren door historische factoren (van oudsher sterk in de bouw) en anderzijds door het toeristische karakter van de gemeente.

Ten opzichte van 2010 is in Edam-Volendam het aandeel banen in de handel afgenomen (van 37% naar 33%) en in de dienstverlening toegenomen (van 14% naar 23%). Dit is precies het omgekeerde van de landelijke trend: in Nederland is het aandeel banen in de handel juist toegenomen (van 16% naar 17%) en in dienstverlening met 1% afgenomen. Ook het aandeel banen in de bouwnijverheid is in Nederland afgenomen van 5% naar 4%. Dit aandeel is ook in Edam-Volendam gedaald (van 23% naar 20%).

Figuur 2 Sectorale opbouw in banen Edam-Volendam en Nederland (december 2012)



Bron: CBS, 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

## 2 Beleidskaders, trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijk beleid van de gemeente Edam-Volendam ten aanzien van bedrijventerreinen. Er wordt eerst kort ingegaan op de belangrijkste punten uit de gemeentelijke structuurvisie (2009) en de economische agenda (2012). Vervolgens wordt kort ingegaan op belangrijke trends en ontwikkelingen.

### 2.1 Beleidskaders

#### *Structuurvisie gemeente Edam-Volendam, 2009*

- Er is een lichte groei van het aantal inwoners voorspeld, tot 29.200 inwoners in 2020, 29.800 inwoners in 2030 en 30.000 inwoners in 2040<sup>3</sup>. Ook ABF Primos verwacht een lichte bevolkingsgroei tot ruim 30.000 in 2030 en ruim 31.000 in 2040.
- Edam-Volendam is een dynamische gemeente met relatief veel werkgelegenheid.
- De uitbreidingsbehoefte van bedrijfsruimte op korte termijn bedraagt 4 tot 9 ha. Op de lange termijn (2020-2040) is nog eens 10 hectare voorspeld.
- Industrierrein Oosthuizerweg biedt 5,8 ha netto uitbreiding op korte termijn.
- Baanste-Noord (Purmerend) is een regionaal bedrijventerrein met circa 80 ha netto en kan gaan voorzien in de bedrijventerreinbehoefte van Edam-Volendam, met name voor de zwaardere industrie.

#### *Economische agenda, 2012*

- Belangrijkste vestigingsreden voor ondernemers in Edam-Volendam is de afkomst/woonplaats.
- De beroepsbevolking wordt gekenmerkt door een sterke vervlechting met de lokale arbeidsmarkt. 75% van alle werkende in de gemeente komt uit Edam-Volendam.
- Er ligt een grote nadruk op de bouwsector (vier maal zo groot als gemiddeld in Nederland). Hiermee hangt samen dat er relatief veel zzp-ers in de gemeente zijn gevestigd.
- Edam-Volendam is niet aangesloten op een snelweg en niet op het spoorwegnetwerk.
- De kans voor verbetering van de economische positie is mogelijk via vergroting van de dienstensector; deze is nu nog relatief klein.
- Inzetten op concentratie van bedrijvigheid; bedrijven horen thuis op bedrijventerreinen.
- Veel bedrijven zitten aan het maximum van hun groei qua fysieke ruimte.
- Uitbreiding Industrierrein Oosthuizerweg is daarom een strategisch project, omdat verplaatsing van zware bedrijvigheid hiermee mogelijk wordt en er een herschikking op de bestaande bedrijventerreinen plaats kan vinden.

<sup>3</sup> Prognoses variëren. In 'Fact Pact Ontwikkeling Dorpshart Nederland' wordt gesproken van 700 tot 3.000 inwoners extra in 2020. In het eerste geval komt het inwonertal uit op 29.200, in het laatste op 31.600.

## 2.2 Trends en ontwikkelingen

Voor het opstellen van de Toekomstvisie voor Edam-Volendam zijn onderstaande trends en ontwikkelingen van belang.

- Als gevolg van sectorale verschuivingen verandert de aard van werkzaamheden op bedrijventerreinen. De fysieke weerslag hiervan is dat er naast bedrijfsruimte steeds meer (ondergeschikte) detailhandel en kantoorruimte aanwezig is ('verkantorisering').
- Bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden blijven belangrijk.
- Door de gunstige prijs-kwaliteitsverhouding verkiezen ondernemers een bouwkaavel op een nieuw bedrijventerrein boven een bedrijfspand uit de bestaande voorraad.
- Nieuwbouw van bedrijfshuisvesting op bestaand bedrijventerrein is afgenomen (een daling van het volume). Er is meer aandacht voor herontwikkeling.
- Beleggers trekken zich nog verder terug uit de bedrijfsruimtemarkt.
- Bedrijfsverzamelgebouwen zijn de laatste jaren in opkomst. Hierdoor kunnen kleinere bedrijven zich op een bedrijventerrein vestigen. De panden zijn flexibel in te delen, zodat de indeling en vloeroppervlakte kan worden aangepast naar de wensen van het bedrijf. De markt voor kantoorruimte in bedrijfsverzamelgebouwen is sterk lokaal bepaald.
- De krimpende beroepsbevolking en het 'Nieuwe Werken' zorgen voor een verminderde vraag naar kantoorruimte. Diverse ontwikkelingen, zoals het Nieuwe Werken en de economische crisis, zorgen ervoor dat het aantal m<sup>2</sup> per werknemer daalt. Hierdoor wordt een afname van 30 m<sup>2</sup> naar 20 m<sup>2</sup> per werknemer voorspeld (bruto vloeroppervlak) en er is minder ruimtevrage naar kantoren, zodat de ruimtevrage daalt.
- Duurzaamheid van de werklocaties is in opkomst. Hierbij valt te denken aan de efficiëntie van een gebouw en gebruikte materialen, maar ook toepassingen van duurzame energie vinden steeds vaker plaats op bedrijventerreinen.
- Vormen van intensief ruimtegebruik (stapelen van bouwlagen of bijvoorbeeld parkeren op het dak) worden steeds meer toegepast.

### **Huidige planvorming ten aanzien van de bedrijventerreinen**

De gemeente Edam-Volendam telt drie bedrijventerreinen. Voor elk bedrijventerrein is in de gemeentelijke Structuurvisie een visie opgesteld. Baansteede-Noord in de gemeente Purmerend is in dit kader ook meegenomen, omdat het in de toekomst een deel van de bedrijven uit de gemeente Edam-Volendam kan gaan opvangen.

#### *Slobbeland*

Slobbeland is een verouderd bedrijventerrein. In de Structuurvisie is de ruimtelijke opgave geformuleerd om dit terrein een nieuwe functie te geven. Deze transformatie is echter niet voorzien op de korte termijn.

#### *Industrieterrein Oosthuizerweg (+ uitbreiding)*

Industrieterrein Oosthuizerweg is intensief bebouwd. De geplande uitbreiding in noordoostelijke richting bedraagt 5,8 hectare netto. Bij voorkeur worden hier bedrijven gevestigd die op hun huidige locatie niet kunnen uitbreiden.

#### *Julianaweg*

Dit gemengde bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsintensiteit. Door de uitbreiding van Industrieterrein Oosthuizerweg en de komst van het regionaal bedrijventerrein Baansteede-Noord kunnen de hier aanwezige hinderlijke bedrijven (verkeers- en milieuhinder) worden verplaatst. Door de verplaatsing komt er ruimte vrij die opgevuld kan worden met minder belastende vormen van bedrijvigheid.

#### *Baansteede-Noord*

In de gemeente Purmerend is een bedrijventerrein gepland voor de vestiging van bovenlokaal georiënteerde bedrijven. Het terrein omvat circa 80 hectare netto. Ondernemers uit Edam-Volendam kunnen ook aanspraak maken op een deel van dit terrein.

*Bron: Gemeente Edam-Volendam (2009) Structuurvisie*

### 3 De bedrijventerreinen in Edam-Volendam

In dit hoofdstuk worden de bedrijventerreinen in Edam-Volendam, het actuele aanbod en de opname van kantoorpanden en bedrijfsruimten beschreven. In Edam-Volendam zijn drie bedrijventerreinen gesitueerd (figuur 3). Aan de Oosthuizerweg/Nijverheidsstraat te Edam ligt het bedrijventerrein 'Edam-West' ook wel 'Industrieterrein Oosthuizerweg' genoemd. In Volendam ligt het bedrijventerrein 'Julianaweg' dat is gesitueerd aan de Julianaweg en -zijstraten vanaf de Zusterschoolstraat tot aan de Zeedijk. Het derde terrein betreft 'Slobbeland' dat achter het Zuideinde is gelegen. Het totale areaal bestaat uit 72 hectare bruto oppervlak en 60 hectare netto. De uitbreiding aan Industrieterrein Oosthuizerweg (in noordwestelijke richting) bedraagt 8 hectare bruto en 5,8 hectare netto.<sup>4</sup>

Figuur 3 Bedrijventerreinen in Edam-Volendam



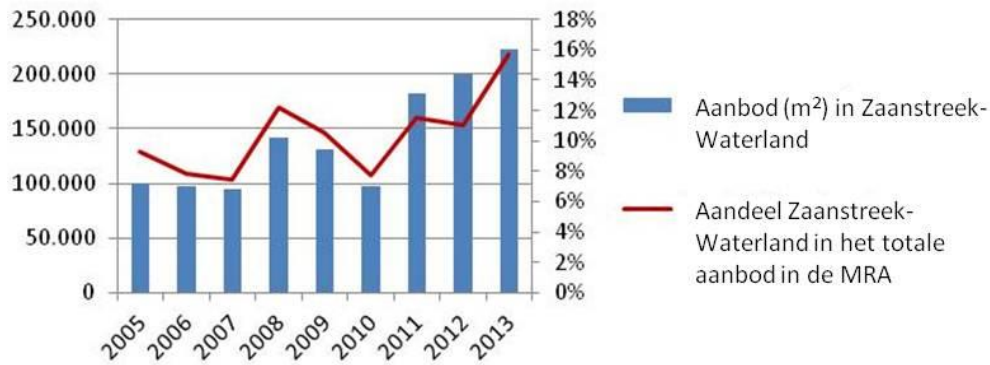
#### 3.1 Aanbod van (leegstaande) kantoor- en bedrijfsruimten

In de regio neemt het beschikbare aanbod van bedrijfsruimten langzaam toe (figuur 4). Dit is ook het geval in de gehele Metropoolregio Amsterdam. Het aandeel van het aanbod bedrijfsruimte in de Metropoolregio dat wordt aangeboden in Zaanstreek-Waterland is gestegen tot 16% (januari 2013)<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Bron: IBIS bedrijventerreinen Noord-Holland, 2014

<sup>5</sup> Vanaf 2014 is er gebruik gemaakt van een andere databron waardoor een vergelijking met eerdere jaren een verkeerd beeld oplevert.

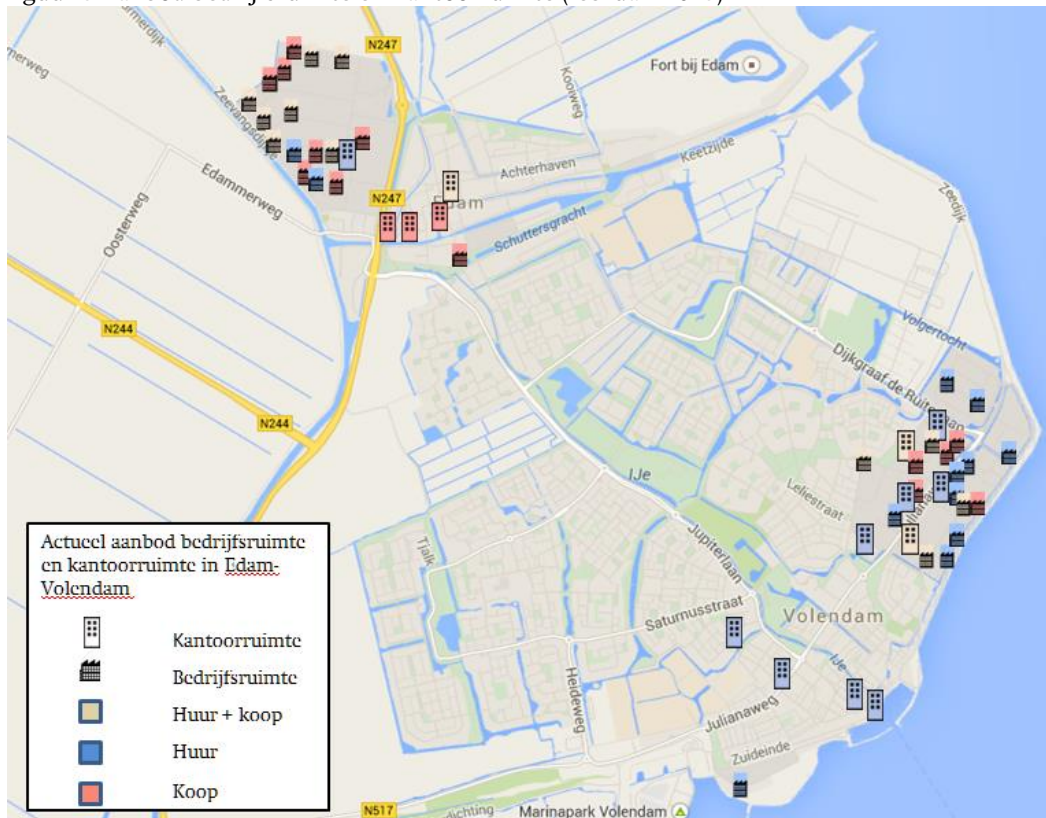
Figuur 4 Ontwikkeling aanbod en aandeel bedrijfsruimten in Zaanstreek-Waterland



Bron: Monitor uitvoeringsstrategie PlaBeKa 2012-2013 en 2013/2014; bewerking BSP

In Edam-Volendam bestaat het actuele aanbod aan bedrijfsruimten en kantoorpanden uit 66 panden met een totaal metrage van ruim 27.000 m<sup>2</sup> bvo (figuur 5). Het valt op dat het aanbod van kantoorruimte met name is geconcentreerd op bedrijventerrein Julianaweg.

Figuur 5 Aanbod bedrijfsruimte en kantoorruimte (februari 2015)

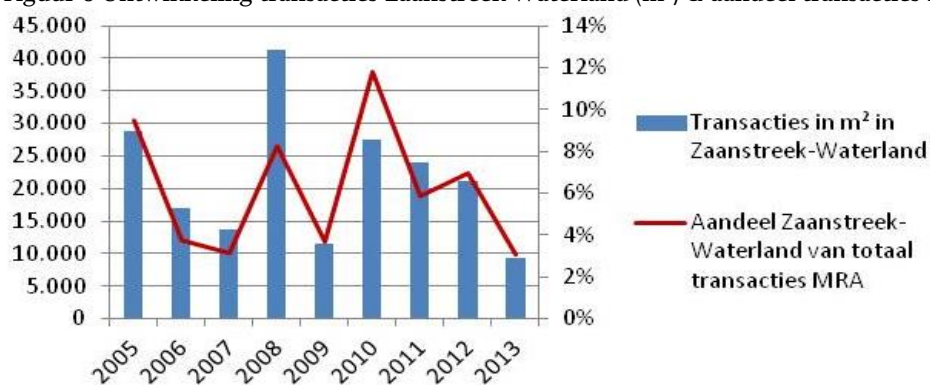


Bron: Bureau Stedelijke Planning

### 3.2 Opname bedrijfsruimten

De opname van bedrijfsruimten in de gemeente was in de afgelopen tien jaar laag<sup>6</sup>. In de regio Zaanstreek-Waterland fluctueerde het totale metrage aan geregistreerde transacties van bedrijfsruimten tussen 2005 en 2012 van 10.000 m<sup>2</sup> tot meer dan 40.000 m<sup>2</sup> (figuur 6). De rode lijn in figuur 7 laat de ontwikkeling van het aandeel transacties in Zaanstreek-Waterland zien, afgezet tegen de hele Metropoolregio Amsterdam (MRA). Hieruit blijkt dat bijvoorbeeld in 2008 het totale metrage aan transacties weliswaar hoog is, maar dat dit slechts 7% van het totale metrage aan transacties in de MRA omvat. De vergelijking met de MRA is van belang, omdat Edam-Volendam deel uitmaakt van deze regio en er in MRA-verband afspraken zijn gemaakt omtrent bedrijventerreinen.

Figuur 6 Ontwikkeling transacties Zaanstreek-Waterland (m<sup>2</sup>) & aandeel transacties MRA



Bron: Monitor uitvoeringsstrategie PlaBeKa 2013-2014; bewerking BSP

### 3.3 Behoeftte aan uitbreidingsruimte

In de periode juni-augustus 2011 is gemeentebreed een inventarisatie verricht naar de behoefte aan bedrijventerreinen. In totaal zijn er 701 formulieren verzonden waarvan er 236 zijn geretourneerd (33,7%).

Op basis van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in augustus 2014 nogmaals de economische behoefte in kaart gebracht. In het behoefteonderzoek van 2014 zijn tevens de ondernemers van de gemeente Zeevang betrokken. In totaal is aan 1.573 bedrijven en ondernemers in de gemeente Edam-Volendam en Zeevang het enquêteformulier toegezonden. Hiervan is een aantal van 373 formulieren geretourneerd (23,7%)<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Deze gegevens zijn gebaseerd op Vastgoedmarkt Online. Vanwege een zeer laag aantal transacties (zes) in de afgelopen tien jaar is om een verklaring gevraagd bij de dataleverancier. Hieruit blijkt dat het aantal meldingen vanuit makelaars BOG in deze regio achterblijft. Het is aannemelijk dat er meer transacties hebben plaatsgevonden.

<sup>7</sup> Binnen de retour ontvangen enquêteformulieren in 2014 is de behoefte in vierkante meters van een zevental ondernemers nog niet bekend en ook niet meegenomen in de behoeftevraag. Deze ondernemers weten nog niet hoeveel vierkante meter zij denken nodig te hebben. In werkelijkheid ligt de behoeftevraag in 2014 dus iets hoger.

In 2011 was er nog behoefte aan circa 98.500 m<sup>2</sup> netto bedrijventerrein. Onder de huidige economische omstandigheden is er binnen de gemeente in 2014 nog steeds sprake van een netto behoefte van circa 66.000 m<sup>2</sup>, voor uitsluitend de locatie Oosthuizerweg. Daar bovenop kan er nog sprake zijn van een netto behoefte van circa 56.000 m<sup>2</sup>, in verband met een aantal ondernemers die nog geen keuze hebben kunnen maken tussen een locatie aan de Oosthuizerweg of een locatie binnen de regio. Zeker is wel dat er sprake is van een behoefte van 3.340 m<sup>2</sup> netto bedrijventerrein binnen de regio.

### 3.4 Ruimte voor uitbreiding van andere functies op bedrijventerreinen

Een aantal bedrijven op zowel Industrierrein Oosthuizerweg als bedrijventerrein Julianaweg zit aan het maximum van hun groei qua fysieke ruimte. De uitbreiding Industrierrein Oosthuizerweg is daarom een strategisch project, omdat verplaatsing van bedrijvigheid hiermee mogelijk wordt en er een herschikking op de bestaande bedrijventerreinen plaats kan vinden.

Het verouderde bedrijventerrein Slobbeland kan mogelijk worden getransformeerd naar wonen en toerisme. Voor het bedrijventerrein Julianaweg geeft het toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in de regio de mogelijkheid om op dit terrein ook andere functies te faciliteren. Dit geldt niet voor het Industrierrein Oosthuizerweg. Dit is een bedrijventerrein pur sang waar juist ook de zwaardere bedrijvigheid wordt gefaciliteerd. Hier zouden andere functies de zwaardere bedrijvigheid belemmeren. Toestaan van branchevreemde functies kan namelijk beperkingen opleggen aan bedrijvigheid. Echter, in de huidige situatie zijn op bedrijventerrein Julianaweg reeds andere (branchevreemde) functies aanwezig. De cruciale vraag is waar deze branchevreemde functies het best gesitueerd kunnen worden in relatie tot de verkeerssituatie, parkeren, hinder en milieuzonering.

### 3.5 Toe- en afname ruimte voor bedrijven in Edam-Volendam

Door uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen neemt het areaal aan ruimte voor bedrijven toe. Ook herstructurering van bedrijventerrein kan enige ruimtewinst opleveren. Ruimtewinst zit vooral in verdichting van bestaande terreinen: opvullen van lege percelen en bebouwing van reststroken en strategische reserves, eenrichtingsverkeer introduceren en de parkeermogelijkheden op eigen terrein verhogen. De te behalen ruimtewinst bedraagt in Nederland gemiddeld 5%. Bij transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie wordt er juist ruimte voor bedrijven onttrokken. De dynamiek in de gemeente Edam-Volendam en de directe regio geeft het volgende overzicht:

#### *Slobbeland*

Dit bedrijventerrein is 4 ha netto groot. Circa 1 hectare is reeds ingevuld met andere functies. Wanneer de beoogde transformatie wordt gerealiseerd (structuurvisie 2009), betekent dat een ruimteverlies aan areaal voor bedrijven van 3 ha.

### ***Industrieterrein Oosthuizerweg***

Het netto areaal op dit bedrijventerrein bedraagt 28 ha. Aangezien het bedrijventerrein reeds dicht bebouwd is, levert herstructurering weinig ruimtewinst op. Voor een reeds gevestigd individueel bedrijf kan uitbreiding met een extra bouwlaag aan kantoorruimte, het zogenaamde 'optoppen', wel soelaas bieden voor een aantal extra vierkante meters. De geplande uitbreiding in noordoostelijke richting levert evenwel direct een ruimtewinst op van 5,8 ha netto.

### ***Julianaweg***

Dit bedrijventerrein van 28 ha netto zal bij herstructurering vanwege de hoge bebouwingsdichtheid eveneens weinig ruimtewinst opleveren. De reeds in gang gezette verkleuring van dit bedrijventerrein (meer branchevreemde functies) rechtvaardigt de vraag of hier niet eerder sprake is van ruimteverlies voor de reguliere bedrijven.

### ***Baanstee-Noord***

De ontwikkeling van dit grote regionale bedrijventerrein van circa 80 ha netto in de buurgemeente Purmerend zal resulteren in een forse ruimtewinst. Ook voor de bedrijven uit Edam-Volendam betekent dit een toename van het areaal voor bedrijven. Het bedrijventerrein zal naar verwachting bedrijven uit de hele regio aantrekken, die op hun huidige locatie niet kunnen groeien. Hier kunnen vooral bedrijven met een grote ruimtevraag en hoge milieucategorie zich vestigen.

## **3.6 Conclusies**

- In de regio neemt het aanbod aan beschikbare bedrijfsruimten langzaam toe.
- In Edam-Volendam concentreert het actuele aanbod aan beschikbare kantoorruimten zich vooral op bedrijventerrein Julianaweg. Op Industrieterrein Oosthuizerweg zijn voornamelijk bedrijfsruimten te huur en/of te koop.
- Door de uitbreiding van Industrieterrein Oosthuizerweg kan bedrijvigheid verplaatst worden en kan er een herschikking plaats vinden op de bestaande bedrijventerreinen.
- De uitbreiding van Industrieterrein Oosthuizerweg, de ontwikkeling van Baanstee-Noord en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen leidt tot een toename van het areaal voor bedrijven.

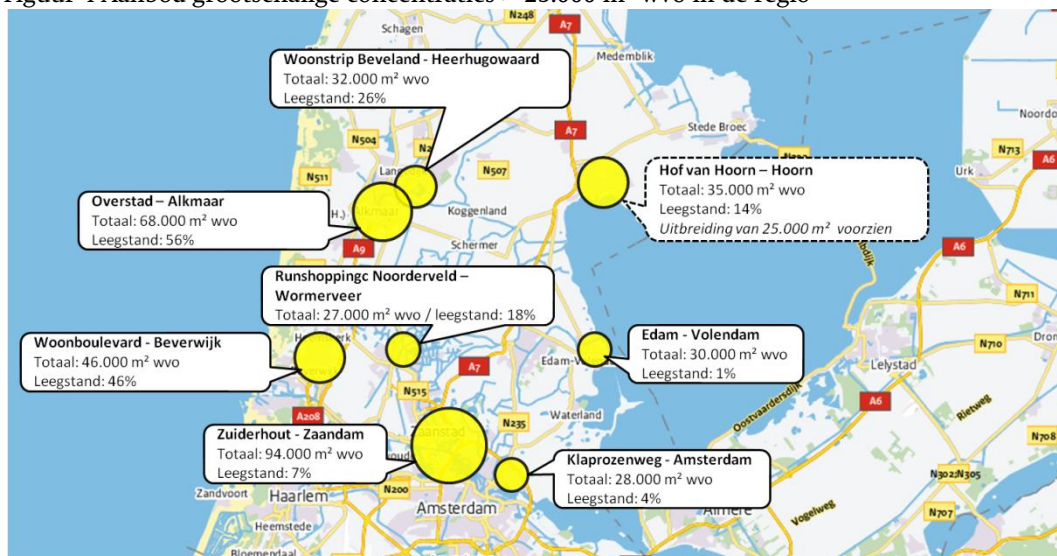
## 4 Branchevreemde functies op bedrijventerreinen

De meest in het oog springende branchevreemde activiteit op bedrijventerreinen is volumineuze en grootschalige detailhandel. In dit hoofdstuk is ingegaan op grootschalige concentraties van detailhandel in de regio en detailhandel en andere functies op de bedrijventerreinen in Edam-Volendam.

### 4.1 Grootschalige concentraties van detailhandel in de regio

In een cordon rond de regio Waterland zijn in alle plaatsen van enige omvang grootschalige concentraties van detailhandel gevestigd, in de regel op perifere locaties en/of bedrijventerreinen<sup>8</sup>.

Figuur 4 Aanbod grootschalige concentraties > 25.000 m<sup>2</sup> wvo in de regio<sup>9</sup>



Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner; bewerking Bureau Stedelijke Planning

N.B.: Het grootschalige detailhandelsaanbod in Purmerend is verspreid over bedrijventerrein De Koog, Baansteer, Miro Center en Woonmall Waterland (Gorselaar). Elk van deze concentraties telt minder dan 25.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) en is daarom niet op de kaart getoond. Op de bedrijventerreinen De Koog en Baansteer-Oost en -West voorziet het bestemmingsplan in planlogische uitbreidingsruimte voor perifere detailhandel.

Hof van Hoorn (35.000 m<sup>2</sup> wvo), Zaandam-Zuiderhout (bijna 100.000 m<sup>2</sup> wvo) en Alkmaar-Overstad (68.000 m<sup>2</sup> wvo) zijn de belangrijkste alternatieven voor inwoners uit de regio Waterland en de gemeente Edam-Volendam.

<sup>8</sup> Een grootschalige concentratie is een concentratie van vijf of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddeld winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) per winkel van minimaal 500 m<sup>2</sup>. Het aanbod dient voor minimaal de helft uit zogenaamde doelgerichte branches (groep In/Om Huis) bestaan.

<sup>9</sup> Niet op de kaart, wel van belang: Woon & Bouwcentrum Westpoort Amsterdam, totaal: 28.000 m<sup>2</sup> wvo en Arena Boulevard / Villa Arena Amsterdam, totaal: 69.000 m<sup>2</sup> wvo.

Voor al deze grootschalige concentraties spelen concrete plannen voor opwaardering. In de Zaanstreek alleen al gaat het om een uitbreiding met 56.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo), waar IKEA de helft van het bvo van deze uitbreiding voor haar rekening neemt. In Hoorn en Alkmaar spelen diverse plannen, waarvan Ringers in Alkmaar (41.000 m<sup>2</sup> bvo) het omvangrijkste plan is.

## 4.2 Detailhandel en andere functies op bedrijventerreinen Edam-Volendam

In totaal is 30.464 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijkse detailhandel buiten de reguliere winkelgebieden gevestigd (niet-dagelijks; verspreide bewinkeling op bedrijventerreinen, binnen en buiten de bebouwde kom). Dit is bijna twee keer zoveel dan regionaal en landelijk, wat duidt op een vrij sterke bovenlokale aantrekkingskracht. Het overgrote deel hiervan (28.104 m<sup>2</sup> wvo) is op de bedrijventerreinen Julianaweg, Industrierrein Oosthuizerweg en Slobbeland gevestigd.

- Julianaweg is de enige concentratie van volumineuze detailhandel binnen de gemeente met 24 verkooppunten, totaal 24.329 m<sup>2</sup> wvo.
- Industrierrein Oosthuizerweg in Edam telt 6 verkooppunten, totaal 3.680 m<sup>2</sup> wvo.
- Slobbeland beschikt over één klein verkooppunt detailhandel.

Tabel 2 Aanbod detailhandel (excl. leegstand en dagelijks aanbod) op bedrijventerreinen

	Aantal vestigingen	Totaal m <sup>2</sup> wvo	Gemiddeld metrage
Julianaweg	24	24.329	1.013
Industrierrein Oosthuizerweg	6	3.680	613
Slobbeland	1	95	95
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>28.104</b>	<b>907</b>

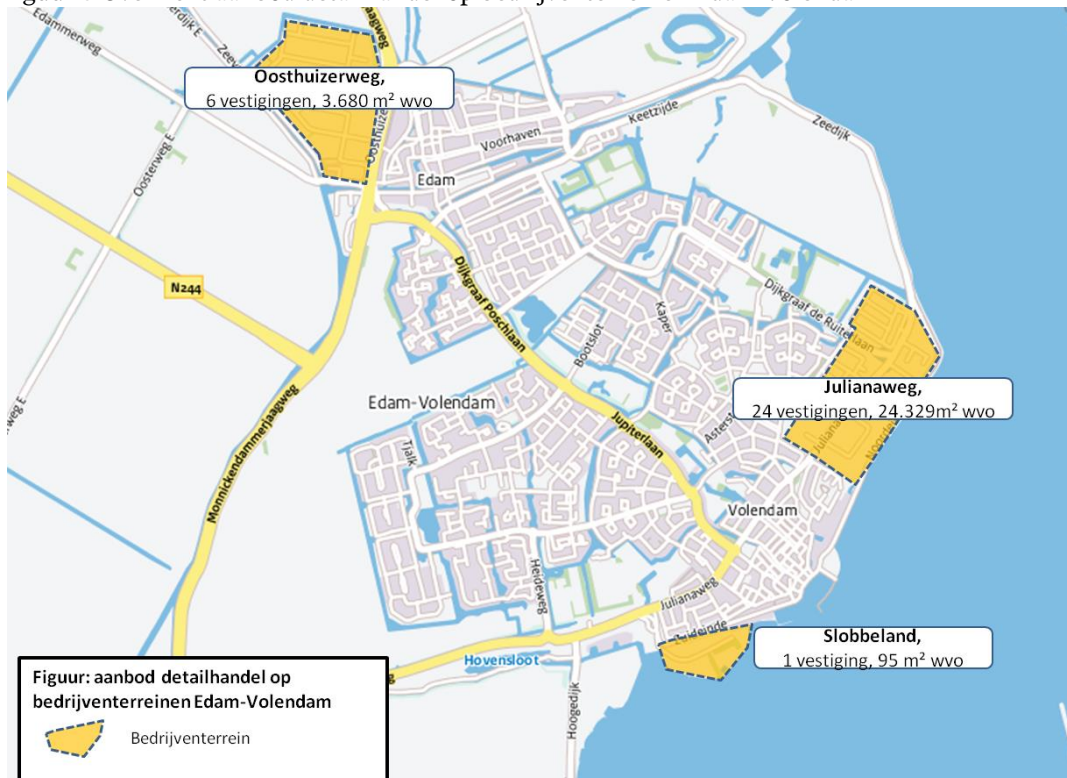
Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, oktober 2013

Aan de Julianaweg zijn de grootste detailhandelsaanbieders van Edam-Volendam gevestigd. Tase (6.500 m<sup>2</sup> wvo), Veerman Wonen (4.800 m<sup>2</sup> wvo) en Carré (6.700 m<sup>2</sup> wvo) zijn de grootste aanbieders en verkopen meubels. De Julianaweg is de as waar alle grote aanbieders zijn gevestigd, voor wie een zichtlocatie, een ultieme bereikbaarheid en parkeren voor de deur gewenst is. In de zijstraten is ook nog de nodige detailhandel en dienstverlening (met name aan de Mgr. Veermanlaan).

Industrierrein Oosthuizerweg heeft bouwmarkt Multimate als grootste aanbieder en blikvanger. Het overige aanbod is aan de Hoornsejaagweg voor de zichtlocaties en in het 'hart' van het bedrijventerrein gevestigd. Tuincentrum 't Lokkementje valt buiten het bedrijventerrein.

Slobbeland kent een kleine aanbieder van detailhandel, te weten: Keri Motorfietsen.

Figuur 5 Overzicht aanbod detailhandel op bedrijventerreinen Edam-Volendam



Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner; bewerking Bureau Stedelijke Planning

### 4.3 Conclusies en aanzet koersbepaling

- Binnen de regio Waterland is er voldoende draagvlak voor in ieder geval één krachtig cluster van volumineuze detailhandel, gecombineerd met andere functies als bedrijvigheid, grootschalige vrijetijdsvoorzieningen en showrooms.
- Bedrijventerrein Julianaweg in Volendam lijkt hiervoor de aangewezen plek. De Julianaweg heeft zich bewezen als aankoopplaats voor doelgerichte artikelen, niet alleen voor de eigen inwoners, maar ook voor regiobezoekers. De Julianaweg voldoet ook aan de andere criteria zichtbaarheid, nabijheid, goede lokale bereikbaarheid en parkeren voor de deur.
- De volumineuze detailhandel wordt geclusterd op bedrijventerrein Julianaweg, en ook andere (publieks)functies als kantoorachtige bedrijvigheid, en showrooms worden hier gefaciliteerd. Een dergelijke visie impliceert dat deze functies op de andere bedrijventerreinen in Edam-Volendam (of solitaire locaties) worden ontmoedigd.
- Voor reguliere detailhandel is het centrum van Volendam de aangewezen plek.
- Voor nieuwe initiatieven wordt de zogenaamde ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ (de vereiste motivering bij bestemmingsplannen uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening) Daarbij wordt eerst gezien of het initiatief in het centrum past. Pas als dit niet het geval is kan onder voorwaarden worden uitgeweken naar Julianaweg (zie verder hoofdstuk 5).
- De uitwerking van het al dan niet toestaan van volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen wordt specifiek uitgewerkt in de op te stellen notitie Detailhandel op bedrijventerrein.

## 5 Visie op de bedrijventerreinen van Edam-Volendam

In dit hoofdstuk zijn de gewenste ontwikkelingsscenario's en -richtingen geanalyseerd. Allereerst vindt er een beschrijving van de mogelijke scenario's plaats. Vervolgens wordt per bedrijventerrein de gewenste ontwikkelingsrichting met mogelijke knelpunten en oplossingen in beeld gebracht.

### 5.1 Ontwikkelscenario's bedrijventerreinen Edam-Volendam

Er zijn drie scenario's ontwikkeld waarlangs de bedrijventerreinen in Edam-Volendam zich verder kunnen ontwikkelen en profileren:

- **Vrije marktwerking:** vestigingswensen van (nieuwe) bedrijven worden in beginsel gehonoreerd op één van de drie bedrijventerreinen. De markt doet zelf zijn werk.
- **Zonering bedrijvigheid:** optimale inrichting van de bedrijventerreinen en kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering door zonering aan te brengen.
- **Gedeeltelijke transformatie bedrijventerreinen:** versterking andere economische functies, mogelijk gepaard gaande met (gedeeltelijke) transformatie van bedrijvigheid.

#### *Vrije marktwerking*

De gemeente Edam-Volendam faciliteert de bedrijvigheid op de drie bedrijventerreinen: Slobbeland, Julianaweg en Industrierrein Oosthuizerweg. Het is aan de bedrijven zelf waar ze zich vestigen; de gemeente stelt geen vergaande eisen en laat de markt zijn werk doen. Er is weinig tot geen regie waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en het risico ontstaat van een rommelige mengelmoes van ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Zonering bedrijvigheid*

Bij zonering wordt een duidelijk kader geschetst binnen welke gebieden of zones welke ontwikkeling van bedrijvigheid wordt nagestreefd. Milieuzonering behoort hiertoe, maar ook functionele clustering (bijvoorbeeld de ontwikkeling van een foodcluster). De belangrijkste reden voor zonering is intensief en optimaal ruimtegebruik. De drie bedrijventerreinen, en ook zones daarbinnen, kennen elk een wezenlijk ander profiel. Nadeel van dit scenario is dat de ruimte voor afwijkende functies beperkt wordt.

De uitbreiding op Industrierrein Oosthuizerweg biedt bedrijven binnen de gemeente Edam-Volendam, waarvan de huidige bedrijfslocatie kan worden aangemerkt als in strijd met de beginselen van een 'goede' ruimtelijke ordening en/of in strijd met de huidige milieuwet- en regelgeving, de kans om zich daar te vestigen. Daarmee kan een (verhuis)carrousel in beweging worden gebracht en worden mogelijkheden voor herstructurering en optimalisering van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen gecreëerd.

Het scenario Zonering gaat uit van een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het bedrijventerreinaanbod en zou goed kunnen passen op Industrierrein Oosthuizerweg.

### ***Gedeeltelijke transformatie bedrijventerreinen***

Een ander scenario is dat niet zozeer versterking van de reguliere bedrijvigheid wordt nagestreefd, maar dat juist ook andere functies (mogelijk ook wonen) op bepaalde plekken worden gefaciliteerd. In dit scenario ontstaat een mix van functies, met naast bedrijvigheid:

- volumineuze detailhandel, inclusief afhaal- en servicepunten;
- (grootschalige) vrijetijdsvoorzieningen en verblijfsaccommodaties;
- kantoren en showroomachtige bedrijvigheid;
- maatschappelijke functies;
- en wonen.

Dit scenario kan het ruimtelijk-economisch profiel van Edam-Volendam versterken. Het gevaar bestaat echter dat de bedrijventerreinen een onduidelijk profiel krijgen. Hierin zullen dus keuzes moeten worden gemaakt door de gemeente. Slobbeland komt in aanmerking voor gehele of gedeeltelijke transformatie; de Julianaweg voor gedeeltelijke transformatie in bepaalde zones.

## **5.2 Afweging scenario's**

Alle drie de scenario's zijn in principe mogelijk. In onderstaande tabel zijn de voor- en nadelen van de scenario's in beeld gebracht:

Tabel 3 Afweging scenario's

<b>Scenario</b>	<b>Beoordeling</b>
Vrije marktwerking	+ Maximaal inspelen op economische dynamiek en marktkansen bedrijvigheid - Geen regie, waardoor ook ongewenste ontwikkelingen optreden - Kans op een ratjetoe ('vlees noch vis')
Zonering bedrijvigheid	+ Regisseren, optimaliseren en intensiveren bedrijvigheid - Geen ruimte voor andere functies
Gedeeltelijke transformatie	+ Dynamisch, optimaal aansluiten op markt vraag + Versterking ruimtelijk-economisch profiel Edam-Volendam - Gevaar onduidelijk profiel (kiezen!)

Het meest kansrijke en wenselijke scenario verschilt per bedrijventerreinen. Dit vraagt om strategisch locatiebeleid; in essentie het maken van keuzes ten aanzien van de (her)ontwikkeling van locaties. Hierbij is de centrale vraag welke functie bij voorkeur op welke locatie tot stand dient te komen. Strategisch locatiebeleid gaat daarmee verder dan het faciliteren van initiatieven vanuit de markt. Het betreft een sturingsmechanisme waarbij gestreefd wordt naar ontwikkeling van vastgoed op de meest geschikte locaties. Een dergelijke strategie is om twee redenen van belang:

1. Om optimaal aan te kunnen sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve markt vraag. Voor het functioneren van bedrijven is het van belang dat de kenmerken van een locatie (locatiecriteria) optimaal aansluiten op de vestigingseisen van bedrijven. Daarnaast dient ook de omvang van deze vraag optimaal afgestemd te zijn op het metrage dat op de betreffende locatie gerealiseerd kan worden;

2. Om de ruimtelijk-economische kwaliteit van Edam-Volendam als geheel te versterken.

De juiste functie op de juiste plaats draagt bij aan de kwaliteit van Edam-Volendam als vestigingsplaats voor bedrijven en bewoners, en voor het aantrekken van bezoekers/toeristen. Door economische functies op specifieke locaties te accommoderen kan de leefbaarheid verbeteren en ontstaat economische synergie.

### 5.3 Ontwikkelingsrichting

Op basis van de analyse in voorgaande hoofdstukken en de mate van veroudering van de drie bedrijventerreinen is per bedrijventerrein het meest wenselijke scenario in beeld gebracht. Zie hiervoor ook de bijlage: Veroudering van bedrijventerreinen. Overigens zullen niet alleen per bedrijventerrein, maar ook per deelgebied (zone), expliciete keuzes moeten worden gemaakt. Dit zowel voor de daadwerkelijke invulling als de ruimtelijk-functionele condities en branding.

Op basis van de marktkansen, de veroudering en levensfase van de terreinen in Edam-Volendam wordt in de volgende paragrafen per bedrijventerrein ingegaan op het meest wenselijke scenario.

### 5.4 Slobbeland: volledige transformatie

Dit buitendijks bedrijventerrein wordt geflankeerd door enerzijds woningbouw en anderzijds een recreatiegebied. In de gemeentelijke structuurvisie is geconstateerd dat transformatie naar woningbouw en of toeristische functies passend bij de woningbouw in de omgeving gewenst is.

Het bedrijventerrein maakt een verpauperde indruk en functieverandering naar toerisme is reeds ingezet door de vestiging van een restaurant. Bij de ontwikkeling dient volgens de structuurvisie rekening gehouden te worden met de doorkijk naar het Markermeer.

Het meest wenselijke scenario voor dit bedrijventerrein is volledige transformatie.

Twee zijden van de doorgaande weg; twee verschillende profielen



Bron: Bureau Stedelijke Planning

### ***Knelpunten***

De belangrijkste knelpunten zijn:

- Entree naar de toeristisch belangrijke 'Dijk' wordt nu gevormd door een slecht onderhouden weg met aan de noordzijde verouderd vastgoed.
- Detoneert met de huidige omgeving (Marinapark en woningbouw).
- Uitbreiding van de bedrijven is fysiek en qua parkeergelegenheid niet mogelijk.
- Afwikkeling touringcars is in de huidige situatie problematisch. In 2012 is er een verkeersbesluit genomen dat touringcars weert van Slobbeland.

### ***Oplossingen***

Op basis van bovenstaande knelpunten zien wij de volgende oplossingen:

- Transformatie naar wonen. Hiervoor zijn meerdere argumenten:
  - De ligging van het terrein naast de woonwijk ten zuiden van het Zuideinde.
  - De verwachte stijging van de bevolking en de stijgende woningbehoefte tot 2040.
  - De bedrijvenstrook op Slobbeland is geschikt om tot woonlocatie te worden herontwikkeld. Voor de transformatie van Slobbeland is de bestaande driedeling (woningen aan het Zuideinde, bedrijvenstrook, recreatiestrook) van het gebied een goede basis. Voor de herontwikkeling van de bedrijvenstrook is een goede verankering en overgang naar de omgeving vereist.
- Transformatie naar een toeristisch-recreatieve functie:
  - Door de ligging van het terrein tussen de twee toeristische trekkers (de Dijk en Marina Park) past een toeristisch-recreatieve functie. De locatie kan dienen als entree van Volendam.
  - Met de uitbreiding van Industrierrein Oosthuizerweg en de komst van Baanste Noord is er ook in de toekomst voldoende ruimte voor vestiging van nieuwe bedrijven in Edam-Volendam en de regio Waterland.
  - Toeristische functies trekken veel verkeer aan. De hoofdroute door Slobbeland heeft restcapaciteit om deze verkeersstroom op te vangen. De aansluitingen van deze weg op Zuideinde dienen onderzocht te worden met betrekking tot de doorstroming bij een verhoogde verkeersdruk.

Figuur 6 Sfeerimpressie ontwikkeling Slobbeland



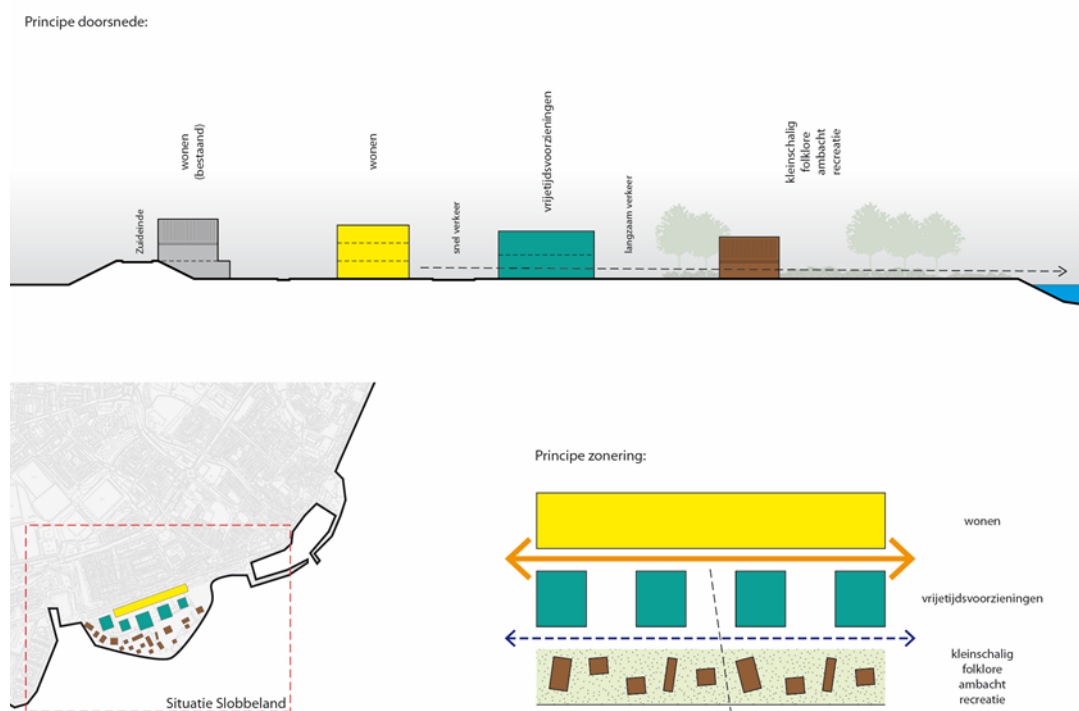
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De transformatie van het bedrijventerrein Slobbeland moet leiden tot de volgende sfeergebieden:

1. Een zone voor wonen die aansluit bij de bestaande woningen van Zuideinde.
2. Een zichtlocatie vanaf het water met bebouwing passend in de historische bebouwing langs het IJsselmeer, met nadruk op folklore en ambachtelijke recreatie.
3. Het tussengebied met mogelijkheden voor vrijetijdsvoorzieningen.

***Met deze transformatie zal Slobbeland worden onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen. Hierbij maakt het in de toekomst geen deel meer uit van de toekomstvisie. Aspecten als herstructurering en parkmanagement zijn voor dit gebied daarmee niet van toepassing.***

Figuur 7 Indicatie ontwikkelingsmogelijkheid Slobbeland



Bron: Gemeente Edam-Volendam

## 5.5 Industrierrein Oosthuizerweg: modern gemengd bedrijventerrein pur sang

Industrierrein Oosthuizerweg is een goed functionerend bedrijventerrein. Binnenkort wordt het bedrijventerrein met 5,8 ha netto uitgebreid. De ligging ten opzichte van de N247 is goed. De veroudering op Industrierrein Oosthuizerweg valt mee. De veroudering die op dit terrein wordt geconstateerd bestaat uit technische en ruimtelijke veroudering. Een (gedeeltelijke) revitalisering is hier wenselijk om met name de knelpunten in de verkeerssituatie op te lossen. Met de revitalisatie zal de uitstraling van de openbare ruimte worden verbeterd evenals de interne ontsluiting. Deze is niet optimaal en heeft -zeker in het licht van de geplande uitbreiding- upgradings nodig. Door transformatie van Slobbeland en

verkleuring van Julianaweg (zie paragraaf 5.6) wordt Industrierterrein Oosthuizerweg in toenemende mate het belangrijkste bedrijventerrein in Edam-Volendam. Om dit bedrijventerrein ook in de toekomst geschikt te houden voor bedrijven in de hogere milieucategorieën is terughoudendheid in het toestaan van (bedrijfs)woningen op het terrein geboden. Via een facelift met nadruk op verbetering van de hoofdinfrastructuur wordt het terrein verbeterd om ook in de toekomst goed te kunnen blijven functioneren. Voor Industrierterrein Oosthuizerweg is het scenario zonering bedrijventerreinen het meest gewenst. Hierbij wordt dit bedrijventerrein gereserveerd voor “echte” bedrijvigheid dat goed past op een modern gemengd bedrijventerrein.

Nieuw aanbod op Oosthuizerweg



Bron: Bureau Stedelijke Planning

### ***Knelpunten***

De belangrijkste knelpunten zijn:

- De naastgelegen woonwijk wordt gebruikt door vrachtverkeer met een verouderd navigatiesysteem. Ondanks een verkeersverbod voor vrachtwagens leiden verouderde navigatiesystemen het vrachtverkeer door de wijk Groot Westerbuiten.
- Onlogische verkeersstructuur, met name in relatie tot de uitbreiding van het bedrijventerrein.
- De combinatie tussen vrachtverkeer en scholieren (Triade) geeft onveilige verkeerssituaties.
- Fietsroutes zijn niet optimaal gesitueerd.
- De klinkerwegen vertonen achterstallig onderhoud.

### ***Oplossingen***

Op basis van bovenstaande knelpunten zien wij de volgende oplossingen:

- Herkenbare interne hoofdroute met fietsstroken en accenten op de kruisingen (reeds uitgevoerd).
- Route naar provinciale weg aangeven op verkeersborden (reeds uitgevoerd).
- Volledig vrijliggend fietspad langs de Oosthuizerweg en Klein Westerbuiten (binnenkort start uitvoering).
- Fietsroute naar school verkeersveiliger maken via verkeersborden en markeringen op het wegdek (binnenkort start uitvoering).
- Verwijzing via verkeersborden op provinciale weg naar de noordelijke ontsluiting Industrierterrein Oosthuizerweg.

- In relatie tot de aangrenzende woonwijk worden bedrijven met een hoge geluidshinder niet in directe nabijheid van elkaar of op de rand van het bedrijventerrein geplaatst om geluidshinder te minimaliseren.
- Facelift van de openbare ruimte met extra aandacht voor het openbaar groen bij de entree en de hoofdwegen. Dit versterkt de herkenbaarheid van de verkeersstructuur. Waar het groen geen functie vervult of zichtbaar de openbare ruimte verrommelt, is verwijdering een goede keuze.

Onderstaande afbeelding is een sfeerimpressie van de voorgestelde ontwikkeling Industrierrein Oosthuizerweg.

Figuur 8 Sfeerimpressie ontwikkeling Industrierrein Oosthuizerweg



Bron: Bureau Stedelijke Planning

## 5.6 Julianaweg: gedeeltelijke transformatie

Julianaweg kampt met zowel technische als ruimtelijke veroudering. De technische veroudering betreft hier de matige staat van de klinkerwegen. De ruimtelijke veroudering betreft vooral een suboptimale zonering en een minder aantrekkelijke combinatie van wonen en bedrijvigheid aan de randen van het bedrijventerrein. Voor Julianaweg is dus zowel een facelift als herprofilering aan de orde.

Het bedrijventerrein Julianaweg kent een hoge bebouwingsdichtheid en herbergt vele functies. Circa één derde betreft andere functies dan de traditionele bedrijfssectoren. Hiermee is sprake van toenemende verkleuring van het bedrijventerrein. Via herprofilering van een deel van de doorgaande weg kunnen aanverwante etalagefuncties worden geclusterd. Daarnaast is er de ambitie om een aantal zware bedrijven te verleiden om op langere termijn te verhuizen naar locaties die beter geschikt zijn. Hierdoor kan de gewenste verkleuring op het bedrijventerrein Julianaweg beter worden gefaciliteerd.

Op Julianaweg zijn duidelijke clusters van verschillende type bedrijvigheid aanwezig, zoals het wooncluster langs de corridor en het viscluster bij de Morseweg. Het viscluster maakt een rommelige indruk. Toch is het van belang ook dit cluster te handhaven.

Voor bedrijventerrein Julianaweg lijkt het scenario gedeeltelijke transformatie het meest gewenst.

#### Herprofilering Julianaweg



Bron: Bureau Stedelijke Planning

#### ***Knelpunten***

De belangrijkste knelpunten zijn:

- De doorgaande weg kent een hoge verkeersdruk van personen- en vrachtverkeer.
- Lage ruimtelijke kwaliteit aan de randen van het bedrijventerrein.
- Nieuwe woningbouwlocatie de Broeckgouw vergroot verkeersdruk.
- Zicht op de achterkant van het bedrijventerrein vanaf het IJsselmeer niet fraai.
- Plaatselijk grote parkeerdruk.
- De klinkerwegen vertonen achterstallig onderhoud.

#### ***Oplossingen***

Op basis van de belangrijkste knelpunten zien wij de volgende oplossingen:

- Herprofilering en herinrichting deel van de doorgaande weg (Julianaweg) als cluster van etalagefuncties.
- Verkleuring van het bedrijventerrein naar lichtere bedrijvigheid. Aan de randen van het bedrijventerrein bij de Hyacintenstraat wordt de mogelijkheid onderzocht om bij verplaatsing van de huidige functie te transformeren naar een combinatie van lichtere bedrijvigheid en wonen.
- Een nieuwe zonering opstellen voor het bedrijventerrein:
  - Lichte industrie in het Zuiden.
  - Viscluster en zwaardere industrie in het Noorden.
  - Branchevreemde functies (etalagefuncties) langs de doorgaande weg.
- Mogelijkheid onderzoeken van herontwikkeling of transformatie van de strook Noordeinde, zodat een hogere ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt.
- Inzetten op verhuizing van zware industrie ten gunste van lichte bedrijven.
- Facelift van de openbare ruimte met nadruk op verbetering ruimtelijke kwaliteit op de scheiding tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, bijvoorbeeld met een bomerrij.

Onderstaande afbeelding is een sfeerimpressie van de voorgestelde oplossingen op bedrijventerrein Julianaweg.

Figuur 9 Sfeerimpressie ontwikkeling Julianaweg



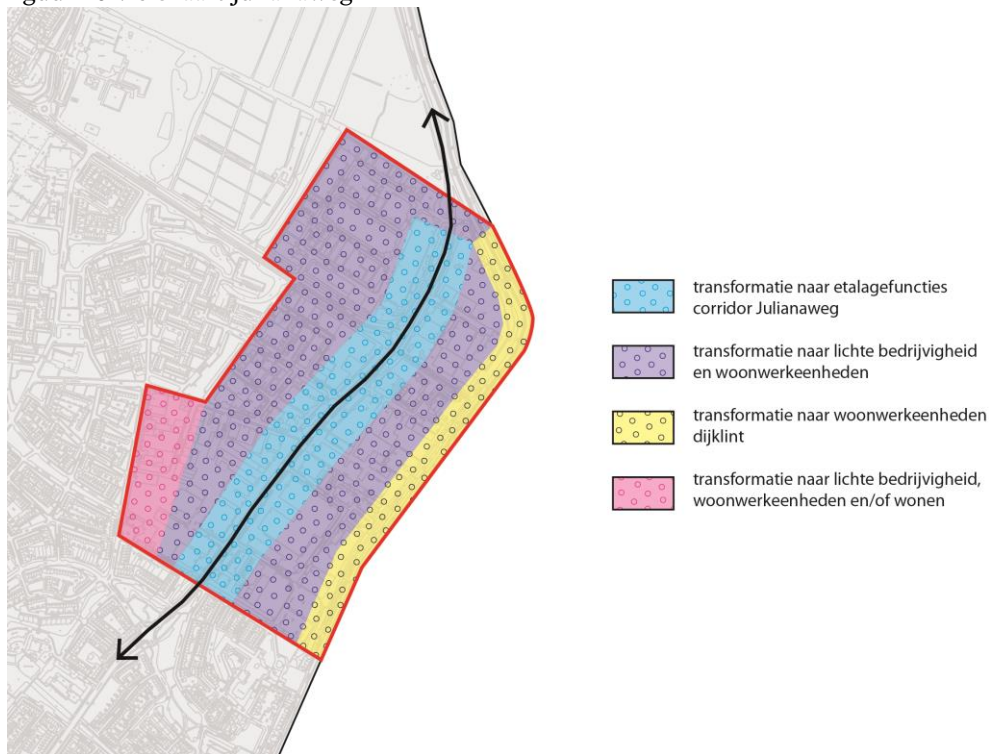
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De gedeeltelijke transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg moet leiden tot de volgende sfeergebieden:

1. Aan de doorgaande weg liggen in het oog springende woonwinkels. Deze weg (Julianaweg) en de Mgr. C. Veermanlaan lenen zich voor verdere uitbouw van een corridor met economische (etalage)functies.
2. Aan de Westkant van het terrein ontstaat op termijn wellicht ruimte voor transformatie naar woon/werk combinaties. Hier zal dan een verschuiving moeten plaatsvinden naar lichtere bedrijvigheid zodat (werk)woningen inderdaad mogelijk zijn.
3. De waterzijde van het bedrijventerrein moet een upgrade krijgen in esthetische kwaliteit om zo het zicht op Volendam vanaf het IJsselmeer te verbeteren. Een mogelijke herontwikkeling van de Noordoos hoek kan de start zijn van een geleidelijke verbetering van de waterzijde van het gehele bedrijventerrein.

Voor deze drie gebieden (Corridor, Westkant en Noordoost hoek) zullen beeldkwaliteitsplannen moeten worden opgesteld. Zwaardere bedrijvigheid past op termijn beter op Industrierrein Oosthuizerweg of de Baanste Noord in Purmerend. Door mogelijke verhuizing van zwaardere bedrijvigheid kan ruimte ontstaan om het bedrijventerrein Julianaweg gedeeltelijk te transformeren naar lichtere bedrijvigheid in combinatie met wonen en andersoortige functies.

Figuur 10 Visiekaart Julianaweg



Bron: Gemeente Edam-Volendam (kaart heeft geen juridische status).

### ***De Noordoost hoek als Poort van Volendam***

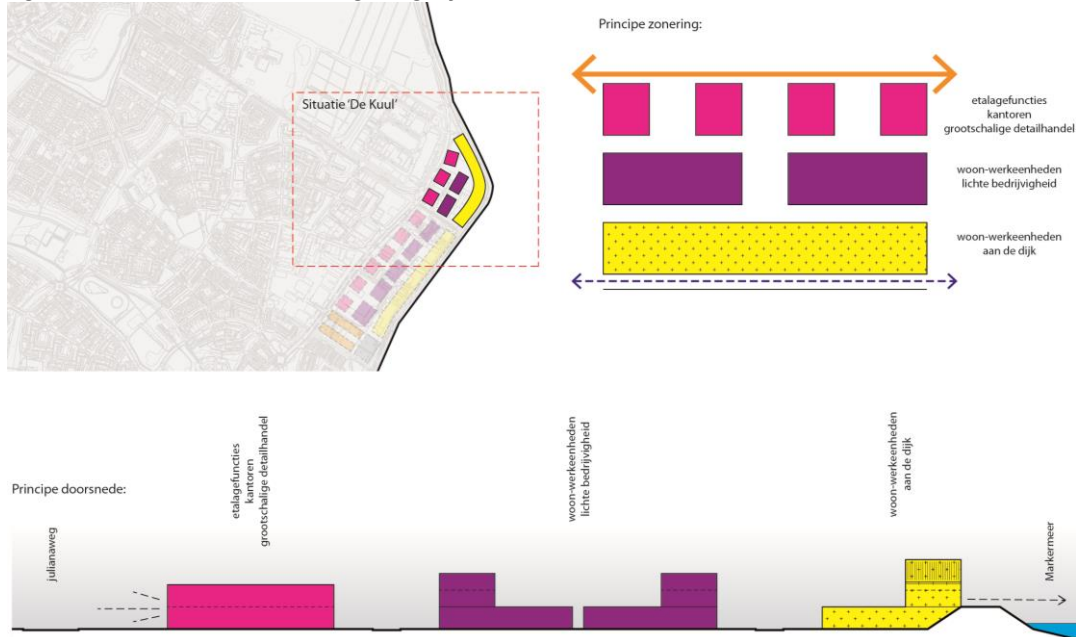
De Noordoost hoek van bedrijventerrein Julianaweg vormt voor een belangrijk deel het uitzicht op Volendam vanaf het IJsselmeer. Het beeld wordt hier vertroebeld door de grote hallen van de huidige bedrijvigheid. Door herontwikkeling van deze hoek verbeterd de uitstraling van het terrein vanaf de waterzijde. Deze ontwikkeling kan de start zijn van een geleidelijke verbetering van de gehele waterzijde van het bedrijventerrein. De ambitie is om een aantrekkelijk beeld te scheppen van Volendam vanaf het IJsselmeer maar ook om het zicht op dit gebied vanaf Volendam te verfraaien.

Bij een eventuele herontwikkeling van deze hoek is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan wenselijk. Met een beeldkwaliteitsplan kunnen materiaalgebruik en ontwerp op elkaar worden afgestemd en kan een uniform beeld ontstaan dat van hogere kwaliteit is dan de huidige situatie. Naast het opstellen van een beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een menging van functies. Dit zorgt voor een aantrekkelijkere beleving van het gebied zowel vanaf het IJsselmeer als voor bezoekers van het gebied uit de richting Volendam.

De Noordoost hoek kent drie separate sfeergebieden:

1. Een zichtlocatie vanaf de doorgaande weg als onderdeel van de Julianaweg Corridor met etalagefuncties.
2. Een zichtlocatie vanaf het water met woonwerkunits passend in de historische bebouwing langs het IJsselmeer.
3. Het tussengebied met mogelijkheden voor lichte industrie.

Figuur 11 Indicatie ontwikkelingsmogelijkheid Noordoost hoek



Bron: Gemeente Edam-Volendam (kaart heeft geen juridische status).

### ***Westkant gericht op verkleuring naar wonen en werken***

Aan de westkant van het bedrijventerrein liggen op termijn wellicht kansen voor verkleuring naar wonen en woonwerkcombinaties. Het deel van het terrein bij de Hyacintenstraat/Lupinestraat leent zich door de nabijheid van woongebied als locatie voor deze ontwikkeling. In de structuurvisie van de gemeente is de ambitie uitgesproken hier te transformeren naar lichtere bedrijvigheid in combinatie met wonen.

### ***Corridor Julianaweg: de Etalage***

De Julianaweg en de Monseigneur Cornelis Veermanlaan zijn als belangrijkste ontsluitingsroutes het visitekaartje van het bedrijventerrein. Over vrijwel de gehele lengte zijn de Julianaweg en de Mgr. C. Veermanlaan voorzien van parkeergelegenheid voor de deur. De mogelijkheid bestaat deze parkeerplaatsen op elkaar aan te sluiten. Dit maakt de weg bij uitstek geschikt voor (de hier) gevestigde bedrijven die zichtbaarheid, representatie, autobereikbaarheid en parkeergelegenheid wensen. In hoofdstuk 4 is al gememoreerd dat de Julianaweg zich leent voor een combinatie van etalagefuncties, zoals:

- Volumineuze detailhandel, zoals woonwinkels, bouwmarkten, automaterialen, kampeerartikelen, en (brom)fietsen/scooters/invalidenwagens en trimapparatuur conform de vigerende beleidsuitgangspunten.
- Afhaal- en servicepunten, inspeland op de trend van Het Nieuwe Winkelen, waarbij de fysieke en digitale wereld steeds verder met elkaar verweven raken (ook wel 'omnichannel retailing').
- Showroomachtige bedrijvigheid: autobedrijf, kantoorbenodigdheden, business-to-business.
- Bedrijvigheid met hoogwaardige uitstraling (kantoren).

De ambitie is om een aantrekkelijke boulevard of strip te realiseren met aan weerszijden een aantrekkelijke aaneenschakeling van representatieve gebouwen en (etalage)functies. Bij voorkeur is iedere vestiging direct met de auto te bereiken en zijn er parkeerplaatsen voor de deur. Bedrijven die qua activiteiten of uitstraling niet bij de Julianaweg en de Mgr. C. Veermanlaan passen kunnen op termijn worden herbestemd. Overlastgevende activiteiten zullen aan de achterzijde plaatsvinden. Dit betreft een ontwikkeling op lange termijn.

Naast een aantrekkelijke invulling van de panden langs de weg is het ook belangrijk dat de corridor duidelijk (h)erkend wordt en begrensd is. Aan vestiging aan de corridor dienen hogere eisen gesteld te worden aan gevelbeeld en openbare ruimte dan in zijstraten en omliggende gebieden. Een meer uniform materiaal- en reclamegebruik vergroot de herkenbaarheid en de ruimtelijk-functionele samenhang.. Binnen de corridor zouden ook enkele clusters kunnen ontstaan, bijvoorbeeld woonwinkels. De ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte kan daarbij ook via het bestemmingsplan worden versterkt. Met voorschriften als voorgevels in dezelfde rooilijn, en een minimum percentage van de rooilijn bebouwd, kan een rustig straatbeeld worden gecreëerd.

Referentie: Kantoorachtigen aan de Cruquiusweg te Amsterdam (l) en Forepark Den Haag, mix van kantoren en volumineuze detailhandel met open uitstraling naar de 'boulevard' toe (r)



### ***Relatie centrum Volendam en Corridor Julianaweg***

Zowel in de huidige situatie als het toekomstig wensbeeld is de overlap tussen Corridor Julianaweg en het centrum van Volendam (en overigens ook de andere winkelgebieden in de gemeente) gering. Het verdringingseffect zal dan ook zeer beperkt zijn. Aan de corridor wordt alleen volumineuze detailhandel toegestaan. Volumineuze detailhandel is detailhandel waarbij grote artikelen verkocht worden die lastig te vervoeren zijn en dus speciale eisen stellen aan het voor- en natransport (zoals meubelzaken, bouwmarkten enzovoort). Vanwege de specifieke ruimtelijke eisen is deze vorm van detailhandel moeilijk inpasbaar in de bestaande winkelgebieden.

Het concentreren van (grootschalige) etalagefuncties aan de Corridor Julianaweg impliceert dat deze functies elders op dit of andere bedrijventerreinen (of solitaire locaties) worden ontmoedigd c.q. niet worden gefaciliteerd. Nieuwe etalagefuncties of uitbreiding van bestaande etalagefuncties elders op bedrijventerreinen kunnen,

wanneer de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geen andere oplossing biedt, zich alleen hier vestigen.

Er ontstaan zo twee onderscheidende proposities – het centrum van Volendam én de Corridor Julianaweg - waarmee de detailhandelsstructuur wordt versterkt.

De maximale kruisbestuiving is te bereiken als het centrum van Volendam en de Corridor Julianaweg zich ook weten te verbinden, niet alleen in ruimtelijk-functionele zin (routing, bewegwijzering, en verkeerstromen), maar juist ook organisatorisch en marketingtechnisch. Een dergelijke verbinding vereist een constructieve vorm van samenwerking tussen het centrum van Volendam en de Corridor Julianaweg.

## 6 Conclusies

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geschetst van de belangrijke conclusies uit de voorgaande hoofdstukken.

### ***Werkgelegenheid in handel, bouw en horeca***

Edam-Volendam is een bedrijvige gemeente met veel bedrijven en veel zelfstandige ondernemingen<sup>10</sup>. Het opleidingsniveau van de beroepsbevolking en de werkloosheid zijn lager dan in Nederland. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per persoon ligt € 1000 hoger dan in Nederland. Het aandeel banen in de sectoren handel, bouwnijverheid en horeca in Edam-Volendam is groter dan het Nederlands gemiddelde. Wel is het aandeel banen in de bouwnijverheid en de handel in de afgelopen jaren afgenomen. Het aandeel banen in de dienstverlening is de afgelopen jaren sterk gegroeid van 14% naar 23%. Naar verwachting kent de werkgelegenheid in de regio Waterland een beperkte groei van zo'n 0,5 tot 0,9% per jaar tot 2030.

### **Ruimtebehoefte bedrijventerreinen**

In Edam-Volendam zijn drie bedrijventerreinen gesitueerd. Aan de Oosthuizerweg/Nijverheidsstraat te Edam ligt het Industrierrein Oosthuizerweg'. In Volendam ligt het bedrijventerrein 'Julianaweg'. Het derde terrein betreft 'Slobbeland' dat achter het Zuideinde is gelegen. Het totale areaal bestaat uit 72 hectare bruto oppervlak en 60 hectare netto. De uitbreiding aan Industrierrein Oosthuizerweg bedraagt 8 hectare bruto en 5,8 hectare netto.<sup>11</sup>

In de regio neemt het beschikbare aanbod van bedrijfsruimten langzaam toe. In Edam-Volendam wordt momenteel 27.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimten aangeboden en 3.800 m<sup>2</sup> solitaire kantoren. Het aanbod van kantoren is met name op bedrijventerrein Julianaweg gesitueerd.

In Edam-Volendam bestaat momenteel behoefte aan 66.000 m<sup>2</sup> bedrijventerreinen, en afhankelijk van de uiteindelijke locatiebeslissing van enkele bedrijven mogelijk zelfs aan 110.000 m<sup>2</sup>.

### ***Ruimte voor uitbreiding van andere functies op bedrijventerreinen***

Een aantal bedrijven op zowel Industrierrein Oosthuizerweg als bedrijventerrein Julianaweg zit aan het maximum van hun groei qua fysieke ruimte. De uitbreiding Industrierrein Oosthuizerweg is daarom een strategisch project, omdat verplaatsing van zware bedrijvigheid hiermee mogelijk wordt en er een herschikking op de bestaande bedrijventerreinen plaats kan vinden.

De uitbreiding Oosthuizerweg biedt ruimte om het verouderde bedrijventerrein Slobbeland te transformeren naar de functies wonen en toerisme. Voor het bedrijventerrein Julianaweg geeft het toekomstig aanbod van bedrijventerreinen de mogelijkheid om op dit terrein ook andere functies te faciliteren. Dit geldt niet voor het Industrierrein Oosthuizerweg. Dit is een bedrijventerrein pur sang waar juist

<sup>10</sup> Economische agenda Edam-Volendam 2012

<sup>11</sup> Bron: IBIS bedrijventerreinen Noord-Holland, 2014

ook de zwaardere bedrijvigheid wordt gefaciliteerd. Hier zouden andere functies de zwaardere bedrijvigheid belemmeren.

### ***Per bedrijventerrein***

#### *Slobbeland: volledige transformatie*

Bedrijventerrein Slobbeland heeft zijn langste tijd gehad, is sterk verouderd, klein en feitelijk niet meer geschikt als bedrijventerrein. In de structuurvisie is reeds geconstateerd dat transformatie naar woningbouw en of toeristische functies die passen bij de woningbouw in de omgeving gewenst is.

#### *Oosthuizerweg: modern gemengd bedrijventerrein pur sang*

De veroudering op Industrieterrain Oosthuizerweg valt mee. De veroudering die op dit terrein wordt geconstateerd bestaat uit technische en ruimtelijke veroudering. Zo laat de technische staat van de klinkerwegen te wensen over. Ook de ruimtelijke layout van de hoofdverkeerstructuur is niet optimaal, mede in het licht van de geplande uitbreiding. Een (gedeeltelijke) facelift is hier reeds in gang gezet om met name de knelpunten in de verkeerssituatie op te lossen. Hiermee wordt dit bedrijventerrein gereserveerd voor “echte” bedrijvigheid die goed past op een modern gemengd bedrijventerrein.

#### *Julianaweg: gedeeltelijke transformatie*

Julianaweg kampt met zowel technische als ruimtelijke veroudering. De technische veroudering betreft de matige staat van de klinkerwegen. De ruimtelijke veroudering ligt vooral in een zonering die niet meer optimaal is. Tevens is er sprake van een minder aantrekkelijke combinatie van wonen en bedrijvigheid aan de randen van het bedrijventerrein. Voor bedrijventerrein Julianaweg is een gedeeltelijke transformatie gewenst door meer nadruk te leggen op interne zonering van het terrein. Julianaweg kent al een zekere interne zonering, met name langs de corridor Julianaweg zijn diverse niet-bedrijven functies vertegenwoordigd. De gedeeltelijke transformatie bestaat uit:

- Etalagefuncties aan de doorgaande weg. Hier liggen in het oog springende woonwinkels. Deze weg (Julianaweg) en de Mgr. C. Veermanlaan lenen zich voor verdere uitbouw van een corridor met economische (etalage)functies.
  - Transformatie naar woon/werk combinaties aan de westkant van het terrein. Hier zal op termijn een verschuiving moeten plaatsvinden naar lichtere bedrijvigheid zodat (werk)woningen inderdaad mogelijk zijn.
  - Een upgrade in esthetische kwaliteit bij de noordoost hoek van het terrein om zo het zicht op Volendam vanaf het IJsselmeer te verbeteren.
- Voor bedrijventerrein Julianaweg is dus zowel een facelift als herprofilering via interne zonering aan de orde.

## 7 Strategie voor herstructurering

Om de beoogde visie en ontwikkelingen van de bedrijventerreinen te realiseren, moet de gemeente een bepaalde strategie volgen. De belangrijkste onderdelen van deze strategie worden in dit hoofdstuk besproken.

### ***Samenwerken***

Gemeente en bedrijven zijn samen verantwoordelijk voor de kwaliteit van de ruimte. Met deze toekomstvisie heeft de gemeente Edam-Volendam richtinggevende kaders neergezet om de gewenste ontwikkelingen te stimuleren. De gemeente neemt daarbij haar verantwoording om via een facelift en verbetering van de verkeersstructuur te investeren in de openbare ruimte. Zij verwacht van marktpartijen dat zij volgen met het opknappen van hun panden en kavels.

Uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit net als laden & lossen op eigen terrein gebeurt. Bij herschikking van kavels of sloop van verouderd leegstaand vastgoed kunnen op langere termijn nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

### ***Insteek op vrijwillige verhuizing***

Bedrijven die binnen de gemeente Edam-Volendam op de huidige locatie volgens huidige milieuwet- en regelgeving en/of in strijd zijn met de beginselen van een 'goede' ruimtelijke ordening kunnen niet zomaar verplaatst worden. Ingestoken wordt op vrijwillige verhuizing. Wanneer zo'n bedrijf interesse toont in een eventuele verhuizing kan deze onderliggende toekomstvisie gebruikt worden voor mogelijke herontwikkeling van de achterlatende locatie via het Wabo vergunningetraject. Vaak voelt de ondernemer zich ook niet prettig op de ongewenste locatie. Belangrijk is om in de herstructurering de ondernemers en vastgoedeigenaren te blijven betrekken om juist die plekken aan te pakken die ook echt pijn doen bij de ondernemers van het bedrijventerrein. De kans dat er een vliegwieleffect ontstaat als deze 'keyplayers' betrokken zijn, is dan aanzienlijk. Samenwerken aan een gezamenlijk belang lukt in de praktijk namelijk pas echt wanneer een ieder zich kan inzetten vanuit een welbegrepen eigenbelang.

### ***Weinig investeringen vanuit projectontwikkelaars en beleggers***

In de hedendaagse praktijk is het voor vastgoedpartijen vaak niet interessant (genoeg) om te investeren in bestaande of verouderde bedrijventerreinen en bedrijfsruimten. Het is gemakkelijker om te investeren in nieuwe bedrijfsruimten en nieuw uit te leggen locaties. Als er een ruime voorraad aan nieuwe bedrijventerreinen is (zoals met de komst van Baansteer-Noord) neemt voor vastgoedpartijen de prikkel om te investeren in de bestaande bedrijfsruimtemarkt verder af.

### ***Parkmanagement***

Zowel op het bedrijventerrein Julianaweg als Industrierrein Oosthuizerweg is reeds een ondernemersvereniging actief. De gemeente stimuleert dat ondernemers meer activiteiten gezamenlijk aanpakken. Bijvoorbeeld door het bestaande informele parkmanagement. Deze netwerkstructuur kan worden uitgebouwd door activiteiten te organiseren en te faciliteren zodat bedrijven (meer) met elkaar in contact komen.

## Bijlage 1: Veroudering van bedrijventerreinen

De veroudering van een bedrijventerrein wordt niet alleen bepaald door de leeftijd. De veroudering van een terrein is vooral het resultaat van knelpunten die in de loop der jaren zijn ontstaan waardoor de ondernemers belemmeringen ondervinden in de uitvoering van hun bedrijfsvoering. Het betreffen hier bijvoorbeeld een slechte ontsluiting, een hoge parkeerdruk, een ongunstige ligging vanaf de snelweg en incurante panden. Veroudering is een natuurlijk proces, waardoor het bedrijventerrein niet meer past bij de huisvestingswensen en eisen van deze tijd.

### *Vier vormen van veroudering*

- *Technische veroudering* betekent dat de fysieke zaken niet langer passen bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals verwaarloosde openbare ruimte, een te smal wegprofiel en verpauperd vastgoed. Maar ook knelpunten zoals het ontbreken van bijvoorbeeld een glasvezelnetwerk of openbaar vervoer.
- *Economische veroudering* is de afname die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio, maar ook afname van de grond- en vastgoedwaarde doordat perceel en gebouw incurant zijn geworden.
- *Ruimtelijke veroudering* betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein, maar ook de ruimtelijke inpassing in de omgeving of een gedateerde milieuzonering.
- *Maatschappelijke veroudering* betreft sociale veiligheid en andere leefbaarheidsaspecten door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving op het gebied van milieu, veiligheid en arbeidsomstandigheden.

### *Een nieuw regionaal bedrijventerrein beïnvloedt het verouderingsproces*

De uitgifte van nieuwe terreinen zorgen dat bestaande terreinen versneld verouderen. Vooral terreinen die dicht bij het nieuwe terrein liggen, zijn gevoelig voor extra veroudering. Dit wordt versterkt bij een ontspannen markt van veel aanbod en weinig schaarste, en omdat goed functionerende bedrijven bij uitbreiding nogal eens kiezen voor vestiging op een nieuw bedrijventerrein. Het achterblijvende vastgoed blijft dan voor een deel leegstaan. Dit scenario geldt mogelijk ook voor de drie bedrijventerreinen in Edam-Volendam. Door het regionaal bedrijventerrein Baanste-Noord neemt de marktdruk aanzienlijk af. Naar verwachting zal deze situatie leiden tot bedrijfsverhuizingen vanuit Edam-Volendam naar Baanste-Noord waardoor leegstand kan ontstaan op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente.

### *Levenscyclus van een bedrijventerrein*

Net uitgegeven is een bedrijventerrein helemaal 'state-of-the-art': het vastgoed en de bedrijfskavels zien er goed uit, de bereikbaarheid is goed, het parkeren is goed geregeld en de economische vitaliteit is hoog. In de loop der jaren gaat de kwaliteit van de meeste terreinen achteruit en ontstaan knelpunten, waardoor bedrijven mogelijk verplaatsen. Steeds grotere delen van het vastgoed blijven structureel leeg of trekken gebruikers aan in andere branches. Voor herstructurering is het moment van ingrijpen bepalend voor een groot deel van de slagingskans, ook vanuit kostenoptiek. Het moment van ingrijpen mag niet te vroeg zijn (dan is het nog niet nodig) maar ook niet te laat (dan heeft het geen nut meer).

### *Fase I*

Bij vroegtijdig ingrijpen in de levenscyclus via een facelift van de openbare ruimte kan een terrein met weinig kosten weer op kwaliteit worden gebracht. De opstellen hoeven nog niet verworven te worden, omdat deze nog in een goede staat verkeren. Hierdoor zijn de verwervingskosten minimaal. Dit moment is het beste moment om in te grijpen; de kosten waarmee een verdere teruggang van het terrein wordt tegengegaan zijn relatief gering.

### *Fase II*

De daarop volgende fase is een lastige fase om in te grijpen. De kwaliteit van het terrein is verder gedaald, waardoor de ingreep flink duurder uitvalt. Immers, een facelift is dan niet meer voldoende om het bedrijventerrein weer op de gewenste kwaliteit te krijgen. De verwerving van vastgoed en investeringen in private kavels zal nodig zijn, terwijl de boekwaarde van het vastgoed nog aanzienlijk is.

### *Fase III*

In de laatste fase van de levenscyclus zal de benodigde ingreep nog duurder uitvallen. Het voordeel is dan echter dat het vastgoed een veel lagere boek- en marktwaarde heeft. In veel gevallen is het vastgoed dan afgeschreven. Ingrijpen in deze fase is daarmee efficiënter, zeker wanneer dit een transformatie naar andere functies kan betekenen.

### ***Vier vormen van herstructurering***

- ***Facelift:*** ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals het verbeteren van de infrastructuur, de parkeermogelijkheden, het openbaar groen, verhogen beeldkwaliteit en uitstraling, et cetera. Een facelift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag: maximaal € 100.000 per hectare.
- ***Revitalisering:*** integrale verbetering van het terrein, waarbij naast ingrepen gericht op de uitstraling van het terrein (zie facelift) ook het vernieuwen van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur wordt verstaan. Veelal wordt hierbij ICT-infrastructuur (glasvezel) meegenomen.
- ***Herprofilering:*** aanpassing van het bedrijventerrein en het bestemmingsplan om hogere functies zoals kantoren en showrooms mogelijk te maken. Dit gaat mogelijk gepaard met bedrijfsverplaatsingen. Hierdoor krijgt het terrein een andere segmentering, maar blijft het wel de functie van bedrijventerrein behouden. De noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen zorgen voor hoge kosten.
- ***Transformatie:*** verandering van de functie van het bedrijventerrein via een totale herontwikkeling in bijvoorbeeld detailhandel of wonen. Het bedrijventerrein wordt daarmee onttrokken aan het areaal waar bedrijven zich kunnen vestigen. Vanuit de nieuwe functie worden strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van het terrein en bodem waardoor bedrijfsverplaatsing, sanering en inrichting van het terrein noodzakelijk zijn. Transformatie is daarmee de meest kostbare vorm van herstructurering, maar biedt tevens de meeste kans op hoge opbrengsten.

## Bijlage 2: Type herstructurering per bedrijventerrein

Voor de bedrijventerreinen in Edam-Volendam zijn er meerdere opties om de veroudering aan te pakken. Op basis van de geconstateerde veroudering en levensfase van de terreinen in Edam-Volendam concluderen we het volgende.

### ***Industrieterrein Oosthuizerweg***

Industrieterrein Oosthuizerweg functioneert goed en bevindt zich in fase I. De veroudering op Industrieterrein Oosthuizerweg valt mee. De veroudering die op dit terrein wordt geconstateerd bestaat uit technische veroudering en ruimtelijke veroudering. Zo laat de technische staat van de klinkerwegen te wensen over. Ook de ruimtelijke lay-out qua hoofdverkeerstructuur is niet optimaal (tevens in het licht van de geplande uitbreiding). Een (gedeeltelijke) facelift is hier wenselijk om met name de knelpunten in de verkeerssituatie op te lossen.

### ***Julianaweg***

Bedrijventerrein Julianaweg bevindt zich al wat verder in de levenscyclus; hoofdzakelijk in fase I en deels ook in fase II. Op dit terrein constateren we wederom zowel technische als ruimtelijke veroudering. De technische veroudering betreft ook hier de matige staat van de klinkerwegen. De ruimtelijke veroudering ligt vooral in een zonering die niet meer optimaal is en door een minder aantrekkelijke combinatie van wonen en bedrijvigheid aan de randen van het bedrijventerrein. Voor Julianaweg is naast een facelift tevens een gedeeltelijke herprofilering op zijn plaats om via een interne zonering de branchevreemde functies te concentreren.

### ***Slobbeland***

Bedrijventerrein Slobbeland heeft zijn langste tijd gehad en bevindt zich hoofdzakelijk in fase III. Op Slobbeland komen meerdere typen van veroudering voor. In de structuurvisie (2009) is reeds geconstateerd dat transformatie naar woningbouw en of toeristische functies, passend bij de woningbouw in de omgeving hier gewenst is.

### ***Algemene bevindingen***

- Beperkte (functionele) openbare ruimte en groen.
- Interne ontsluiting niet optimaal (wegprofiel, manoeuvreren voor vrachtwagens, staat wegdek).
- Externe ontsluiting niet optimaal (afstand tot snelweg).
- Enkele bedrijven hebben vestingen op meerdere bedrijventerreinen in Edam-Volendam.
- Een kantorenlocatie ontbreekt.