



W  
erk  
en



W  
orksh  
ops



E  
ven  
ts



O  
ntsp  
ann  
en



# Gas!Fabriek

Trefpunt voor nieuw talent

P  
uur  
eten



L  
er  
en

'Broedplaats voor ondernemend talent, met betaalbare voorzieningen'

## Nieuw leven in Nuon-pand

Gerard van Engelen

**Alkmaar** • Het leegstaande 'Gasfabriekspand' op het Noorderterrein aan de Helderseweg kan makkelijk veranderen in een bedrijvige broedplaats voor talent, met betaalbare kantoorruimtes, flexwerkplekken, leerwerkcafé en horeca. Dat vindt de stichting Gas!Fabriek in oprichting.

Initiatiefnemers Nicolette de Wandel en Claire Bruin geloven in het tweede leven van het vervallen gebouw. Ook al dateert het van 1965, door brand beschadigd en mag het van de gemeenteraad tegen de vlakte omdat opknapen te duur is. „Het is een prachtig pand met een beeldbepalende bestemming.“

Op de slotmanifestatie van buurtverenigingen bij HAL 25 presenteerden ze zaterdag hun plannen. Eerste winst: na gesprekken met de gemeente zijn de sloopplannen voorlopig in de ijkast gezet. De stichting wil het complex laten opknapen door bouwers die nu in

de WW zitten, zodat de kosten laag kunnen blijven. „De buitenkant is nog intact, de binnenkant een grote puinbop zonder enige aansluiting op voorzieningen.“ Binnen zouden betaalbare (50 tot 300 euro per maand) kantoorruimtes kunnen komen die een 'inspirerende en productieve werkplek' kunnen zijn. Niet alleen voor starters, maar ook voor sociaal ondernemerschap (kledingwinkel, reparatie of leerwerkcafé), MKB'ers,

starters, organisaties en werkzoekenden zouden een plek kunnen krijgen om te ondernemen. Als architect, webdesigner, schrijver of coach. Ze kunnen gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen, variërend van een centraal secretariaat tot broodjeservice.

„De unieke groene ligging bij stadspark de Oude Kweekerij, aan het water en de mogelijkheid voor stadslandbouw bieden genoeg mogelijkheden“, schrijven De Wandel en Bruin, die stiekem al dromen van een watertaxiverbinding met parkoergras de Vest en Karpertus. Om de plannen te laten uitvoeren is de stichting partners aan het benaderen, waar onder het UWV, de corporaties, scholen, de gemeente, bedrijven en de provincie. Stichting De Waaijer, de Hortus en Animo hebben zich al aan het plan verbonden.

Op de plek van de oude gasfabriek moeten ooit, in betere tijden, parkoergras komen, met bijbehorende parkgelegenheden. Tot die tijd zou Gas!Fabriek er kunnen draaien. [facebook.com/groepgasfabriek](https://www.facebook.com/groepgasfabriek)

Initiatiefnemers Nicolette de Wandel en Claire Bruin. FOTO: JEROEN VAN ZONGE



## INHOUDSOPGAVE

1	EEN TREFPUNT VOOR TALENT EN VOOR DE BUURT .....	2
1.1	HET INITIATIEF .....	2
1.2	VISIE .....	2
2	MISSIE .....	4
2.1	AMBITIES .....	4
2.2	THEMA'S .....	4
2.3	WERKEN – LEREN – ONTMOETEN .....	5
3	BEHOUD INDUSTRIEEL EN CULTUREEL ERFGOED .....	6
3.1	LIGGING .....	6
3.2	ROBUUST HERSTEL .....	7
3.3	EEN MIX VAN GEBRUIKERS .....	8
3.4	TARIEVEN .....	9
4	VOOR BUURT- EN ONDERNEMERSTALENTEN .....	10
4.1	UITNODIGENDE INSPIRERENDE EN GROENE STADSENTREE .....	10
4.2	EEN TREFPUNT VOOR BUURTINITIATIEVEN .....	11
4.3	EEN SNIJVLAK VOOR TALENT EN ONDERNEMERSCHAP .....	11
4.4	KORTOM... ..	11
5	ORGANISATIE .....	12
5.1	ORGANISATIESTRUCTUUR .....	12
5.2	SAMENWERKING .....	12
5.3	SWOT .....	13
6	BEGROTING EN FINANCIERING .....	14
7	EXPLOITATIE .....	15
8	OVERIG .....	16
8.1	REFERENTIES .....	16
8.2	PERSOONLIJKE GEGEVENS .....	16

Stichting Behoud GAS!Fabriek  
Bestuur  
Claire Roecoert, voorzitter  
Nicolette De Wandeler, secretaris  
Daniël Bruin, penningmeester

GAS!Fabriek  
Helderseweg 28  
1817 BA Alkmaar  
Tel. 06 – 55 33 46 60  
[www.gasfabriek.com](http://www.gasfabriek.com)

*De fotocollage op de voorkant geeft een afwisselend beeld van de huidige conditie van het interieur van het pand met illustratieve voorbeelden van mogelijkheden voor de toekomstige situatie.*



# 1 Een trefpunt voor talent en voor de buurt

## 1.1 Het initiatief

Aan de westkant van het centrum van Alkmaar ligt het terrein van de voormalige gasfabriek Alkmaar. Deze gasfabriek dateert van 1915. Als gevolg van de vondst van de aardgasbel in Slochteren (1959) werd de gasfabriek langzamerhand overbodig. Vanaf 1968 is de fabriek gesloopt. De sloopwerkzaamheden hebben ertoe geleid dat op een gebouw (de werkplaats) na, alle panden die verwant waren met de gasfabriek, zijn verdwenen. Het nog bestaande pand heeft daarom een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Het staat voor een blijvende herinnering aan de oude gasfabriek en vertegenwoordigt daarmee een stukje industrieel erfgoed van de gemeente Alkmaar. De gemeente heeft dit pand daarom aangewezen als beeldbepalend pand.

Na de sloop van de fabriek heeft het braakliggend terrein voornamelijk dienst gedaan als opslagterrein voor het gemeentelijk energiebedrijf (later NUON). In 2012 is onder de noemer van het provinciale gasfabriekenprogramma (2003 - 2013) de bodem gesaneerd. De idee was dat op deze locatie kantoorpanden zouden verrijzen. Door de (recente) terugval in de vraag naar kantoorlocaties, heeft de gemeente Alkmaar op 7 oktober 2013 besloten open te staan voor nieuwe ideeën voor de invulling van het terrein. De gemeente geeft hierbij aan *“voorstellen tegemoet te zien die de aantrekkelijkheid van de locatie vergroten”*<sup>1</sup>.

In dit project formuleren wij, de stichting “behoud GAS!Fabriek” onze visie voor een nieuwe bestemming van het oude gasterrein aan de Helderseweg in Alkmaar. Wij beogen deze bijzondere locatie een eigen creatieve invulling te geven. Dit doen wij door geïnteresseerden een dynamisch en inspirerend trefpunt te bieden. We streven ernaar een ontmoetingsplek te creëren van-en-voor de buurt; een plek om te ontspannen, te werken, kennis te delen, diensten uit te wisselen, kennis te ontwikkelen, en (samen) te eten. Ons idee is inmiddels door de gemeente omarmd, die ons de kans heeft geboden dit concept op de gasfabrieklocatie verder uit te werken.

## 1.2 Visie

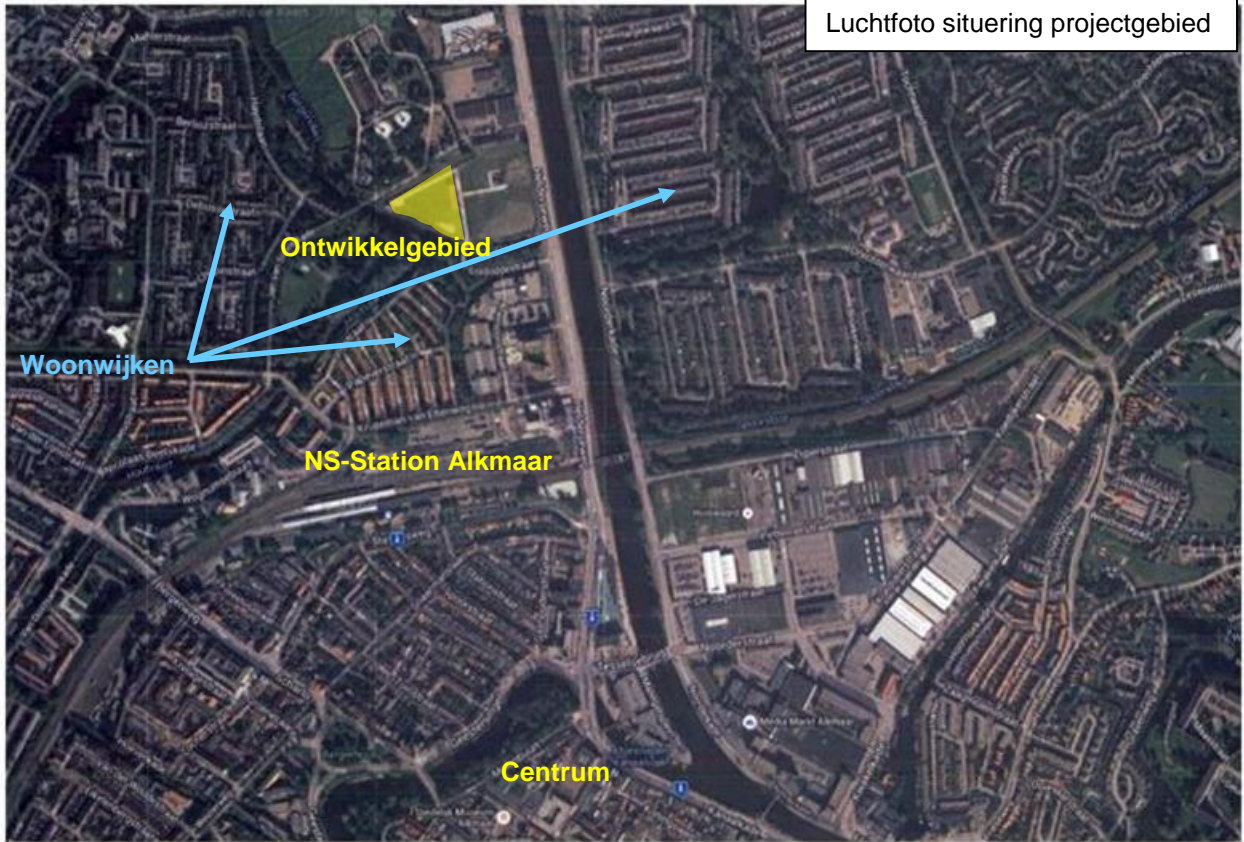
We delen een passie voor innoverende, duurzame en groene initiatieven, die we ook als ondernemende stichting uitdragen. Er wordt veel talent verspild door de maar voortdurende economische crisis. Als reactie hierop zijn wij gestart met een netwerk [www.citz.nl](http://www.citz.nl) voor, door en van zzp-ers, in between jobs en werkzoekenden. Binnen dit netwerk wordt samengewerkt aan start-up ideeën. Wij geloven dat je samen meer kunt bereiken (1+1=3). Met het samen laten komen van deze ambities op het terrein van de GAS!Fabriek ontstaat een fysieke broedplaats. We creëren een plek waar talenten uit de buurt en uit de stad bij elkaar komen, elkaar ontmoeten en hun omgeving versterken. Met faciliteiten als horeca, kantoorruimtes, flexplekken, ontmoetingsruimten, een uitgebreid cursus- en workshopprogramma (voor ondernemers en buurtbewoners), groenvoorzieningen in combinatie met stadslandbouw voor de buurt en recreatie, zal een breed en divers publiek worden aangetrokken. Het gezamenlijk organiseren en uitvoeren van activiteiten voor de buurt, stad of regio.

---

<sup>1</sup> Besluitenlijst van de vergadering van het college van B&W van de gemeente Alkmaar, 15 oktober 2013, nummer besluit 13.1228



Luchtfoto situering projectgebied



Plattegrond projectgebied



## 2 Missie

### 2.1 Ambities

De ambitie van de stichting Behoud GAS!Fabriek is een nieuwe invulling te geven aan het voormalige gasterrein waarbij het gerestaureerde cultuurhistorische pand op dit terrein als broeiest fungeert. Er ontstaat een trefpunt dat creatieve ruimte biedt aan (startende) bedrijven, instanties en instellingen, studenten en buurtbewoners, om elkaar te inspireren en te enthousiasmeren om (gezamenlijk) nieuwe activiteiten te ontwikkelen en in stad en regio in de praktijk te brengen. De stichting zal haar concept via 3 hoofdlijnen uitwerken. Voor elk van deze hoofdlijnen zijn te realiseren doelstellingen geformuleerd.

Hoofdlijnen en doelstellingen		Te bereiken door	Met als resultaat
<b>I. Cultuurhistorische industrieplek</b>			
1	Het historische en beeldbepalende pand als cultureel en industrieel erfgoed van de gemeente Alkmaar behouden en een nieuwe bestemming geven	Restauratie en nieuwe inrichting, streven naar energieneutraal	Gerestaureerd pand met cultuurhistorische waarde voor het gasfabriek-verleden van Alkmaar en dat een plek biedt aan talentontwikkeling (zie 2-5)
<b>II. Vitale werkplek voor talenten</b>			
2	Stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van ondernemerschap	Aanbieden fysieke ruimte(n), ontmoeting, netwerkfaciliteiten en kennisdeling	Een kweekvijver voor creatief, sociaal, nieuw ondernemerschap
3	Creëren van een netwerk van ondernemers, vrienden, lokale organisaties, partners, founders en gemeente Alkmaar	Opdrachten te matchen aan talent en daarmee het werkaanbod vergroten	Een broedplaats voor nieuwe productinnovaties en werkgelegenheid
<b>III. Inspirerende doe- en verblijfsplek voor de buurt</b>			
4	Buitenterrein transformeren tot een verblijfsruimte met aangrenzend stadslandbouw	Aanleg buitenterrein dat tot de verbeelding spreekt en ruimte biedt aan activiteiten voor (stads) landbouw en horeca	Een aantrekkelijke, inspirerende en op eigen initiatief gerichte recreatiezone
5	Brede betrokkenheid en actieve inzet van buurtbewoners	Organiseren van activiteiten voor en door de buurt, de stad	Samen duurzame, groene en maatschappelijke opdrachten uitvoeren

### 2.2 Thema's

De uitwerking van de doelstellingen vindt plaats rond een aantal thema's.

Verbinden
Kennisdeling
Netwerken
Matchen opdracht en talent
Bevorderen buurtcohesie
Lokale evenementen

(sociaal) Ondernemen
Groene recreatie bevorderen
Duurzame initiatieven uitvoeren
Smaak! Fabriek voor de buurt
Ontplooiing creatief talent
Cocreatie projecten

Faciliteren
Uitgebreide receptie
Centraal Secretariaat
Programmering workshops
Flexibele kantoorruimte
Grond voor teelt van gewassen
Leerwerkplekken
Ontmoetingsruimte

### 2.3 Werken – Leren – Ontmoeten

Ons doel is een plek te creëren en te faciliteren voor flexwerkers, starters, kleine ondernemers (waaronder ZZP-ers), buurtbewoners, studenten, werkzoekenden, coaches en organisaties. Het wordt een plek voor talentontwikkeling, een plek waar men profiteert en leert van elkaars kennis, kunde & netwerk. De lokatie dient als trefpunt waar Werken-Leren-Ontmoeten samenkomen.

<b>Werken</b>	<b>Leren</b>	<b>Ontmoeten</b>
Kantoorruimte	Lezingen en workshops	Buurtinitiatief
Flexibele huur (o.a. via abonnement of strippenkaart)	Leer-werkplekken	Trefpunt
Co-creatie projecten	Share events	Horeca en terras
Facilitaire ondersteuning	Stage-opdrachten	Stadslandbouw
Netwerk events	Vergaderlocaties	Social events

### 3 Behoud industrieel en cultureel erfgoed

#### 3.1 Ligging

Het terrein van de voormalige gasfabriek is gesitueerd aan de Helderseweg. De Helderseweg vormt vanuit noordelijke richting een belangrijke entree tot Alkmaar. De gebouwen van het Horizon college, het Openbaar Ministerie en de rechtbank zijn toonaangevend voor deze stadsentree. Daarnaast grenst het terrein aan drie woonwijken, stadspark "de Oude Kwekerij" en aan een aantal binnenstedelijke watergangen. Het NS station Alkmaar Centraal ligt op ca. 400 meter afstand.

Als gevolg van de activiteiten die op het voormalige gasfabrieksterrein hebben plaatsgehad, is een omvangrijke bodemverontreiniging met o.a. teerachtige producten, minerale oliën en vluchtige aromaten ontstaan. In 2004 zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland, de gemeente Alkmaar en de NUON over de sanering van het terrein. De provincie Noord-Holland heeft vanuit het provinciale gasfabriekenprogramma (2003-2013) de sanering in 2011 ter hand genomen.



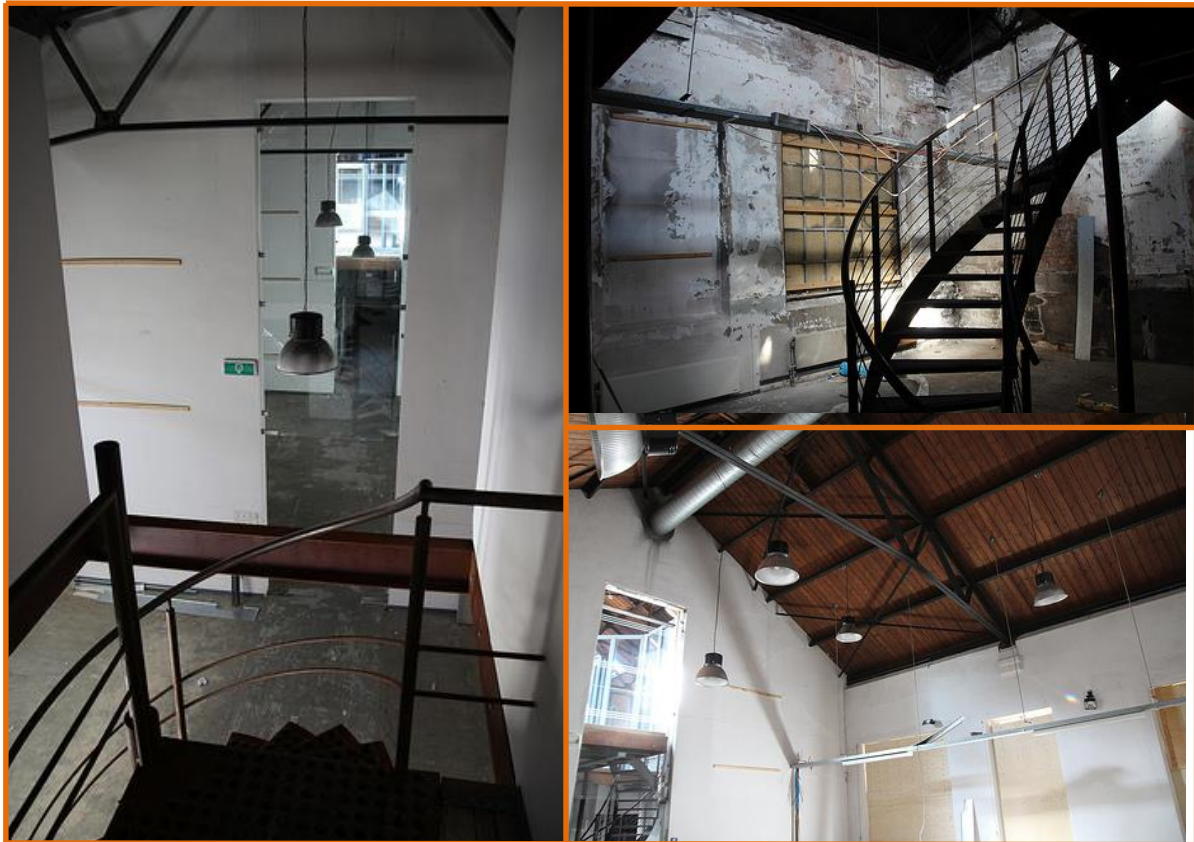
Het terrein was tot 2013 in beheer van de NUON, dat het terrein gebruikte als opslagplaats voor materialen. In het midden van het gebied staat de oude werkplaats, als enig overgebleven gebouw van het voormalig gemeentelijk gasbedrijf nog overeind. Het is een goed voorbeeld van een functionele bouw uit de periode 1915-1917. Gezien het industriële karakter van het pand is het door de gemeente Alkmaar aangewezen als beeldbepalend pand dat bij verdere uitwerking van het gebied bij voorkeur behouden dient te blijven.





### 3.2 Robuust herstel

De Gas!Fabriek, c.q. de voormalige Werkplaats, heeft een lengte van circa 38 meter en is 11 meter breed, totaal dus ongeveer 400 m<sup>2</sup>. Enkele decennia geleden is de werkplaats omgebouwd tot kantoorruimte. Hierbij werd de begane grond ingedeeld in zes kleine kantoren van circa 16 m<sup>2</sup>, twee centrale ruimtes en twee grotere kantoren van circa 18 m<sup>2</sup>. Op de bovenverdieping werden twee kantoren van circa 18 m<sup>2</sup> en een open ruimte ingericht. Toen het pand een aantal jaren geleden leeg kwam te staan, is het pand geplunderd en zijn door vandalisme vernielingen aangericht. Ook alle nutsvoorzieningen (riool, gas, elektra, water, internet en verwarming) zijn verdwenen.





Het pand is toe aan een grondige opknappbeurt. Aan de buitenkant wordt het pand hersteld in de oude stijl. Het interieur krijgt een nieuwe uitstraling. Er komen kantoorruimtes voor flexwerkers en voor vaste huurders. Er komt een aantal centrale ruimtes voor ontmoetingen, vergaderingen, presentaties, demonstraties en workshops. Incidenteel zullen werkplaatsen worden ingericht voor ontwikkeling en uitwerking van ideeën waarvoor een multifunctionele aanpak is vereist. Ook komt er een horeca gelegenheid die toegankelijk is voor gebruikers van het pand, maar ook voor anderen zoals buurtbewoners. Om dit te bereiken vindt heraansluiting op de nutsvoorzieningen plaats, komen er sanitaire voorzieningen en verwarming. Ramen en deuren worden teruggezet en aparte ruimten worden gecreëerd. Het pand dient tevens te voldoen aan de eisen van veiligheid en bewaking. Overal in het pand zal WiFi beschikbaar zijn. De in te richten horeca gelegenheid zal toegang bieden tot een aan te leggen buitenterras.

Bij de vernieuwde inrichting van de Gas!Fabriek ligt de nadruk op het terugbrengen/in stand houden van herinneringen aan de oude historie. Deze rijke geschiedenis willen we laten herbeleven in een nieuwe gedaante. Bij de geplande herstelwerkzaamheden aan het interieur van de Gas!Fabriek zal de industriële uitstraling van het pand benadrukt worden. Het stalen frame zal zichtbaar blijven evenals de ramen, de doorkijkjes naar het Noord-Hollands Kanaal en het Stadspark de Oude Kwekerij. De bovenetage is via de stalen wenteltrap bereikbaar. Qua energieverbruik streven we naar een energieneutraal pand. Tenslotte zullen van oude materialen afscheidingen, tafels en bureaus gemaakt worden. De vernieuwde Gas!Fabriek heeft de kenmerken van een robuust pand waar talent in een creatieve omgeving en een prettige ambiance, een plek vindt om optimaal te presteren en waar de buurt alle ruimte krijgt om nieuwe initiatieven te ontwikkelen.



### 3.3 Een mix van gebruikers

De toekomstige gebruikers van het pand zijn in te delen in de volgende doelgroepen:

- Vaste huurders. Er zullen 10 kantoorunits vanaf ca. 9 m<sup>2</sup> voor deze groep beschikbaar gesteld worden.
- Flexplekken voor startende ondernemers, ZZP-ers, en personen met incidentele opdrachten.
- Buurtbewoners die het pand gebruiken als trefpunt voor het ontplooiën van nieuwe bewonersinitiatieven.
- Recreanten, voorbijgangers die gebruik maken van de Horeca-faciliteit
- Bewoners, studenten, organisaties en (onderwijs)instellingen uit Alkmaar. Deze laatste groep zal participeren in de incidenteel te vormen werkplaatsen. Deze werkplaatsen dienen ervoor om op basis van een bepaald thema/vraagstuk een multifunctionele aanpak te organiseren. Deelnemers werken

gezamenlijk aan oplossingsrichtingen, waarbij ter plekke ondersteuning op het gebied van kennis, faciliteiten en organisatie wordt geboden door experts uit diverse sectoren. Gedacht kan worden aan vormgevers, architecten, webdesigners, stedenbouwers, en andere vertegenwoordigers van de creatieve industrie.

- Organisaties aangesloten bij de Gas!Fabriek willen we de mogelijkheid geven om opdrachten te plaatsen voor onze pool van talenten.
- Pas afgestudeerden, studenten en werkzoekenden kunnen ook bij ons terecht om leerwerkervaring op te doen. Huurders en bedrijven uit de regio kunnen gebruik maken van ons bestand van talenten.

#### Horeca

De horeca exploitatie willen we in eigen beheer houden. In eerste instantie door horecafaciliteiten in de algemene ruimte aan te bieden in de vorm van een broodjesservice en kookworkshops voor jong & oud. Afhankelijk van de wensen zullen we bij groepen gebruik maken van cateraars.

#### Lidmaatschap

Om gebruik te maken van het aanbod en de faciliteiten van de stichting Behoud GAS!Fabriek is een lidmaatschap vereist. Met dit lidmaatschap kunnen leden (met korting) gebruik maken van de diverse faciliteiten die worden aangeboden. Door het lidmaatschap voegt elk lid waarde toe aan het netwerk. Ondernemers, bewoners, organisaties, e.d. worden met elkaar in verband gebracht. Elk lid heeft zijn eigen inbreng in dit netwerk. De een zal zijn kennis erin stoppen, de ander zijn prille ideeën, een volgende zijn diensten. Bedrijven en instellingen die lid zijn, kunnen ook een opdracht plaatsen. Op deze wijze ontstaat er een 'melting pot' waar nieuwe initiatieven de kans tot ontwikkeling krijgen door samenwerking tussen de leden. Er ontstaat een *broedplaatseffect* van gelijkgestemde en gemotiveerde talenten en organisaties met dezelfde ambities.

### 3.4 Tarieven

<b>Lidmaatschap</b> Per jaar vanaf € 100,-	<b>Flexwerken</b> Dagdeel: € 10,- Per dag: € 17,- Per week: € 55,- Per maand: € 150,- 20 x dagdeel: € 175,-	<b>Kantoorruimte</b> 12-30 m <sup>2</sup> Per maand: € 250,- / € 500,- Excl. servicekosten
<b>Vergaderruimte</b> 40 – 80 m <sup>2</sup> Dagdeel: € 100,- / € 200,- 20 x dagdeel: € 1.500,- / € 2.500,-	<b>Cursusruimte</b> 16 – 30 m <sup>2</sup> Dagdeel: € 50,- 20 x dagdeel € 800,-	<b>Extra diensten (prijs op maat)</b> Planning leerwerkeraanbod Administratieve ondersteuning Drank en consumptie service Cursusprogrammering



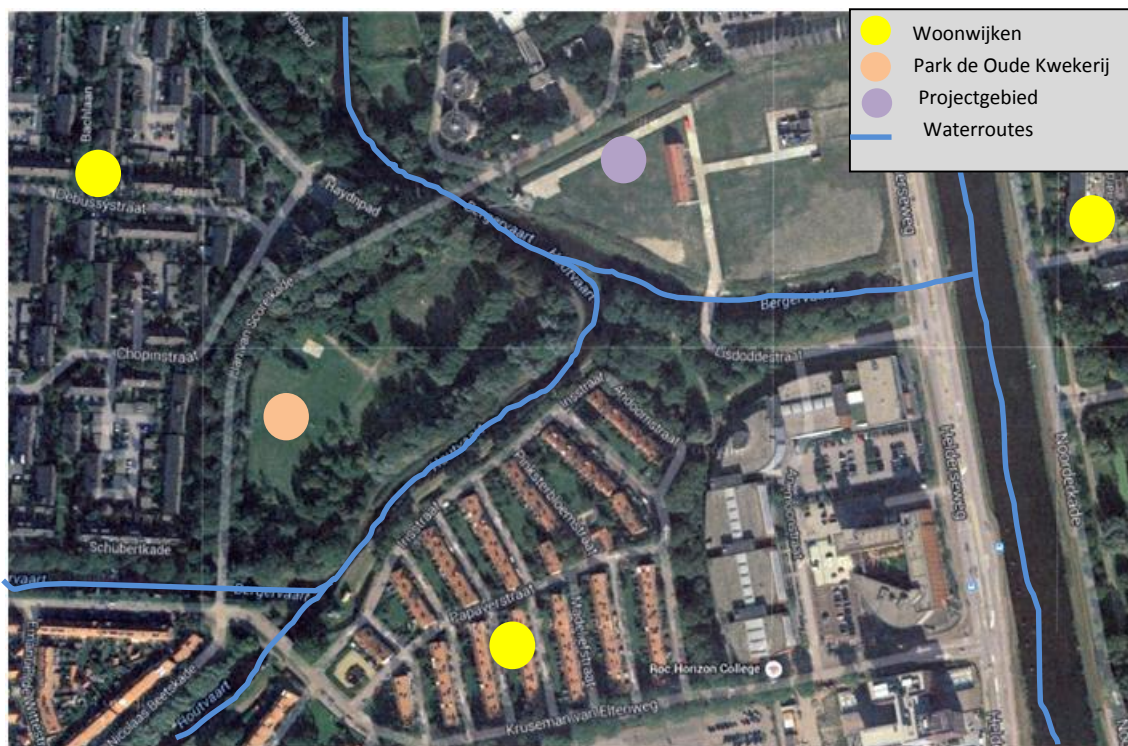
## 4 Voor buurt- en ondernemerstalenten

### 4.1 Uitnodigende inspirerende en groene stadsentree

Het voormalige terrein van de gasfabriek wordt gerekend tot bestaand bebouwd gebied. Bij de herstructurering van dit gebied streven wij naar intensief en innovatief ruimtegebruik. We richten ons op een recreatieve, buurtgebonden, kennisintensieve en creatieve uitstraling.

Het terrein grenst voor een groot deel aan de stedelijke waterloop en aangrenzende groene zone (park de Oude Kwekerij). De waterloop staat in verbinding met de binnenstedelijke doorvaarroutes van Alkmaar. Dit betekent dat het terrein straks met pleziervaartuigen te bereiken is. De groene zone grenst aan twee woonbuurten. Voor de inwoners van deze woonbuurten functioneert de Gas!Fabriek straks als een verlengstuk van hun recreatiemogelijkheden. Door de bewoners van de aangrenzende woonbuurten nadrukkelijk bij de uitwerking van het concept te betrekken, dragen zij bij aan het ontstaan van een leefbare verblijfs- en werklocatie. Centraal in het gebied staat de karakteristieke Werkplaats van het voormalig gemeentelijk gasbedrijf. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt draagt deze gerenoveerde Werkplaats straks bij aan de beeldvorming rondom de geschiedenis van het terrein. In het pand zelf zal dit benadrukt worden met illustraties die de bezoeker terugbrengen in de periode dat de gasfabriek nog operationeel was. Op deze manier wordt de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk ingebracht in de ruimtelijke inrichting van het terrein.

Het oude terrein van de gasfabriek biedt een brede waaier aan mogelijkheden voor de gebruiker(s), voor de buurt en voor de stad! De groene inrichting van het gebied vlak voor de entree tot de stad, biedt een perfecte overgang tussen de landschappelijke structuur van de omliggende regio en het stedelijke karakter van de historische binnenstad van Alkmaar. Het terrein biedt een wisselwerking tussen recreatie vanuit de omliggende buurten en talentontwikkeling die de vernieuwde voormalige werkplaats als broedplaats voor ondernemerschap biedt. Al de beoogde maatregelen leiden ertoe dat de kwaliteit en leefbaarheid van dit gebied een positieve (economische en recreatieve) impuls krijgt en daarmee meerwaarde biedt aan de uitstraling van de stedelijke agglomeratie van Alkmaar.



De stichting Behoud GAS!Fabriek wil samen met bewoners, ondernemers en lokale organisaties een positieve invulling geven aan het braakliggende gasterrein. De te renoveren voormalige Werkplaats doet hierbij dienst als trefpunt. Het wordt een plek dat inspeelt op de vraag van ondernemers, vrijwilligers en buurtbewoners; een plek om te werken, te leren en elkaar te ontmoeten. In de volgende twee paragrafen laten we zien hoe we dit invullen voor de buurtbewoners en de ondernemers.

#### **4.2 Een trefpunt voor buurtinitiatieven**

De stichting wordt ondersteund door vrijwilligers uit de buurt. Zij werken in projectteams aan de uitwerking van de doelstellingen en de ideeën die door hen zelf worden ingebracht. Deze projectteams bestaan uit bewoners van de aangrenzende buurten. Per projectteam zal een projectteamleider benoemd worden. Deze projectleiders vormen met het bestuur het kernteam van de GAS!Fabriek.

Als stichting organiseren we maatschappelijke activiteiten voor de buurt (en stad). Hierbij kan gedacht worden aan lokale markten en kleine festivals, evenementen, tuinonderhoud door vrijwilligers, buurtbijeenkomsten, educatie (gezonde voeding, brede schoolactiviteiten, etc.), business clubs bijeenkomsten, stageplaatsen en leerwerkervaringsplekken).

De nabijheid van het water en het Park de Oude Kwekerij biedt kansen die niet onbenut mogen worden gelaten. Doordat het water aansluit op andere wateren zijn er doorgaande vaarroutes naar het centrum en richting Bergermeer. Waterrecreatie kan zich ontwikkelen door de mogelijkheid te creëren aan te leggen aan het terrein en door bijvoorbeeld botenverhuur vanaf het terrein.

Voor bezoekers van het stadspark de Oude Kwekerij bieden we een mooi verlengstuk. Het groene terrein tussen de Gas!Fabriek en het park kan (tijdelijk) worden ingericht als stadsmoestuin of bloemenzee. Ook bestaan er ideeën om op deze locatie stadslandbouw te realiseren. Hierbij wordt ook ingezet op de vermarkting van lokaal en regionaal gekweekte en geteelde producten.

Wij zijn ervan overtuigd dat de Gas!Fabriek als broedplaats meerwaarde zal opleveren voor de buurt en zal bijdragen aan de sociale buurtcohesie en veiligheid.

#### **4.3 Een snijvlak voor talent en ondernemerschap**

Bedrijven uit de regio plaatsen in het kader van MVO een opdracht. Wij zoeken in onze pool van talenten (studenten, werkzoekenden of zzp-ers) een geschikte match. Het bedrijf coacht het talent en laat deze een kijkje nemen in haar keuken. De Gas!Fabriek vormt een mooie aanvulling op de andere broedplaatsinitiatieven zoals [life072.nl](http://life072.nl) en [kaasfabriek.nl](http://kaasfabriek.nl) in en om Alkmaar. De Gas!Fabriek onderscheidt zich door een eigen doelgroep en marktsegment. Door ons te richten op kleinere betaalbare kantoorruimtes vanaf 9 m<sup>2</sup>, zal de Gas!Fabriek vooral aantrekkingskracht uitoefenen op starters en zzp-ers uit de creatieve sector (zoals architecten, schrijvers, coaches, webdesigners en kleine dienstverleners).

De Gas!Fabriek biedt unieke extra faciliteiten. Het gaat dan om secretariaatsdiensten, een broodjes-service, stage- en leerwerkplekken, cursussen etc. Om het broedplaatseffect te vergroten.

Daarbij zullen we ons ook onderscheiden in sociaal ondernemerschap en activiteiten die de burgers, de stad en de regio ten goede komen. SAMEN voor de stad.

#### **4.4 Kortom...**

Het terrein wordt een multifunctionele, groene en dynamische broedplaats, met een bijzondere aantrekkingskracht op jong en oud, vriendenclubs, studenten, buurtbewoners, recreanten en ondernemers.

Zelfstandigen vinden hier een inspirerende werkplek en een netwerk. Families vertoeven in de tuin, het restaurant of volgen een kookworkshop. Werkzoekenden krijgen de kans hun talent te laten zien.

Buurtbewoners brengen ideeën in en zullen die gezamenlijk realiseren. Recreanten kunnen met hun vaarttuig aanmeren en elkaar ontmoeten op het terras. Groenten en fruit uit eigen moestuin kunnen worden gekweekt en geoogst.





## 5 Organisatie

### 5.1 Organisatiestructuur

Om de beoogde doelen te realiseren en voor een goed beheer van de projectaanpak is recent de stichting Behoud Gas!Fabriek opgericht. Vanuit het oogpunt van slagvaardigheid en communicatie is gekozen voor een klein stichtingsbestuur dat uit drie leden bestaat:

Voorzitter	Claire Bruin-Roecoert
Secretaris	Nicolette De Wandeler
Penningmeester	Daniel Bruin

Het stichtingsbestuur heeft in een vroeg stadium contact met de buurt gelegd. Er is een projectleider aangesteld die opereert tussen het bestuur en projectteams die bestaan uit vrijwilligers uit de buurt. De voorzitters van de projectteams vormen met het bestuur het kernteam van de Gas!Fabriek.

Kern8<sup>2</sup> ondersteunt ons bij de opzet van de bewonersonderneming.

Ook zijn we aangesloten bij de Vrijwilligerscentrale regio Alkmaar (VCRA) voor scholing en werving van vrijwilligers.

### Centraal secretariaat

Voor de huurders en flexwerkers bieden we administratieve ondersteuning vanuit een centraal secretariaat. Denk aan agendabeheer, telefoondienst, leerwerk en opdrachten planning en workshop programmering.

### 5.2 Samenwerking

We zoeken samenwerking met UWV (werkzoekenden), Woningcorporatie Woonwaard, Werken aan Werk, Gebroeders de Nijs, het Ondernemersloket, ZZP loket, gemeente Alkmaar, ROC Horizon College, de Cultuurcompagnie, INProject, HBO Inholland, Groot Ecobouw, Duurzaam Bouwloket, Ondernemen Werkt, Stichting Behoud en herbestemming Alkmaar, TAQA cultureel erfgoed, Provincie Noord-Holland, Programma Herbestemming NH, ROC Clusius College, Doorgeven XL.

---

<sup>2</sup> Kern8 is een organisatie van sociale professionals. Zij bieden in verschillende gemeenten in Noord Holland hulp en ondersteuning aan inwoners. Om de weg te vinden in de samenleving, om elkaar te ontmoeten, om zorg en hulp met en voor elkaar te organiseren, om meedoen mogelijk te maken en inwoners te helpen initiatieven en ideeën te realiseren.

### 5.3 SWOT

	STRENGTHS	WEAKNESSES
<b>INTERN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociaal, duurzaam en maatschappelijk ondernemen</li> <li>• Kansen voor starters</li> <li>• Werkgelegenheid vergroten in de stad</li> <li>• Economische groei</li> <li>• Vergroten leefbaarheid in de buurt</li> <li>• Laagdrempelig</li> <li>• Inspirerende locatie In het groen</li> <li>• (tijdelijk) stadslandbouw</li> <li>• Centraal</li> <li>• Nabij station</li> <li>• Historisch oud industrieel</li> <li>• Synergie tussen diverse ondernemers</li> <li>• Versterking sociale cohesie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afhankelijk van vrijwillige inzet</li> <li>• Doelgroep starters geeft risico tot onzekere huurinkomsten</li> <li>• Alternatieve imago</li> <li>• Riool Zuivering (stank) langs het pand</li> <li>• Op braakliggend terrein</li> <li>• Ontbreken nutsvoorzieningen</li> <li>• Vergelijkbare broedplaatsen</li> <li>• Ligt buiten stadscentrum</li> <li>• Onbekend niet goed zichtbaar</li> <li>• Individualisme</li> <li>• Ontbreken cohesie</li> <li>• Bereikbaarheid</li> <li>• Naamsbekendheid</li> </ul>
	OPPORTUNITIES	THREATS
<b>EXTERN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groen is 'hot'</li> <li>• MVO zal toenemen</li> <li>• Centraal opdrachten beheer</li> <li>• Veel werkzoekenden met ambitie.</li> <li>• Onderscheidend in matches en ondersteunende service</li> <li>• Flexibel huren</li> <li>• Besluitvaardig met 3 bestuursleden</li> <li>• Workshop aanbod</li> <li>• Grenzend aan park de Oude Kwekerij</li> <li>• Ligging aan het water</li> <li>• Aantrekkelijk voor bezoekers en toeristen</li> <li>• Historie route</li> <li>• Injectie creatieve industrie</li> <li>• Talent ontwikkeling Kennisoverdracht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 1<sup>e</sup> fase: afhankelijk van fondsen/sponsoring</li> <li>• Bureaucratie</li> <li>• Versplinterde lab functies</li> <li>• Crisis/ Economische malaise</li> <li>• Continuïteit</li> <li>• Vandalisme</li> <li>• Hoge investering</li> <li>• Haalbaarheid horeca</li> <li>• Parkeer gelegenheid</li> <li>• Ontbreken wegbewijzing</li> <li>• Versnippering lokale en regionale netwerken</li> <li>• Veel leegstand</li> </ul>



## 6 Begroting en financiering

<b>BEGROTING GAS!FABRIEK</b>		
Aankoop	€ 80.000	
		€ 80.000
<b>Renovatie</b>		
Bouwwerkzaamheden	€ 80.000	
Installatiewerk	€ 40.000	
Kozijnen, ramen en deuren	€ 30.000	
Hang- en sluitwerk	€ 15.000	
Schilder- en spuitwerk	€ 15.000	
Nutsvoorzieningen	€ 20.000	
		€ 200.000
<b>Inrichting</b>		
ICT	€ 20.000	
Kantoormeubilair	€ 20.000	
Verwarming	€ 30.000	
Zonwering	€ 10.000	
Beveiliging	€ 5.000	
		€ 85.000
<b>Centrale ontmoetingsruimte</b>		
Keuken	€ 40.000	
Horeca inrichting	€ 20.000	
Tuin & terras	€ 20.000	
		€ 80.000
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 445.000</b>

<b>FINANCIERING GAS!FABRIEK</b>	
Lening	€ 80.000,00
Crowd Funding	€ 130.000,00
Subsidie / fondsen	€ 130.000,00
Founders	€ 55.000,00
Sponsors (overig)	€ 50.000,00
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 445.000,00</b>

## 7 Exploitatie

EXPLOITATIE	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
<b>Opbrengsten</b>										
Huur	€ 25.000,00	€ 30.000,00	€ 36.000,00	€ 43.200,00	€ 51.840,00	€ 52.876,80	€ 53.934,34	€ 55.013,02	€ 56.113,28	€ 57.235,55
Lidmaatschap	€ 600,00	€ 720,00	€ 864,00	€ 1.036,80	€ 1.244,16	€ 1.492,99	€ 1.522,85	€ 1.553,31	€ 1.584,38	€ 1.616,06
Magazine	€ 1.000,00	€ 1.200,00	€ 1.440,00	€ 1.728,00	€ 2.073,60	€ 2.488,32	€ 2.612,74	€ 2.743,37	€ 2.880,54	€ 3.024,57
Café	€ 20.000,00	€ 24.000,00	€ 28.800,00	€ 34.560,00	€ 41.472,00	€ 42.301,44	€ 43.147,47	€ 44.010,42	€ 44.890,63	€ 45.788,44
Workshops	€ 3.000,00	€ 3.600,00	€ 4.320,00	€ 5.184,00	€ 6.220,80	€ 7.464,96	€ 8.957,95	€ 10.749,54	€ 12.899,45	€ 15.479,34
Extra service	€ 100,00	€ 102,00	€ 104,04	€ 106,12	€ 108,24	€ 129,89	€ 136,39	€ 143,21	€ 150,37	€ 157,88
Opdrachten	€ -	€ 2.000,00	€ 2.400,00	€ 2.880,00	€ 3.456,00	€ 4.147,20	€ 4.976,64	€ 5.971,97	€ 6.569,16	€ 7.226,08
Overige	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
<b>TOTAA;</b>	<b>€ 50.700,00</b>	<b>€ 62.622,00</b>	<b>€ 74.928,04</b>	<b>€ 89.694,92</b>	<b>€ 107.414,80</b>	<b>€ 111.901,60</b>	<b>€ 116.288,37</b>	<b>€ 121.184,84</b>	<b>€ 126.087,81</b>	<b>€ 131.527,93</b>
<b>Kosten</b>										
Belastingen	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-
Personeelskosten	€ 14.000,00-	€ 18.200,00-	€ 23.660,00-	€ 28.392,00-	€ 32.650,80-	€ 34.283,34-	€ 35.997,51-	€ 37.797,38-	€ 39.687,25-	€ 41.671,61-
Lening (aflossing, rente)	€ 4.000,00-	€ 11.600,00-	€ 11.200,00-	€ 10.800,00-	€ 10.400,00-	€ 10.000,00-	€ 9.600,00-	€ 9.200,00-	€ 8.800,00-	€ 8.400,00-
Onderhoud	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-
Afschrijvingen	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-	€ 1.000,00-
Verzekering & vergunningen	€ 5.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-
Gas, energie en water	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-	€ 8.000,00-
Vrijwilligers (onkosten)	€ -	€ 500,00-	€ 1.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.000,00-	€ 2.020,00-	€ 2.040,20-	€ 2.060,60-	€ 2.081,21-
Stagevergoeding	€ -	€ 2.000,00-	€ 3.000,00-	€ 4.800,00-	€ 4.800,00-	€ 4.800,00-	€ 4.800,00-	€ 4.800,00-	€ 4.800,00-	€ 4.800,00-
Schoonmaak, beveiliging	€ 8.000,00-	€ 8.080,00-	€ 8.160,80-	€ 8.242,41-	€ 8.324,83-	€ 8.408,08-	€ 8.492,16-	€ 8.577,08-	€ 8.662,85-	€ 8.749,48-
Inkopen	€ 8.033,33-	€ 10.300,67-	€ 12.354,68-	€ 14.819,37-	€ 17.776,88-	€ 18.843,94-	€ 19.943,73-	€ 21.206,17-	€ 22.463,38-	€ 23.892,10-
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 52.033,33-</b>	<b>€ 65.680,67-</b>	<b>€ 74.375,48-</b>	<b>€ 84.053,78-</b>	<b>€ 90.952,51-</b>	<b>€ 93.335,36-</b>	<b>€ 95.853,40-</b>	<b>€ 98.620,83-</b>	<b>€ 101.474,09-</b>	<b>€ 104.594,41-</b>
<b>Resultaat</b>	<b>€ 1.333,33-</b>	<b>€ 3.058,67-</b>	<b>€ 552,56</b>	<b>€ 5.641,14</b>	<b>€ 16.462,29</b>	<b>€ 18.566,25</b>	<b>€ 20.434,98</b>	<b>€ 22.564,00</b>	<b>€ 24.613,72</b>	<b>€ 26.933,52</b>

## 8 Overig

### 8.1 Referenties

Bekijk hier ons referentie kader van vergelijkbare broedplaatsen gecreëerd in industriële panden.

De Broedstoof	broedstoof.nl
Centraal Ketelhuis	www.centraalketelhuis.nl
Kaaspakhuis Hoorn	www.creatieebroedplaatsenhoorn.nl
Inqubator Leeuwarden	www.inqubator.nl
Pakhuis de Zwijger	www.dezwijger.nl

### 8.2 Persoonlijke gegevens

Initiatiefnemers	Nicolette De Wandeler	Claire Bruin
Adres	Mendelssohnstraat 8	Bergerweg 73
Postcode + Woonplaats	1817 HG Alkmaar	1816 BP Alkmaar
Telefoonnummer	06-14528855	06-55334660
E-mailadres	<a href="mailto:n.dewandeler@gmail.com">n.dewandeler@gmail.com</a>	<a href="mailto:clairebruin@icloud.com">clairebruin@icloud.com</a>
LinkedIn	<a href="http://nl.linkedin.com/pub/nicole-tte-de-wandeler/4a/206/36">http://nl.linkedin.com/pub/nicole-tte-de-wandeler/4a/206/36</a>	<a href="http://nl.linkedin.com/pub/claire-bruin/14/b5a/14b">http://nl.linkedin.com/pub/claire-bruin/14/b5a/14b</a>
Geboortedatum	28-06-1962	09-11-1975
Nationaliteit	Nederlandse	Nederlandse
Burgerlijke staat	Alleenstaand	Gehuwd
Opleiding(en)	MBO-tolk NGT en 2 jaar Master	HEAO- MER (Management Economie en Recht)
Werkervaring	Oprichter <u>Meeneemtuin</u> en <u>CITZ</u> Docent HU Tolk NGT	Oprichter <u>Hip and Fair</u> en <u>CITZ</u> Management Assistente Kwaliteit Aquallectra Management Assistente Dynamic Fit Intercedente bij Tence Uitzendbureau