



Gemeente
Amsterdam

BUIKSLOTERHAM MAAKT WERK VAN PRODUCTIEVE BEDRIJVIGHEID

April 2021



INHOUD

Inleiding	4
1. Belang Productieve Bedrijvigheid	7
1.1 De Productieve Wijk	7
1.2 Arbeidsmarkt	8
2. Bedrijvigheid in Buiksloterham	9
2.1 Bedrijvigheid nu	9
2.2 Bedrijvigheid straks	13
3. Eisen en uitdagingen	15
3.1 Eisen en wensen	15
3.2 Uitdagingen	15
4. Uitvoeringsaspecten	17
4.1 Fysiek	17
4.2 Proces	27
4.3 Juridisch	29
Bijlage 1: Overzicht relevante publicaties mengen wonen en werken	30
Bijlage 2: Amsterdams beleid	31
Voorbeelden van mengen wonen en werken	32

INLEIDING

Amsterdam ontwikkelt gemengde gebieden met een mix aan wonen, werken en recreëren. Het ontwikkelen van woon-werkwijken is belangrijk om divers ondernemerschap een plek te bieden in de stad. Met de groei van de stad blijft ook de vraag naar bedrijfsruimte groeien. Amsterdam kiest bewust voor functiemenging. Door hoog stedelijke gebieden te realiseren met een mix aan functies zorg je voor adaptieve en aantrekkelijkere wijken¹. Amsterdam verdicht binnen de huidige grenzen om het omliggende landschap zoveel mogelijk open te houden. Dit betekent dat het niet meer zoals vroeger mogelijk is om alle bedrijven naar de rand van de stad te verplaatsen, maar dat er op de huidige transformatielocaties ruimte moet blijven voor bedrijvigheid.

Al vanaf 2006 is Buiksloterham zich aan het ontwikkelen van een bedrijventerrein naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Met de huidige herijking van het Investeringsbesluit in 2020 is de opgave om productieve bedrijvigheid te mengen met wonen opnieuw bevestigd, maar nu met hogere dichtheden en meer wonen. Dit vraagt in zowel de ontwerpfasen als straks in de uitvoering veel aandacht voor deze bijzondere vorm van functiemenging.

Ook kent Buiksloterham een hoge ambitie ten aanzien van circulariteit en de ongedeelde wijk. Deze vier ambities ‘verdichting’, ‘productieve wijk’, ‘ongedeelde wijk’ en ‘circulaire wijk’ kunnen niet los van elkaar gezien worden.

In de toekomstige wijk is er niet alleen ruimte voor productieve bedrijvigheid. Er is ook ruimte voor kantoren, horeca en voorzieningen. Dit rapport focust zich op bedrijfsruimte en minder op de andere vormen van werk, omdat de realisatie van bedrijfsruimte in hoog stedelijke gebieden een nieuwe ontwikkeling is. Dit vraagt om een zorgvuldige uitvoeringsstrategie.

Dit rapport is een uitwerking van het Investeringsbesluit 2020 en brengt de bedrijvigheid in Buiksloterham in beeld, nu en straks en welke aandachtspunten er zijn bij het realiseren van een productieve wijk. Er komen verschillende uitvoeringsaspecten aan bod op welke manier de gemeente sturing geeft aan deze ambitie. De transformatie zal natuurlijk samen met ondernemers en ontwikkelaars verder vorm krijgen.

Afbakening gebied

In de investeringsnota Buiksloterham 2020 blijft het zuidelijke deel (zie kaart) enkel voor niet-woonfuncties beschikbaar waaronder veel productieve bedrijvigheid. Besluitvorming over dit deel volgt later en is mede afhankelijk van de besluitvorming rond ‘sprong over het IJ’. De productieve bedrijven die hier zitten zijn wel in de analyse meegenomen.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk gaat dit rapport in op de vraag waarom het realiseren van een productieve wijk van belang is. Vervolgens komt in hoofdstuk twee de huidige situatie en het toekomstig programma voor Buiksloterham aan bod. Daarna volgen in het derde hoofdstuk de kenmerken van productieve bedrijven en uitdagingen van het mengen van wonen en werken en behandelt hoofdstuk vier de verschillende uitvoeringsaspecten om van de productieve wijk een succes te maken.



Afbeelding 1. Kaart gebiedsafbakening

- Plangebied investeringsnota
- Reservering transformatiegebied (aanvullende spelregelkaart na voorkeursbesluit "sprong over het IJ")

Definities

Productieve bedrijven

Productieve bedrijven hebben als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Deze bedrijven hebben maximaal 30% kantoorvloer per vestiging. We gebruiken ook vaak de termen maakindustrie, logistiek, ambacht en productie en reparatie². Voor productieve bedrijfsruimte gelden specifieke eisen die opgenomen zijn in de spelregels van de Investeringsnota Buiksloterham 2020. Deze zijn ook opgenomen in hoofdstuk 3 van dit rapport.

Hybride bedrijven

Hybride bedrijven vallen onder de definitie van productieve bedrijven, met als uitzondering dat er maximaal 50% ondersteunde kantoorruimte wordt toegestaan. Een onderzoek uit 2011 liet zien dat circa 13 % van de bedrijven op de Amsterdamse terreinen hybride ondernemingen betreft. De belangrijkste branches zijn de groothandel en de bouw.

Kantoor en ‘kantoorachtigen’

Kantoorvloer is de ruimte die hoofdzakelijk ingericht is voor bureauwerkzaamheden. Heeft een onderneming meer dan 50% kantoor dan valt het onder het kantorenbeleid.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan architectenbureaus, reclamebureaus en grafische vormgevers.

Creatieve ondernemingen

In de kennisintensieve stad Amsterdam is ook de creatieve industrie een belangrijke economische sector. Onder creatieve ondernemingen vallen kunsten, media- en entertainmentindustrie en creatieve zakelijke dienstverlening. Ook in Buiksloterham is deze sector vertegenwoordigd. Het is echter niet nodig om dit als een aparte bestemming op te nemen in dit document omdat creatieve ondernemingen hun huisvesting vinden in kantoren, broedplaatsen, bedrijfsruimte of op tijdelijke locaties. Het zijn vaak bedrijven die kleur geven aan een gebied en zijn goed in te zetten bij placemaking.

Stadsverzorgende bedrijvigheid

Een terugkerende definitie is de term stadsverzorgend. In de structuurvisie 2040 worden deze bedrijven omschreven als de smeerolie van de metropool die voor het functioneren van de stad essentieel zijn. Het zijn onder andere de groothandels, de toeleveranciers, de bouwsector, afvalsorteercentra, bakkerijen, reinigings-, onderhouds-, reparatie- en verhuurbedrijven. Het zijn productieve bedrijven met een duidelijke binding met de stad.

¹ Relevant beleid en onderzoek rond het mengen van wonen en werken zijn o.a. Structuurvisie 2040, trendrapport 2016, metromix 2019, Cities of making 2020. In bijlage 1 geven we hier een overzicht van.

² Gemeente Amsterdam, 2020, Bedrijvenstrategie Amsterdam Duurzaam Productief.



1. BELANG PRODUCTIEVE BEDRIJVIGHEID

Voldoende ruimte voor bedrijvigheid in de stad is van essentieel belang voor een inclusief, duurzaam en vitaal Amsterdam in 2050. Onder andere ambacht, (maak) industrie en logistieke ondernemingen zorgen voor een divers werkaanbod voor Amsterdammers van alle opleidingsniveaus. Ze zorgen met creatief en innovatief ondernemerschap voor een brede en diverse economische basis in Amsterdam, waarmee de stad beter in staat is externe schokken, zoals nu met de COVID'19 crisis, op te vangen.

1.1 DE PRODUCTIEVE WIJK

Amsterdam bevindt zich in een periode van snelle groei; er wordt veel gebouwd. Het gevaar van deze snelle groei en verstedelijking is uitsortering: een situatie waar banen en functies in het lagere en middensegment worden weggedrukt door meer lucratieve activiteiten. Om een stad te blijven met een diverse mix aan bedrijvigheid is het van belang dat er in de stad plek blijft voor productieve bedrijven. Installatiebedrijven, groothandels, aannemers, bakkerijen en autobedrijven bedienen de stad en bieden werkgelegenheid aan de Amsterdammer. Ook biedt een kortere afstand tussen product of dienstverlener en afnemer kansen voor een duurzamer en kleinschaliger transport. Daarnaast is bedrijvigheid van belang omdat er veel moet gebeuren in de stad op het gebied van energietransitie, het klimaat adaptief maken en uitstoot verminderen. Denk aan het aardgasvrij maken van woningen en plaatsen van zonnepanelen. Amsterdam wil zich ontwikkelen tot een

circulaire stad. Door het gebruik van grondstoffen terug te dringen en in te zetten op hergebruik van materialen. Dat leidt ook tot allerlei nieuwe bedrijvigheid. Tot slot is een goed georganiseerde stadslogistiek noodzakelijk om instellingen, bedrijven en huishoudens onder elke omstandigheid te bevoorraden.

In de gemeentelijke visie Ruimte voor de Economie van Morgen (2017) wordt de productieve wijk als eerste beschreven, zie afbeelding 2. Maar de productieve wijk is geen nieuw concept: 'het grootste gedeelte van Amsterdam tot en met de gordel van de negentiende eeuw, is gebouwd zonder fysieke scheiding van wonen en werken'³. In de tijd die daarop volgde, is wonen en werken fysiek steeds meer van elkaar gescheiden. De productieve wijk is een antwoord op de behoefte aan gemengde wijken in een snel groeiende stad. Het College van Rijksadviseurs schrijft in een recent verschenen publicatie: 'functiemenging in de stad wordt het nieuwe normaal': Functiemenging zorgt voor leefbaardere buurten met een hoog voorzieningenniveau. Het zijn geliefde wijken voor bewoners en voor mensen die er werken⁴.

Afbeelding 2 is overgenomen uit Ruimte voor de Economie van Morgen en komt ook terug in de bedrijvenstrategie Amsterdam Duurzaam Productief (2020). Het geeft naast een beschrijving van een productieve wijk ook richtlijnen over de invulling van de bedrijfsruimte in een werk-woonwijk. Deze richtlijnen vormen de basis voor het Investeringsbesluit 2020 en zijn in dit rapport verder uitgewerkt.



Afbeelding 2: Richtlijnen productieve wijk

³ Gemeente Amsterdam, Ruimte voor de Economie van Morgen, 2017
⁴ Rijksadviseurs, Guiding Principles Metro Mix, 2019

1.2 ARBEIDSMARKT

De industriële sector was twintig jaar geleden nog de grootste werkgever in de Metropool Regio Amsterdam. Dit is een sector met van oudsher veel banen voor middelbaar en praktisch opgeleiden. De afgelopen jaren is de werkgelegenheid in die sector afgenomen. Niet alle sectoren die onder de industrie vallen laten dit patroon zien. De Drankenindustrie, Meubelindustrie en met name de Repartie en installatie van machines en apparaten groeien. Kleinschalige ambachten zijn in opkomst. Deze ambachten voorzien in een groeiende vraag naar luxe consumptiegoederen. De groei van de Reparatie en installatie sector sluit aan bij de toekomstige economie. De opkomende circulaire economie vraagt op mensen die kunnen repareren, installeren en helpen met de verduurzaming van de stad.

Bij productieve bedrijven in Amsterdam werken voornamelijk middelbaar en praktisch opgeleide mensen. Circa 50% middelbaar en 30% praktisch opgeleide mensen. Dat in tegenstelling tot kantoren, waar vooral hoogopgeleide mensen werken. Productieve bedrijven hebben een aandeel in het creëren van werkgelegenheid voor middelbaar en mensen. In Noord is er een mismatch tussen het aanbod in werkgelegenheid en de kwaliteiten van bewoners. Er wonen meer mensen die niet werken

dan gemiddeld in de stad. Er wonen ook meer middelbaar en praktisch opgeleiden dan gemiddeld. Voor de hele stad geldt dat er meer werkloosheid is onder praktisch opgeleiden. Bovendien is het werk dat zij doen conjunctuurgevoelig. Hierdoor staan ze snel op straat als het slechter gaat met de economie.

Het toevoegen van productieve bedrijvigheid draagt bij aan het creëren van werk voor deze doelgroep. Bovendien sluit het aan bij de kwaliteiten van bewoners in buurten dichtbij Buiskloterham. De transformatie van

Buiskloterham naar productieve wijk biedt kansen voor bewoners van Noord. De toevoeging van bedrijfsruimte, kantoren, horeca en voorzieningen zorgt voor meer werkgelegenheid. Het investeringsbesluit gaat uit van een toevoeging van 125.000 vierkante meter bedrijfsruimte. Dat is goed voor circa 3.100 banen. Daarnaast komen er circa 5.000 kantoorbanen bij door de toevoeging van 76.000 vierkante meter kantoren. Dat is een toevoeging van 20% aan het huidige aantal arbeidsplaatsen in Noord.



2. BEDRIJVIGHEID IN BUIKSLOTERHAM

Bij de oplevering van de nieuwe polder Buiskloterham halverwege de negentiende eeuw was er in eerste instantie weinig interesse vanuit ondernemers om zich hier te vestigen. Pas sinds 1870 vonden de zware industrie en scheepvaart hun weg naar het eerste bedrijventerrein aan de Noordelijke IJ-oeveren. De ligging aan het water was voor veel van deze bedrijven essentieel. Door het vertrek van grootschalige industrie in de jaren 70 en 80 ontstond er ruimte voor meer kleinschalige bedrijvigheid na 2000 is het gebied ook door de creatieve industrie ontdekt. Tegenwoordig kent Buiskloterham reeds een mix van productieve bedrijven, kantoren, commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

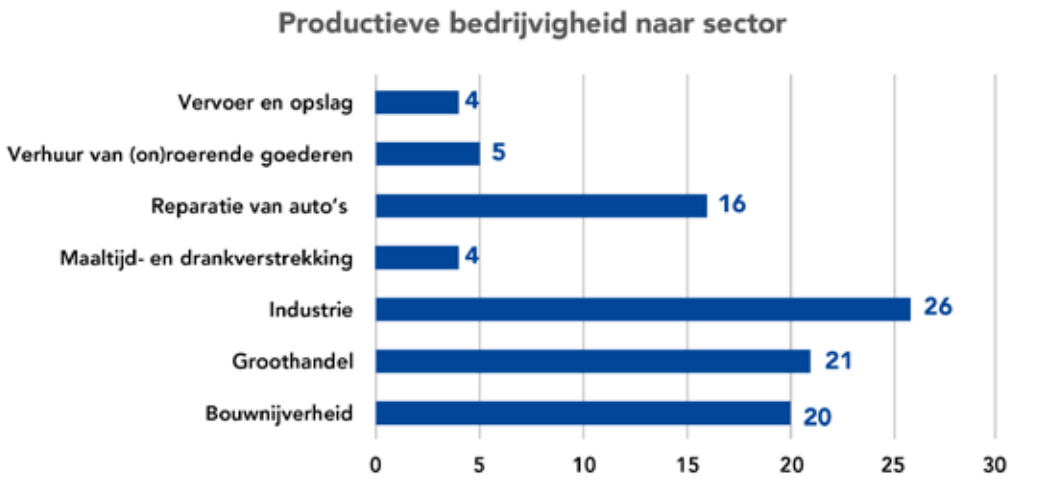
Om de kansen en bedreigingen voor bedrijvigheid in beeld te brengen hebben we gesproken met dertien bedrijven in het gebied. Bovendien hebben we gekeken naar trends en ontwikkelingen op dit gebied en andere voorbeelden van het mengen van bedrijvigheid met wonen.

2.1 BEDRIJVIGHEID NU

Momenteel zijn er 95 productieve bedrijven⁵ in het gebied gevestigd. De huidige bedrijven in het gebied zijn actief in diverse sectoren. Er zitten bedrijven die afhankelijk zijn van de nabijheid van klanten voor hun bedrijfsvoering. Ze bevoorraden de horeca of leveren producten of diensten aan particulieren en bedrijven. Voorbeelden hiervan zijn garagebedrijven, groothandels, installatiebedrijven, bouw gerelateerde bedrijven of bedrijven in de facilitaire sector. Met de opkomst van de circulaire economie zal er ook meer reparatie en onderhoud in de stad plaatsvinden. Daarnaast zijn er ook bedrijven die vanwege hun personeel aan de stad gebonden zijn. Bijvoorbeeld bedrijven die zich bezighouden met hoogwaardige productie bieden specialistisch werk en willen dichtbij personeel gevestigd zitten. Hier kan ook gedacht worden aan film/muziekstudio's, 3d printing of meubelmakers.

Er zijn verschillende bekende bedrijven, zoals Koopman International: een internationaal opererend handelshuis dat in 1937 is opgericht in Amsterdam. Maar ook Patisserie Kwekkeboom, een bekende Amsterdamse banketbakkerij, heeft sinds de jaren negentig zijn thuisbasis in Buiskloterham. Daarnaast ligt in het gebied ook Scheepswerf Stella Maris. Dit familiebedrijf heeft een lange geschiedenis in Buiskloterham. Verder zijn er veel groothandelaren en bouwbedrijven in het gebied gevestigd maar ook hooggespecialiseerde instrumenten/machinemakerijen. Er vestigen zich ook steeds meer nieuwe bedrijven die pioniers zijn in de nieuwe economie, denk hierbij bijvoorbeeld aan de Amsterdamse Frisdrankfabriek die graag gebruik maakt van reststromen fruit om hier siroop van te maken. Hieronder een overzicht van de type bedrijvigheid in het gebied.

Figuur 1: Productieve bedrijvigheid SBI⁶



⁵ De inventarisatie is gemaakt begin 2020 en is een momentopname.

⁶ Stec Groep, 2019, Database bedrijvigheid ten behoeve van Bedrijvenstrategie 2020

De centrale ligging van Buiksloterham ten opzichte van de rest van Amsterdam maakt dat bedrijven zich op korte afstand van klanten, afnemers en werknemers bevinden. De centrale ligging is dan ook de reden dat veel van de geïnterviewde bedrijven Buiksloterham hebben gekozen als vestigingslocatie. De meeste van hen zijn verhuisd van een locatie in het centrum van de stad naar Buiksloterham. Naast de goede ligging van Buiksloterham gaven zij ook de uitbreidingsmogelijkheden en bereikbaarheid op als redenen om zich in Buiksloterham te vestigen. Tot op de dag van vandaag wordt de bereikbaarheid over het algemeen nog steeds als goed ervaren.

Van de geïnterviewde bedrijven heeft een groot deel de klanten in Amsterdam. De locatie van Buiksloterham is voor deze bedrijven ideaal om de lokale afzetmarkt te bedienen. Sommige bedrijven hebben bovendien hun leveranciers dichtbij of in de nabije regio.

De bedrijven geven aan veel binding te hebben met Buiksloterham en ook graag gevestigd te willen blijven in het gebied. Medewerkers van de bedrijven komen deels ook uit Amsterdam Noord. De helft van de geïnterviewde bedrijven heeft geen uitbreidings- of verhuisplannen en wil graag op de huidige locatie blijven. Andere bedrijven willen graag uitbreiden op de huidige locatie of een andere functie toevoegen aan het bedrijf, zoals ondersteunende horeca.

Banketbakkerij Kwekkeboom



‘Bewustwording bij bewoners dat er enigszins overlast veroorzaakt kan worden door de bedrijven vormt de basis voor samen wonen en werken.’ (Kwekkeboom, 2020)

Banketbakkerij Kwekkeboom is een banketbakkerij die al meer dan honderd jaar is gevestigd in Amsterdam. Eind jaren 90 verplaatste het bedrijf de productie vanuit het centrum naar noord, waar meer ruimte en minder drukte was. Vandaag de dag produceert het bedrijf nog steeds in Buiksloterham en vanuit deze locatie voorzien ze de winkels van vers gebak.

Bedrijfsvoering

Aantal medewerkers: 17 (op deze locatie)

Leveranciers: regionaal

Bevoorrading: vrachtwagens 5 tot 7 keer per week

Bezorging: bestelbusjes dagelijks

Ruimtelijke inpassing

- Productie op begane grond, opslag eventueel op de verdieping.
- Totaal 1000 m² bedrijfsruimte.
- Kantoorruimte maximaal 10%.
- Hoogte bedrijfsruimte tussen de 4 en 6 meter.
- Buitenruimte in gebruik voor parkeren en laden en lossen
- Laden en lossen bestelbusjes op eigen terrein.
- Laden en lossen vrachtwagens op straat.

Klijn Dakbedekking en Sanitair



‘De ontwikkelingen die er zijn doen het gebied goed. Het gebied gaat leven en bruisen en dat is mooi. Wij kunnen in het nieuwe Buiksloterham prima blijven functioneren.’ (Klijn, 2020)

Klijn Dakbedekking en Sanitair is een loodgieter en focust zich met name op onderhoudswerkzaamheden. Werkzaam voornamelijk in Amsterdam. Opgericht in 1977 in het centrum en inmiddels al tientallen jaren werkzaam vanuit noord.

Bedrijfsvoering

Aantal medewerkers: 1 + 2 zzp'ers

Werkgebied: 95% van de klanten in Amsterdam

Bevoorrading: geen

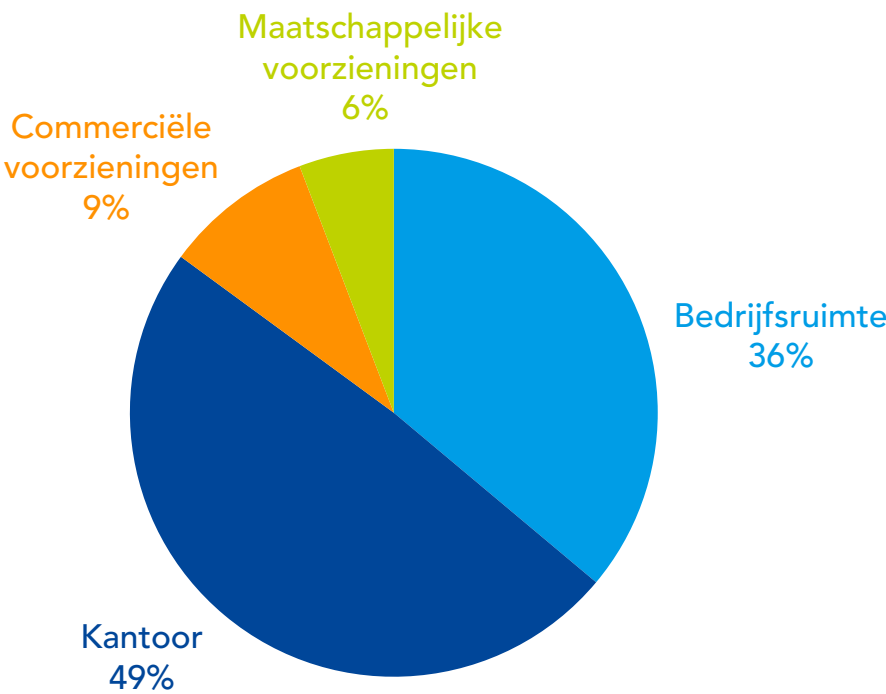
Werkuitvoering: op locatie, drie auto's/bestelbusjes

Ruimtelijke inpassing

- Bedrijfsruimte op de begane grond voor opslag.
- Totaal 120 m² bedrijfsruimte.
- Kantoorruimte maximaal 25%.
- Hoogte bedrijfsruimte minimaal 3 meter, echter voorkeur voor 7.
- Buitenruimte alleen nodig voor parkeren.

Naast de klassieke bedrijfsruimte zijn er ook kantoorruimten in het gebied. Ook bij kantoren zie je een opkomst van ondernemingen die pioniers zijn in de nieuwe economie. Ondernemingen in de Ceuveel werken bijvoorbeeld aan een duurzamere samenleving en het bedrijf Systec designs aan oplossingen voor smart cities. In Buiksloterham zijn 120 kantoorondernemingen. Dat is de helft van het totaal aantal bedrijven in het gebied. In het gebied is ook een ruim deel commerciële voorzieningen, namelijk 16%. Dit zijn met name de Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV). Ook zijn er al verschillende commerciële voorzieningen in het gebied actief in de medische sector. Dit type bedrijven heeft vaak een relatief hoog percentage aan kantoorruimte nodig.

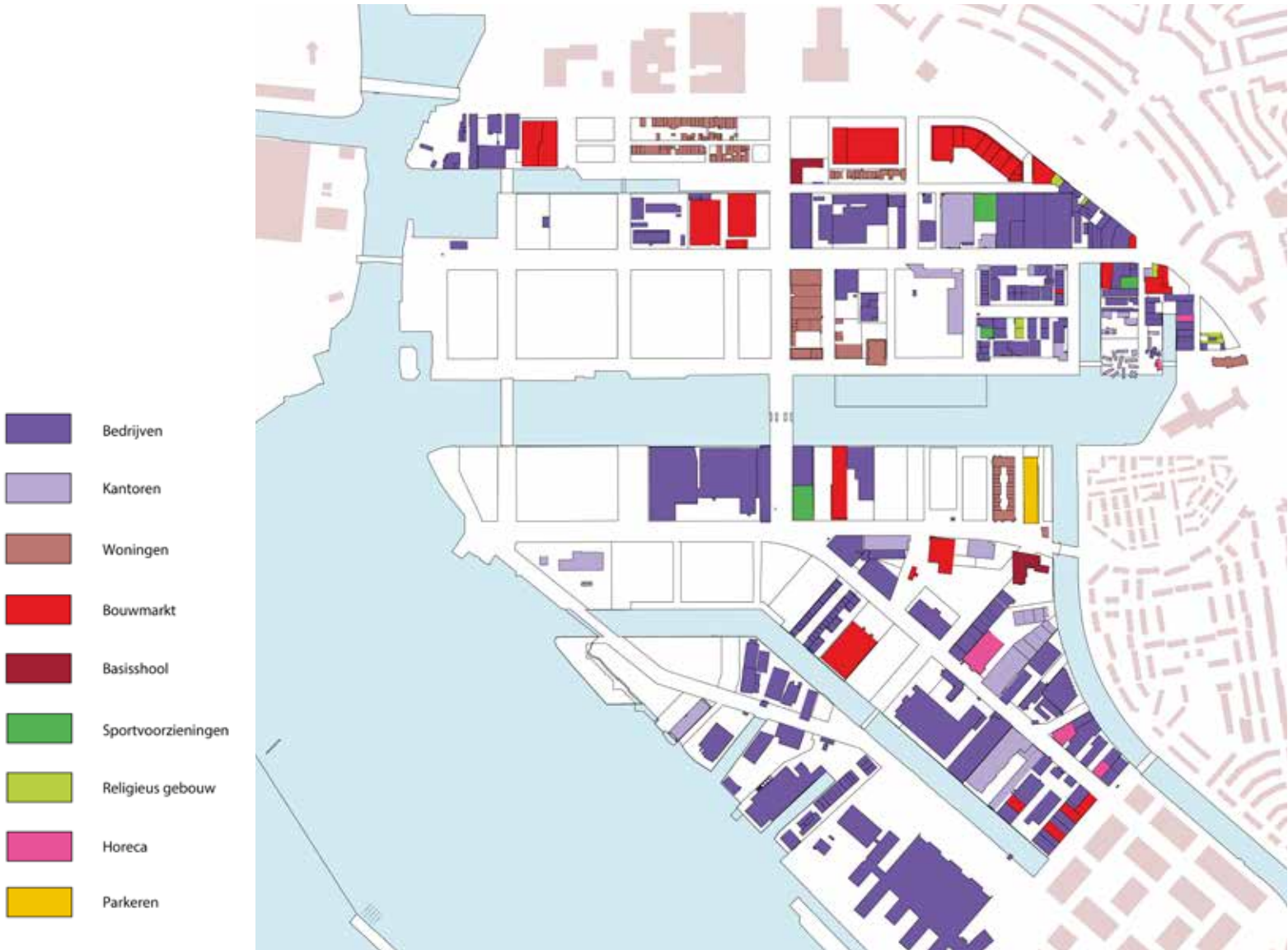
Figuur 2: Bedrijven in Buiksloterham naar categorie⁷



⁷ Stec Groep, 2019, Database bedrijvigheid ten behoeve van Bedrijvenstrategie 2020

In Afbeelding 3 is in beeld gebracht hoe de verschillende functies over Buiksloterham verdeeld zijn. Er zit met name in het zuidelijk en oostelijk deel van Buiksloterham nog veel bedrijvigheid.

Afbeelding 3: Gebouwfuncties Buiksloterham 1-1-2019



2.2 BEDRIJVGHEID STRAKS

Buiksloterham is dus al jaren niet meer een monofuncti-oneel bedrijventerrein en huisvest tal van verschillende functies. De functiemenging in het gebied is ingezet ten tijde van het Investeringsbesluit in 2006. Na de economische crisis die in 2008 volgde zijn de ambities voor Buiksloterham veranderd. Het Investeringsbesluit uit 2006 is daarom in 2020 herschreven. De ambitie is om bedrijvigheid in het gebied te behouden zolang de bedrijfsactiviteiten aansluiten bij een gemengde wijk. Bedrijven die moeilijk mengbaar zijn met woningbouw hoeven Buiksloterham niet te verlaten, maar nieuwe bedrijven die naar het gebied komen moeten wel passen in een gemengde wijk hiernaast.

In de tabel hieronder is voor het niet-woon programma te zien wat de verschillen zijn tussen het Investeringsbesluit uit 2006 en 2020. In 2006 was er in het gebied meer dan 300.000 vierkante meter niet-woonprogramma, dat zijn bedrijven, PDV, kantoren en andere voorzieningen. In 2020 is dat bestaande niet-woonprogramma al flink kleiner geworden en bestaat nu nog uit 181.000 vierkante meter. Daarom is het goed dat in het HIB opnieuw bekrachtigd is dat er voldoende ruimte moet blijven voor bedrijfsruimte en er met strengere uitvoeringsmaatregelen deze bedrijfs-ruimte bij nieuwe ontwikkelingen geborgd wordt.

Bedrijven vallen in een milieucategorie, die aangeeft hoe zwaar de belasting van het bedrijf kan zijn op haar omgeving. Er zijn zes milieucategorieën, waarbij één het lichtste is en zes het zwaarst. Bedrijven in de hoge milieucategorie hebben een milieucirkel die woningbouw niet mogelijk maakt in de directe omgeving. Het is de bedoeling om in Buiksloterham op blok en/of kavel

Tabel 1: Programma bedrijfs- en kantoorruimte in bruto vloeroppervlakte (BVO)

Investeringsbesluit 2006	
Bestaande situatie	
Niet-woonprogramma	300.000 m²
Nieuw programma	
Bedrijven	38.000 m²
Kantoren	88.000 m²

Investeringsbesluit 2020	
Bestaande situatie	
Niet-woonprogramma*	181.000 m²
Nieuw programma	
Bedrijven**	125.000 m²
Kantoren	76.000 m²

**Binnen het bestaand niet-wonen is de inschatting dat er circa 144.000 m² bedrijfsruimte, 23.000 m² kantoren, 21.000 m² commerciële voorzieningen en 7000 m² maatschappelijke voorzieningen. Deze gegevens komen uit een databestand verkregen uit het BAG maar bevatten een foutmarge. Daarom is dit een schatting. Deze vierkante meters zitten met name in het reservering transformatiegebied.*

***Waarvan maximaal 1/3 hybride bedrijven.*

niveau te mengen met woningbouw (uitzonderingen daargelaten), daarom is er ruimte voor nieuwe bedrijven die vallen in een milieucategorie van 3.1 en lager. Huidige bedrijven met een hogere milieucategorie hoeven niet uit het gebied te vertrekken. Bij ontwikke-lingen in de directe omgeving van deze bedrijven wordt rekening gehouden met de bestaande milieuruimte.

Naast de milieucategorieën is ook het formaat van de bedrijven van invloed op het succesvol mengen met woningbouw en andere functies. Grootschalige bedrij-ven laten zich moeilijker mengen met andere functies. Dit heeft onder meer te maken met de schaal van de daarvoor noodzakelijke gebouwen, als ook de logistieke stromen van en naar het bedrijf. Als richtlijn wordt er daarom een bedrijfsgrootte van maximaal 2.000 m² BVO voor nieuwe initiatieven als inpasbaar gezien (dit is geen harde eis). Nieuwe bedrijven die structureel afhankelijk zijn van zeer grote hoeveelheden aan- en afvoer middels vrachtwagens zijn lastig inpasbaar in een omgeving waar wonen en werken in hoge mate wordt gemengd.

Bovendien heeft Amsterdam een forse ambitie om de stad schoner, groener en autoluwer te maken. De ambitie is om in 2025 al het verkeer, behalve personen- auto’s en motoren, uitstootvrij te hebben binnen de ring A10. En een groenere, leefbare en verdichtende stad kan alleen maar als we minder ruimte geven aan de auto. Deze ambities zullen de komende jaren veel vragen van bedrijven die zich binnen de ring bevinden of willen vestigen. Het vraagt een andere benadering van transport via het water, met elektrische vrachtwagens en kleine vervoersmiddelen zoals de elektrische bakfiets. Een inspirerend voorbeeld hiervan is versvishandel Jan van As.

Duurzame logistiek

Bij versvishandel Jan van As is sinds 2010 ingezet op het verduurzamen van het wagenpark. Inmiddels levert het met een elektrische fiets en twee elektrische auto's aan de horeca in de stad. Ook rijdt een van de bestelbussen voor leveringen buiten de stad elektrisch en heeft het bedrijf de ambitie om voor 2025 de overige 19 bussen aan de stekker te hebben liggen.

“De aanschaf van een elektrische bus is dan wel hoger, maar door al die extra's en voordelen komen we toch goedkoper uit. Je moet alleen wel alle ingangen weten te vinden. Dat helpt je om je investering laag te houden. Groen betekent niet per sé duur” vertelt directeur Wiggert van As.

Buiksloterham is daarnaast koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit en wil dit blijven. De bedrijven in Buiksloterham dragen in belangrijke mate bij aan het succes hiervan. Nu al door het werk dat zij doen. Denk hierbij aan installatiebedrijven, kringloopwinkels ende bedrijven op de tijdelijke locatie de Ceuvel. Door samenwerking kunnen bestaande bedrijven nog meer bereiken op bijvoorbeeld logistiek, afvalinzameling en hergebruik van stromen waarbij bedrijven onderling componenten of materialen uitwisselen. Dit geldt natuurlijk ook voor nieuwe bedrijven die zich hier zullen vestigen. Door het groene en duurzame profiel dat Buiksloterham heeft als vestigingslocatie zal het ook meer bedrijven die zich hier mee bezig houden trekken.



3. EISEN EN UITDAGINGEN

De productieve wijk werkt alleen als bedrijven zich er vestigen. Bij de keuze van bedrijven om zich ergens te vestigen zijn verschillende dingen van belang. Tijdens de interviews met huidige bedrijven in het gebied zijn de eisen en wensen van bedrijven besproken. Tijdens de interviews benoemden de ondernemers ook een aantal uitdagingen voor de productieve wijk. Hieronder zijn deze eisen en wensen en de uitdagingen beschreven.

3.1 EISEN EN WENSEN

De ideale bedrijfsruimte bestaat niet. De wensen qua grootte en hoogte van de bedrijfsruimte verschillen sterk per bedrijf. De behoeften van de geïnterviewde bedrijven lopen uiteen van duizenden vierkante meters vloeroppervlak en een hoogte van 15 meter tot slechts honderd vierkante meter vloeroppervlak en een hoogte van 3,5 meter. Qua hoogte geven de meeste bedrijven aan 6 of 7 meter perfect te vinden. Dit geeft ook gedeeltelijk de mogelijkheid om een tussenvloer te plaatsen voor kantoor. Wat betreft het vloeroppervlak kunnen de meeste bedrijven uit de voeten met 150 tot 1500 vierkante meter BVO.

Bijna alle bedrijven gebruiken minder dan 20% van het vloeroppervlak als kantoorruimte. Slechts enkele bedrijven hebben meer kantoorruimte nodig, dat kan oplopen tot 50% van het vloeroppervlak. Vooral bedrijven in de maakindustrie hebben maar een klein gedeelte van de bedrijfsruimte in gebruik als kantoor.

Er is een sterke behoefte om de bedrijfsruimte op de begane grond te situeren, waarbij de kantoorruimte wel op een verdieping zou kunnen. In sommige gevallen kan een deel van de opslag ook op de verdieping worden geplaatst. Toch geven de meeste bedrijven aan dat het niet praktisch danwel onmogelijk is om de opslag op de verdieping te plaatsen. De voornaamste reden hiervoor is dat de goederen te zwaar of te volumineus zijn om op de verdieping op te slaan.

Om de functiemenging te laten slagen geven bedrijven aan ruimte nodig te hebben om te blijven opereren in Buiksloterham. Voor sommige bedrijven houdt dit in dat er vrachtwagens gelost moeten worden op de openbare weg, vanwege ruimtegebrek op de eigen kavel. Bij voldoende buitenruimte gebeurt het laden en lossen van vracht op eigen terrein. De vracht wordt in veel gevallen door vrachtwagens of bestelbusjes vervoerd. Hoe vaak vracht wordt geleverd of afgevoerd verschilt sterk per bedrijf. Het ene bedrijf krijgt slechts tweemaal per maand een levering, terwijl de ander iedere dag acht ladingen geleverd krijgt. De meeste bedrijven met wie is gesproken krijgen tussen de twee tot vijftien keer per week vracht geleverd per vrachtwagen.

3.2 UITDAGINGEN

Alhoewel het concept van de productieve wijk in verschillende rapporten en beleidsstukken wordt onderschreven als kansrijke nieuwe ontwikkeling, is het nog nergens grootschalig gerealiseerd. Deze nieuwe

manier van gebiedsontwikkeling brengt verschillende uitdagingen met zich mee. Zowel op het gebied van het behouden van bedrijvigheid als het maken van een leefbare wijk. Daarnaast heeft Amsterdam en Buiksloterham in het bijzonder een hoge ambitie ten aanzien van circulariteit. Die circulaire agenda kan een brug slaan tussen wonen en bedrijvigheid om de productieve wijk tot een succes te kunnen maken.

Bereikbaarheid en inrichting openbare ruimte

Veel productieve bedrijven maken zich zorgen over de transformatieplannen in het gebied. Ze vragen zich af hoe de dynamiek in het dagelijks leven zal zijn. Met name de bereikbaarheid en de inrichting van de openbare ruimte wordt daarbij als belangrijke onderdelen benoemd. Verschillende bedrijven maken gebruik van de openbare ruimte voor het laden en lossen van vracht. Met toenemende drukte in het gebied kan dat problemen opleveren. Bedrijven willen veilig laden en lossen, maar met het stijgende aantal fietsers en voetgangers in het gebied en de ambitieuze groenopgave kan dat in het gedrang komen. Het slim inrichten van de openbare ruimte waarbij er ruimte blijft voor het laden en lossen van vracht zien bedrijven als een vereiste. Net zoals het bereikbaar blijven voor leveranciers en klanten en parkeermogelijkheden. Als dat niet goed is geregeld, wordt het voor veel bedrijven onmogelijk om in Buiksloterham te blijven of zich er te vestigen.

Klachten

Naast de zorgen over de praktische kanten van de bedrijfsvoering zijn en ook andere zorgen. Bedrijven vrezen voor klachten van nieuwe bewoners in het gebied, waardoor ze op den duur gevoelsmatig gedwongen worden om te verhuizen. Bedrijven willen graag meedenken in oplossingen om de overlast voor omwoners zoveel mogelijk te beperken, maar vinden bewustwording bij bewoners dat ze in een productieve wijk wonen net zo belangrijk. “De bewustwording bij bedrijven en bewoners is de basis voor het samen wonen en werken in een gebied”(Maarten Kwekkeboom, Banketbakkerij Kwekkeboom).

Stijgende huurprijzen

Vanwege de transformatie naar een gemengde wijk hebben bedrijven zorgen dat de huren niet meer betaalbaar zijn in de toekomst. Een gemengde ontwikkeling met woningbouw brengt hogere bouwkosten met zich mee, dat kan resulteren in een hogere huurprijs⁸.

Leefbaarheid

Vanuit bewoners zijn er zorgen over de leefbaarheid van de nieuwe wijk. Zorgen het laden en lossen, de verkeersdruk en de bedrijven op de begane grond wel voor een levendige en leefbare wijk.

Iets nieuws

Niet alleen voor de bedrijven is het mengen met woningbouw een uitdaging. Ontwikkelaars zijn vaak niet gewend om blokken te ontwikkelen die zowel bedrijfsruimte als woningbouw bevatten. Bovendien liggen de prijzen die bedrijven kunnen betalen lager dan bijvoorbeeld kantoren of woningbouw, maar tegelijkertijd nemen de bouwkosten toe als er op kavelniveau gemengd gaat worden. Voor de gemeente is deze ontwikkeling ook nieuw en is het een zoektocht om de balans tussen wonen en werken optimaal te houden.



8 Interviews dertien productieve bedrijven Buisklosterham, afgenomen in 2020

4. UITVOERINGSASPECTEN

In de Investeringsnota 2020 staat de ambitie voor de bedrijvigheid in Buisklosterham beschreven. Nu de Investeringsnota is vastgesteld, gaat het project de uitvoeringsfase in. In de Investeringsnota zijn omwille van de realiseerbaarheid al bepaalde uitvoeringsaspecten omtrent de productieve bedrijvigheid meegenomen.

Dit hoofdstuk geeft een compleet overzicht. De maatregelen zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk fysiek, proces en juridisch. Het overzicht van de maatregelen is in tabel 2 weergegeven.

4.1 FYSIEK

1. Eisen en flexibiliteit gebouw

Het realiseren van bedrijfsruimte in gemengde gebieden is een uitdaging. Ontwikkelaars willen zo hoog mogelijke opbrengsten halen. Bedrijven die gebruikmaken van bedrijfsruimte kunnen vaak veel minder huur betalen dan bedrijven die kantoorruimte gebruiken. Daarom zal te veel flexibiliteit in de voorwaarden voor de ontwikkeling van een locatie ervoor zorgen dat er

minder bedrijfsruimte wordt gerealiseerd dan wenselijk is. Ervaringen binnen en buiten het gebied leren dat plinruimte vaak kantoorachtige functies huisvest als er geen strenge eisen aan bedrijfsruimte worden gesteld. Een voorbeeld hiervan is de Ridderspoorweg. Hier geeft het bestemmingsplan de vrijheid om onder andere wonen, kantoor, bedrijven op de begane grond te realiseren. Bij de nieuwe ontwikkelingen aan de Ridderspoorweg zijn geen bedrijfsruimte gerealiseerd. Ook is de kans klein dat deze in de toekomst naar bedrijfsruimte transformeren vanwege het feit dat m² prijzen voor bedrijfsruimte lager ligt dan dat voor wonen en de gebouwen vaak lastig kunnen transformeren naar bedrijfsruimte. Het ontbreekt bijvoorbeeld aan een roldeur en mogelijkheden voor het laden en lossen vanaf de straat.

Te veel flexibiliteit in de te ontwikkelen ruimtes zorgt ervoor dat er geen bedrijfsruimte wordt ontwikkeld. Tegelijkertijd bestaat de perfecte bedrijfsruimte niet. Er zijn veel verschillende bedrijven die allemaal andere wensen en eisen stellen aan de bedrijfsruimte. In de Investeringsnota zijn er daarom een aantal spelregels opgenomen waar de bedrijfsruimte aan moet voldoen,

maar die ook flexibiliteit bieden en maatwerk mogelijk maken. Deze regels gaan onder andere over de hoogte, het formaat en laad- en losvoorzieningen van bedrijfsruimten. In tabel 3 staan deze spelregels.

Beoogd wordt dat de huurprijzen van de nieuwe bedrijfsruimten marktconform zijn voor de exclusieve bestemming van productieve bedrijven. De eigenaar bepaalt uiteindelijk de huurprijs van het pand maar de bestemming heeft invloed op de hoogte. Door publiek en privaatrechtelijk de ruimte te bestemmen voor bedrijven, dus niet voor ‘kantoorachtige’ bestemmingen die een hogere huurprijs kunnen betalen. De huurprijs wordt ook bepaald door de bouwkosten. Er moet per ontwikkeling gekeken worden hoe er ruimtelijke kwaliteit geboden kan worden zonder onverantwoord hoge bouwkosten. Hogere bouwkosten worden in de huur gecompenseerd, dit zorgt voor hogere huren. Daarnaast kan de gemeente bij tenders vragen naar de ingeschatte huurprijs en andere huisvestingslasten voor de bedrijfsruimten; dit kan een selectiecriteria zijn (zie uitvoeringsaspect 6).

Tabel 2: Overzicht maatregelen

Hoe werkt de gemeente aan ruimte voor productieve bedrijvigheid in Buiksloterham?



Wat doen we in de uitvoering?



We stellen eisen aan bedrijfsruimte:

- Verdiepingshoogte: 6 meter
Asterweg, Ridderspoorweg: 4 meter
- Vrije overspanningen: 8 x 8 meter
- Belastbaar vermogen vloeren: 1.500 kg/m²
Asterweg, Ridderspoorweg: 1.000 kg/m²
- Percentage kantoor: max. 30%
- Milieucontour: max. categorie 3.1
- Laad- en losvoorzieningen aanwezig



We realiseren openbare ruimte die ook ruimte geeft aan laad- en losbewegingen op plekken waar bedrijfsruimte is of komt.



We stimuleren de bouw van diverse bedrijfsruimtes met vrije indeelbare units en we bewaken onze doelstelling voor bedrijfsruimte.



We zijn opdrachtgever van onderzoek naar het stapelen van bedrijfsruimte.



Wat doen we in de samenwerking?



We matchen vraag en aanbod.
We zijn een aanspreekpunt voor bedrijven.



Via tenders stimuleren we innovatie in het mengen van wonen en werken en de bouw van bedrijfsruimte voor bestaande bedrijven in het gebied.



We gaan vroegtijdig met ontwikkelaars in gesprek over de invulling van de bedrijfsruimte op hun kavel.



We betrekken ondernemers

- Bij ontwerpessies, bijvoorbeeld over de inrichting van de openbare ruimte
- Via structureel overleg met de gemeente



Wat doen we juridisch?



In het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen staan we geen gemengde bestemmingen toe op plekken voor bedrijfsruimte.



In contracten nemen we realiseren bedrijfsruimte op die voldoet aan onze eisen (zie kolom links).



We toetsen bouwplannen op oppervlakte en eigenschappen bedrijfsruimte.



We kijken hoe we actiever kunnen handhaven op strijdig gebruik van bedrijfsruimte.

Tabel 3: Eisen aan bedrijfsruimte

Onderdeel	Doel/toelichting	Spelregels
Verdiepingshoogte	Het realiseren van hoge bedrijfsruimtes die nu en in de toekomst geschikt blijven voor een grote variatie aan productieve bedrijven	• Verdiepingshoogte van bedrijfsruimte is minimaal 6,00m; • Een tussenvloer is toegestaan tot maximaal 30% van het oppervlakte van de bebouwde begane grond bij een plinthoogte van minimaal 6m (stadsstraten zijn dus uitgesloten) en de oppervlakte van de tussenvloer wordt meegenomen in FSI; • Uitzondering is bedrijfsruimte in stadsstraten, hier geldt een minimum van 4,00m. Een tussenvloer is hier niet mogelijk; • Indien productieve ruimte, met in achtneming van alle overige spelregels, op de verdieping wordt gerealiseerd geldt voor die verdiepingen een hoogte van 4,00m. Een tussenvloer is in dergelijke verdiepingen niet mogelijk.
Bruikbaarheid en indeelbaarheid plattegrond (begane grond)	Leveren van neutrale en flexibele bedrijfsunits, die in de tijd eenvoudig kunnen worden aangepast aan steeds veranderende eisen	• Bedrijfsgebouwen worden opgeleverd als maximaal neutrale casco's met vrije overspanningen van tenminste 8,00 x 8,00 m.
Belastbaar vermogen van de vloeren	Het realiseren van hoog belastbare bedrijfsvloeren die nu en in de toekomst geschikt blijven voor een grote variatie aan productieve bedrijven	• Ter indicatie: Vloeren van bedrijfsruimtes met een hoogte van 6,00 m hebben een belastbaar vermogen van tenminste 1.500 kg/m²; • Ter indicatie: Vloeren van bedrijfsruimtes met een hoogte van 4,00 m hebben een belastbaar vermogen van tenminste 1.000 kg/m².
Laad- en losvoorzieningen	Op een voor bedrijven en passanten veilige en efficiënte manier kunnen transporteren, laden en lossen van materialen en producten tussen bedrijfsruimte en vervoermiddel	• Met name vanwege de verkeersveiligheid maar ook vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte vindt het laden en lossen van transportmiddelen altijd inpandig of op eigen terrein plaats; • Indien wordt geconcludeerd dat inpandig of op eigen terrein laden en lossen van transportmiddelen ruimtelijk niet inpasbaar is, is laden en lossen in de openbare ruimte een uiterste terugvaloptie; onder voorwaarde dat de verkeerscommissie de voorgestelde oplossing van een positief advies voorziet; • Bedrijfsruimten zijn voorzien van een obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden (bijv. een roldeur) voor (gemotoriseerde) voertuigen; • Indien sprake is van een verdieping dient deze voorzien te zijn van een laad-los mogelijkheid zoals een goederenlift.
Betaalbaarheid	Het zorgen voor betaalbaarheid van bedrijfsruimte van productieve bedrijvigheid	• 25% van alle bedrijfsruimte valt in het lagere huursegment
Parkeervoorzieningen voor auto, scooter en fiets	Voldoende parkeerruimte met inachtneming van ruimtelijke kwaliteit	• Zie voor regels en strategie de betreffende paragraaf in de Investeringsnota Buiksloterham 2020
Percentage ondersteunde kantoorruimte	Ruimtelijk en juridisch-planologisch borgen dat bedrijfsruimte niet onbedoeld geheel of bovenmatig wordt ingezet als kantoorruimte	• Bij kleinschalige bedrijven mag maximaal 30% van het bvo worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 2/3 van het bedrijfsvloeroppervlak. • Bij hybride bedrijven mag maximaal 50% van het bvo mag worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak.
Overlastbeperking	Overlast beperken tussen bewoners en ondernemers	• Het bedrijf valt in de milieuhindercategorie 3.1 of lager (Staat van Inrichtingen Amsterdam). • Mechanische ventilatie om bij geluidsproducerende activiteiten de ruimte te kunnen afsluiten. • De scheidende constructie heeft voldoende dempende werking om te zorgen voor een acceptabel woonklimaat qua geluid (binnenwaarde van 35 db(A)). • In constructie wordt rekening gehouden met mogelijke trillingen.

2. Eisen en flexibiliteit openbare ruimte

Deze paragraaf gaat over de wijze waarop de laad- en losstromen binnen Buiksloterham worden vormgegeven. De logistieke behoefte van bewoners (bijv. pakketbezorgers) behoort niet tot het aandachtsveld van ‘Buiksloterham maakt werk van Productieve Bedrijvigheid’. De wijze waarop de aan- en afvoer van goederen moet worden geregeld vraagt om maatwerk; enerzijds om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de behoeftes van het brede scala aan bedrijven dat in Buiksloterham gevestigd is of zich wil gaan vestigen en anderzijds om conflicten met andere ambities (bijv. op het gebied van groen) en andere groepen zoals bewoners en bezoekers zoveel mogelijk te voorkomen.

Logistiek bestaande bedrijven

Buiksloterham was tot zo’n 15 jaar geleden een monofunctioneel bedrijventerrein waar nog niet of nauwelijks werd gewoond. Bedrijven maakten gebruik van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen.

Nu het gebied transformeert naar een woon-werkwijk neemt de druk op de openbare ruimte toe. Waar eerder vooral werknemers en leveranciers van de bedrijven in het gebied kwamen, wordt het gebied nu al door een veel bredere groep bezocht en gebruikt, namelijk bewoners en bezoekers van de voorzieningen. Bedrijven moeten in deze werk-woonwijk goed kunnen functioneren en dat vraagt ruimte. Tegelijkertijd moeten bedrijven zich ook aanpassen aan de veranderende omgeving.

Nieuwe bedrijven in groen en circulair Buiksloterham

Om wonen en werken op een zo soepel mogelijke wijze te laten samengaan liggen er bij uitstek kansen in nieuwe, duurzame en kleinschaligere vormen van vervoer. Kleinschaligere transportmiddelen, zoals de bekende bestelbus maar ook nieuwe vervoersmiddelen zoals bijvoorbeeld Licht Electriche Voertuigen (LEV’s) of (elektrische) bakfietsen vragen minder verkeersruimte waardoor er in de openbare ruimte meer ruimte beschikbaar is om de eveneens forse ambitie ten aanzien van vergroening waar te maken.

Dergelijke vormen van transport sluiten bovendien naadloos aan bij de gemeentelijke ambitie ten aanzien van verduurzaming van het vrachtverkeer die inhoudt dat in 2025 al het verkeer, behalve personenauto’s en motoren, uitstootvrij moet zijn binnen de ring A10.

In lijn met de toezegging dat zittende bedrijven niet hoeven te vertrekken én gezien de gemeentelijke ambitie om vrachtvervoer de komende vijf jaar in hoog tempo te verduurzamen wordt voor Buiksloterham ten aanzien van logistiek een driesporenbenadering gehanteerd. Deze driesporenbenadering behelst het volgende:

- 1. Ruimte bieden aan traditionele laad- en losbewegingen met vrachtvervoer, zoals bestelbusjes, 12m en 18m lange vrachtwagens;
- 2. Bij de komst van nieuwe bedrijven inzetten op duurzame vervoersoplossingen; bijvoorbeeld via tenders;
- 3. Aanhaken bij nieuwe ontwikkelingen op stedelijk niveau, zoals logistieke hubs.

Spoor 1: Bestaande bedrijven

- 1. Maak voor bestaande bedrijven, waarvoor laden en lossen op eigen terrein niet mogelijk is en die dus afhankelijk zijn van laden en lossen op straat, laad- en losstroken die geschikt zijn voor hun vervoersbehoefte (max 18m-vrachtwagen). Hier kunnen uiteraard ook kleinere vrachtwagens of busjes gebruik van maken. Dit betekent in dergelijke gevallen onderbrekingen in het profiel en minder ruimte voor groen of verblijfsruimte in de straat, maar het is noodzakelijk voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van de zittende bedrijven;
- 2. Bestaande bedrijven moeten meebewegen met nieuw beleid zoals bijvoorbeeld het Actieplan Schone Lucht. Dit houdt onder meer in dat alle vrachtvervoer binnen de gehele Ring A10 in 2025 op uitstootvrije wijze dient te geschieden.

Spoor 2: Nieuwe ontwikkelingen

Voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen doet zich de kans om optimaal voor te sorteren op de toekomst. Duurzaamheid, toekomstgerichtheid en (voorbereiding op) duurzaam en kleinschalig transport

zijn in alle gevallen het uitgangspunt. Dit betekent:

- Maak entrees van bedrijven minimaal geschikt voor een bestelbus om zoveel mogelijk voor te sorteren op duurzaam en kleinschalig vervoer. Wanneer bedrijfsvoering het vraagt, kan ook ruimte geboden worden voor een 12m vrachtwagen. Deze entrees zijn daarmee uiteraard ook geschikt voor kleinere voertuigen zoals LEV’s of elektrische bakfietsen.
- Houd rekening met stallingsruimte en bijbehorende laadvoorziening voor elektrische bestelbusjes in de bedrijfsruimte zodat daarin kan worden voorzien indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- Zet indien mogelijk, voor wat betreft de openbare of buitenruimte op de kavels, in op autovrije openbare ruimte of het “bestelbus te gast-principe” in een autoluwe openbare ruimte;
- Maak, los van de rijbaan, laad- en losplaatsen voor vrachtwagens van maximaal 12 m; bij voorkeur op te nemen in de zone langspaarvakken (die buiten de venstertijden voor regulier parkeren kunnen worden gebruikt);
- Grote vrachtwagencombinaties van 18 m of meer moeten, net als de vuilniswagen, laden en lossen op straat. Voor grote vrachtwagencombinaties worden,

indien dit vanuit veiligheidsoogpunt verantwoord is, bij nieuwe ontwikkelingen in principe dus geen laad- en losstroken gemaakt;

- LEV’s kunnen gemiddeld genomen 10-15% van het huidige bestelbusjesverkeer overnemen. Bestelbussen blijven ook in de toekomst een belangrijk onderdeel van de logistiek in de stad.

Spoor 3: Ontwikkelingen op stedelijk niveau

Sluit aan bij ontwikkelingen stedelijke ontwikkelingen op het gebied van logistieke hubs, met daarmee samenhangende ontwikkelingen zoals vervoer over water.



Elektrische vrachtwagen voor stadsdistributie



(Elektrische) Bestelbus



12m-vrachtwagen



18m-vrachtwagen



Transport middels elektrische bakfiets



E-Worker (LEV)



E-Worker (LEV)

Verkeersveiligheid

Door de oriëntatie op kleinschalig (en duurzaam) transport wordt logistiek verkeer verkeersveiliger. Er komen minder grote voertuigen en de kleinere voertuigen geven voor voetgangers en fietsers een overzichtelijker verkeersbeeld dan grote vrachtwagens. Het uitgangspunt is eveneens dat laden en lossen zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt, maar dan wel met duurzaam en kleinschalig vervoer. Grotere vrachtwagens die desalniettemin nodig zijn moeten wel op een verkeersveilige wijze kunnen laden en lossen. Maar verkeersveiligheid heeft behalve met de schaal van de voertuigen ook te maken met de intensiteit van het vrachtverkeer, het vaak beperkte zicht vanuit de (vaak grote) voertuigen (zoals de dode hoek), de langere remweg, de gedragingen (zoals zoekgedrag en snelheid door de tijdsdruk bij m.n. pakketjesbezorgers) en de mate waarin fiets- en voetpaden worden gekruist (dus het aantal laad- en lostoegangen). De intensiteit van en het type laad- en losverkeer is afhankelijk van de logistieke behoefte van bedrijven tezamen. Oplossingen om de intensiteit van het vrachtverkeer terug te brengen zijn gelegen in het slim organiseren van vervoersstromen, zoals bijvoorbeeld middels logistieke hubs (spoor 3).

Infographic logistieke hub



Vertaling naar praktische voorbeelden

Vertaling van deze strategie blijft altijd maatwerk. De uiteindelijke oplossing wordt in belangrijke mate bepaald door de stedenbouwkundige context en type bedrijf. Aan de hand van specifieke voorstellen per situatie worden belangen tegen elkaar afgewogen en worden keuzes gemaakt. Dit moet uiteindelijk leiden tot een plan waar bereikbaarheid en functionaliteit van de bedrijfsruimte optimaal samengaat met aspecten ten aanzien van leefbaarheid, veiligheid, groen en circulariteit. Hoe dit kan uitpakken is onderzocht in een aantal voorbeelduitwerkingen met fictieve verkavelingen voor de kavels 39 en 58. Voor kavel 39 zijn twee voorbeelden uitgewerkt. Dit is een onderzoek naar verschillende mogelijkheden, de daadwerkelijke uitvoering kan hier van afwijken. In het eerste voorbeeld zijn, is in lijn met de strategie, een laad- en losvak voor een 12m-vrachtwagen gemaakt langs de Distelweg. De 18m-vrachtwagen kan laden en lossen op de rijbaan. Voor bestelbusjes of kleinere voertuigen wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om (vooruitrijdend) vanaf de Distelweg of Westelijke Ontsluiting, de bedrijfsruimte in te rijden. De openbare ruimte op de kavel blijft hierdoor autovrij. Punt van

aandacht zijn de plekken waar een bestelbusje het voet- en fietsverkeer kruist. In hoeverre dit voldoende verkeersveilig is, is afhankelijk van de intensiteit van het laad- en losverkeer per bedrijfsunit en het voertuig waarmee dat gebeurt (busje, LEV, bakfiets), bij elkaar opgeteld voor alle bedrijfsunits.

Het tweede voorbeeld wijkt van het eerste voorbeeld af doordat de openbare straat op kavelniveau toegankelijk is gemaakt voor bestelbusjes. Deze straat wordt hiermee geen normale straat, maar zodanig ingericht dat de bestelbus te gast is in een autoluwe openbare ruimte (zie afbeelding). Voordeel van deze oplossing is dat aantal plekken waar voertuigen de Westelijke Ontsluiting en Distelweg kruisen in beide gevallen beperkt blijft tot één. Daar staat tegenover dat de straat op het kavel niet meer geheel autovrij wordt.



Afbeelding: "bestelbus te gast"



Kavel 39, voorbeelduitwerking 1



Kavel 39, voorbeelduitwerking 2

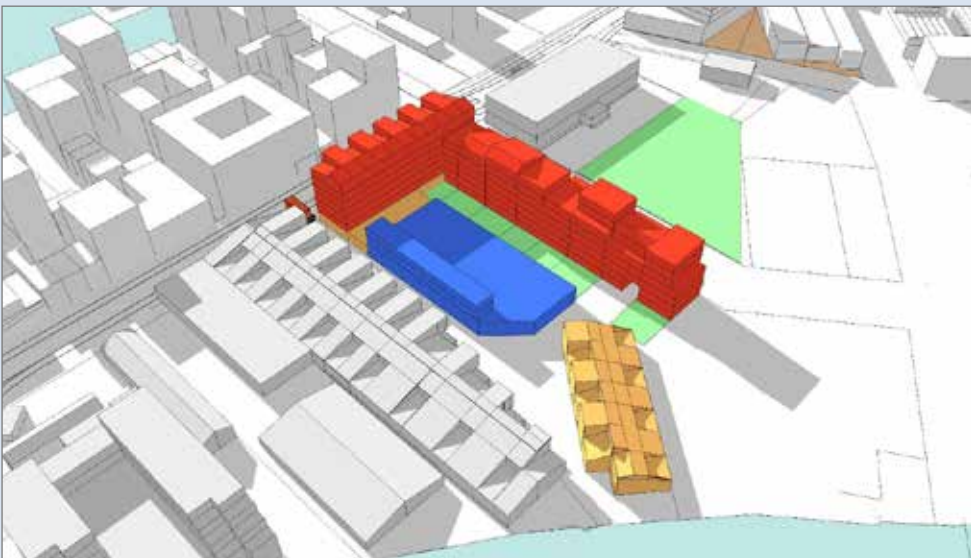


Kavel 58 bestaande situatie



Kavel 58 bestaande situatie

In het voorbeeld van kavel 58 wordt getoond wat de meerwaarde is van samenwerking, afgezet tegen de bestaande situatie. Indien wordt samengewerkt en alle partijen komen tot één gezamenlijke ontwikkeling, dan kan het laden en lossen geschieden via de achterzijde, met één ingang aan de Asterweg en één uitgang aan de Chrysantenstraat tot gevolg. Het aantal plekken waar voetganger en fietser kruisen met voertuigen blijft beperkt tot twee en de verblijfskwaliteit van de Chrysantenstraat neemt enorm toe.



Kavel 58, voorbeelduitwerking, laat kansen voor slimme oplossingen zien bij samenwerking

3. Differentieer in bedrijfsruimte

Door technologische ontwikkelingen gaat er de komende jaren veel veranderen in verschillende sectoren. Zo blijkt uit onderzoek dat twee derde van de basisschoolleerlingen van nu gaat werken in beroepen die nog niet bestaan⁹. Het is daarom wenselijk om bij het realiseren van nieuwe bedrijfsruimte te zorgen voor flexibiliteit, zodat de bedrijfsruimte in de toekomst ook tegemoetkomen aan de vraag. Bovendien is het belangrijk dat bedrijven binnen Buiksloterham kunnen verplaatsen of uitbreiden. Hierdoor verandert de afstand tot hun klanten, leveranciers en werknemers niet. Een strategie die hierbij helpt is om zoveel mogelijke flexibele, vrij indeelbare units te ontwikkelen.

In Buiksloterham is er in de Investeringsnota voor gekozen om de bedrijvigheid te verspreiden over het gehele gebied conform het huidige bestemmingsplan. Dit zal echter niet betekenen dat er overal dezelfde bedrijfsruimte zal ontstaan. De locaties verschillen vanuit qua zichtbaarheid, bereikbaarheid, kavelgrootte, inrichting van de openbare ruimte en bestaande bedrijvigheid die blijft. Ook is onderscheid gemaakt tussen minimale bouwhoogte van de plint van een potentiële stadsstraat en in de rest van Buiksloterham. De hoogte van de plint kan in een stadsstraat minimaal vier meter zijn in plaats van de zes meter in de rest van het gebied.

4. Onderzoek gestapelde bedrijvigheid

Gestapelde bedrijfsruimte kan bijdragen aan het realiseren van de productieve wijk. Op dit moment zijn er weinig voorbeelden van gestapelde bedrijfsruimte die passen in een levendige wijk. Architectenbureau Nord uit Buiksloterham heeft een initiatief ingediend om onderzoek te doen naar het stapelen van bedrijfsruimte met het doel om een vernieuwend bedrijfsruimteconcept te presenteren met realistische technische en financiële kaders. Dit onderzoek zal bijdragen aan de realisatie van de productieve wijk die levendig en inspirerend is. De gemeente is positief over dit lokale initiatief en is daarom opdrachtgever van dit onderzoek¹⁰.

Met name vanwege het laden en lossen en de hoge vloerbelasting wordt bedrijfsruimte veelal op de begane grond gerealiseerd. In een verdichtende stad kan de hoogte kansen bieden om voldoende bedrijfsruimte te realiseren waarbij er meer ruimte blijft voor andere functies op de begane grond en het de leefbaarheid ten goede komt. Er zijn al enkele voorbeelden in Amsterdam (Nieuwe Vaart in Cruquius) en ook in Utrecht is recent een gebouw opgeleverd met gestapelde huurunits, bereikbaar met autolift (zie kader). Het voorbeeld in Utrecht laat zien dat het mogelijk is om verschillende bedrijfsruimten te stapelen die aansluiten bij de vraag van ondernemers. Echter straalt de buitenkant van het voorbeeld in Utrecht geen levendigheid uit. Het onderzoek van Nord richt zich op het stapelen van bedrijfsruimte wat bijdraagt aan een levendige wijk en architectonisch aantrekkelijk is.

Het onderzoek richt zich op een bedrijfsruimte in Amsterdam Noord en zal daarom de investeringsnota- als uitgangspunt nemen. Het onderzoek werkt toe naar twee ruimtelijke modellen die getoetst gaan worden bij de lokale ondernemers.

⁹ World Economic Forum (2018) The future of jobs

¹⁰ Nord (2020). Projectplan gestapelde bedrijvigheid Amsterdam Noord

Gestapelde opslagunits Utrecht

In Utrecht is er in 2019 een gebouw opgeleverd met gestapelde opslagunits waarbij het laden en lossen geheel inpandig georganiseerd is. De verdiepingen erboven zijn met een goederen-/autolift ontsloten. Met een goederenlift kunnen goederen of auto's tot 3500 kg verplaatst worden en in het gebouw is opstelruimte. Het totale gewicht van een bestelbus plus belading mag in Nederland niet meer dan 3500 kg zijn. In dit voorbeeld zijn het opslagloodsen van maximaal 45m² maar dit concept kan ook opgezet worden voor bedrijfsloodsen tot 200 m². Omgerekend ligt huurprijs in dit (opslag)project op circa € 80,00 per m² per jaar. De stichtingskosten bedragen rond de € 1.000,00 per m² exclusief BTW, ook bij zwaardere vloeren/grotere units.



4.2 PROCES

5. Sturing realisatie bedrijfsruimte

Om de productieve wijk te realiseren is er meer nodig dan alleen het vastleggen van de ambitie in een investeringsnota. In de uitvoeringsfase worden de plannen van ontwikkelden partijen getoetst aan de spelregels van de investeringsnota. Daarnaast pakt de projectgroep Buiksloterham de volgende zaken op:

- *Halfjaarlijks monitoren van de doelstelling bedrijfsruimte.*
Om zich te houden op de doelstelling van 15% bedrijfsruimte in Buiksloterham is monitoring belangrijk. De monitoring kan op verschillende manieren. Allereerst in de programmering kan bekeken worden of bij wijzigingen het aandeel bedrijfsruimte 15% blijft. Daarnaast kan bij de ingediende plannen en de realisatie daarvan worden gekeken of er voldoende bedrijfsruimte in het plan is opgenomen. Bij het realiseren van minder bedrijfsruimte dient dit binnen Buiksloterham gecompenseerd te worden. Tot slot dient ook het huidig bedrijfsvastgoed gemonitord te worden, als panden een andere functie krijgen of worden gesloopt is dat van invloed op het totale aandeel bedrijfsruimte. De halfjaarlijkse monitoring geeft de mogelijkheid om plannen waar nodig te wijzigen om de doelstelling te bereiken..
- *Matchen vraag en aanbod*
De projectgroep gaat een rol spelen in het ondersteunen van ontwikkelaars in het vinden van de juiste invulling voor de bedrijfsruimte. In de eerste gesprekken met een ontwikkelende partij is het van belang om randvoorwaarden aan de bedrijfsruimte te bespreken. In de ontwerpfase worden keuzen

gemaakt die van invloed zijn op de verhuurbaarheid van de bedrijfsruimte. In samenwerking met de Bedrijvenadviseur Transformatie¹¹ wordt er gekeken of er potentiële afnemers in beeld zijn voor een specifieke locatie. De ontwikkelaar kan dan eventueel in contact worden gebracht met ondernemers die op zoek zijn naar bedrijfsruimte.

- *Voldoende aandacht bij tenders en kavelpaspoorten voor bedrijfsruimte*
De tenders en de kavelpaspoorten zijn een manier om de realisatie van bedrijfsruimte te waarborgen. Hier moeten de spelregels concreet vertaald worden in ontwerpen vanuit de specifieke kenmerken van een kavel qua grootte, ligging in het gebied, grootte van units, etc.
- *Aanspreekpunt voor bedrijven*
Bedrijven die zich oriënteren op vestigingsmogelijkheden in Buiksloterham koppelen aan nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Dit geldt ook voor bedrijven die al in het gebied gevestigd zijn maar willen of moeten verplaatsen. De projectgroep pakt dit in samenspraak met de Bedrijvenadviseur Transformatie op.
- *Communicatie aan nieuwe bewoners*
Ook aan bewoners moet helder zijn dat ze in een productieve wijk komen te wonen waar veel reuring is op straat gedurende de dag, We verkennen of een overeenkomst of kettingbeding mogelijk is, waarin minimaal een informatieplicht voorvan de toekomstige verkopende/verhurende partij wordt opgenomen waarbij ze toekomstige bewoners informeren over de productieve wijk.

¹¹ Via de bedrijvenadviseur Transformatie wordt gepoogd om waardevolle, met name stadsverzorgende bedrijven voor Buiksloterham te behouden en te geleiden naar nieuwe plekken binnen of rondom de wijk.

6. Tenderen

Het mengen van woningbouw en bedrijfsruimte met een hoge dichtheid vraagt om innovatie vanuit de markt. Het is daarom belangrijk hierop te sturen in de tender. De gemeente zal voor de voor haar vrij beschikbare kavels tenders gaan uitschrijven voor de ontwikkeling. Bij een tender wordt ook een kavelpaspoort opgesteld, hierin staan alle informatie en de ruimtelijke voorwaarden voor de locatie beschreven. Hierin moet ook de bedrijfsruimte worden opgenomen. De gemeente heeft een derde van de grond in Buiksloterham in bezit en kan deze in erfpacht uitgeven. Dit biedt kansen voor een invulling van bedrijfsruimte. Dit kan door in de beoordeling van de verschillende aanbiedingen het ruimtelijk ontwerp maar ook het proces om tot invulling van de productieve bedrijvigheid te komen, voor een belangrijk deel mee te laten wegen. In de tender kunnen verschillende dingen worden opgenomen om het realiseren van bedrijfsruimte te stimuleren, zoals;

- Extra punten voor het aanbieden van ruimte aan bestaande bedrijvigheid in het gebied of uit andere transformatiegebieden.
- Ontwerp dat aansluit op wensen van productieve bedrijven.
- Ontwerp dat slim en innovatief omgaat met het mengen van wonen en werken. Extra punten voor oplossingen voor duurzame laad- en losoplossingen die bijdragen aan een leefbaar en veilig gebied.
- Extra punten als de eindgebruikers al in beeld zijn.
- Aandacht voor betaalbaarheid van bedrijfsruimte (door te vragen naar de ingeschatte huurprijs en andere huisvestingslasten voor de bedrijfsruimten).
- Aandacht voor duurzame, circulaire bedrijven of productieprocessen.

Per tender zal er een keuze worden gemaakt op welke manier bedrijfsruimte een plek krijgt in het proces.

7. Vroegtijdig gesprekken ontwikkelaar bij de transformatiekavels

Uit recent onderzoek blijkt dat de invulling van de begane grond vaak pas in een laat stadium van de ontwikkeling op de agenda komt. Hierdoor sluit de ruimte op de begane grond vaak niet aan bij de wensen van bedrijven. Verklaring hiervoor is dat het rendement vooral komt uit het programma op de verdiepingen, deze krijgen daarom de meeste aandacht. Het is daarom belangrijk om dit vroeg bespreekbaar te maken met de ontwikkelaar en te ondersteunen met kennis en contacten. Dit in samenwerking met het loket van de Bedrijvenadviseur Transformatie. Om vraag en aanbod samen te brengen wordt de Bedrijvenadviseur Transformatie zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van afsprakenbrieven en tenderstukken. De afsprakenbrief en tenderstukken zijn een belangrijke momenten om overeenstemming te hebben over het programma. Deze moeten vervolgens vertaald worden in de realisatieovereenkomst en omgevingsvergunning. De spelregels genoemd onder punt 1 moeten landen in een Afsprakenbrief, Bouwenvelop of Anterieure Overeenkomst. De onderstaande tabel laat een overzicht zien op welke manier de afspraken voor productieve publiekrechtelijk en privaatrechtelijk geborgd worden.

Tabel 4: Waarborgen afspraken

Eigendom grond	Publiekrechtelijk	Privaatrechtelijk
Particulier eigendom grond	Nu geregeld in de Wabo als omgevingsvergunning. In de toekomst in de Omgevingswet.	Eerst in een afsprakenbrief vóór de vergunningaanvraag, daarna in een anterieure of posterieure (wijzigings) overeenkomst.
Grond in erfpacht uitgegeven	Nu geregeld in de Wabo als omgevingsvergunning. In de toekomst in de Omgevingswet.	Eerst in een afsprakenbrief en/of realisatieovereenkomst vóór de vergunningaanvraag. Na vergunningverlening in het wijzigen van de erfpachtovereenkomst.
Grond in erfpacht uit te geven	Nu geregeld in de Wabo als omgevingsvergunning. In de toekomst in de Omgevingswet.	Tender, concrete omschrijving in kavelpaspoort. Vervolgens in de erfpachtovereenkomst.

8. Ondernemersbetrokkenheid

Verschillende bedrijven voelen zich bedreigd door de ontwikkelingen in Buiksloterham. Het betrekken van ondernemers bij de ontwikkelingen in het gebied en in contact staan is dan ook ontzettend belangrijk. Door ondernemers mee te laten denken bij de planvorming, wordt de mogelijkheid geboden om belangrijke vestigingsvoorwaarden voor bedrijven aan te kaarten. Dit kan ertoe leiden dat bedrijven zichzelf ook in de toekomst nog in Buiksloterham zien zitten. Als het voor de huidige ondernemers een aantrekkelijk gebied is, zal het ook nieuwe ondernemers verleiden. In de uitvoeringsfase willen we ondernemers op twee manieren betrekken

- Er worden ontwerpssessies georganiseerd waar onder andere ondernemers mee kunnen denken over de planvorming. Zowel over de openbare ruimte maar ook over de tender- en transformatiekavels. Hierdoor komen de specifieke wensen van bedrijven in beeld en kan worden gekeken hoe deze samengaan met andere eisen. Een actieve communicatie met bestaande bedrijven is hiervoor nodig.
- Daarnaast is het ook belangrijk dat er structureel en georganiseerd contact is tussen de gemeente en de ondernemers. Vanuit de huidige Beheergroep Buiksloterham is ook aangegeven dat ze meer in gesprek willen met de gemeente. Momenteel kijkt de gemeente hoe het contact met de ondernemers in Buiksloterham beter kan worden. Het verbeteren van de organisatiegraad van de ondernemers kan hierbij helpen en de betrokkenheid van de ondernemers vergroten. Overkoepelende thema’s over bijvoorbeeld de transitie naar duurzaam vervoer, gezamenlijke afvalinzameling, etc. kunnen hier besproken worden. Ook de positieve kansen die het mengen van wonen en werken kunnen hier op tafel komen. Denk bijvoorbeeld aan een samenwerking tussen bedrijven en scholen in het gebied of het feit dat de bedrijven veel werkgelegenheid bieden voor mensen in de wijk of uit de directe omgeving.

9. Toets bouwplan

Bij de uiteindelijke toets van het definitieve plan moet de bedrijfsruimte aan de eisen (zie punt 1) voldoen zodat het aannemelijk is dat zich er ook productieve bedrijvigheid gaat vestigen. Het gebeurt nog vaak dat we de ambities gesteld in een investeringsbesluit niet in zijn geheel door vertaald worden in de daadwerkelijke bouwplannen. Pas wanneer de ruimte voldoet aan de spelregels komt de ruimte ook in aanmerking voor de grondprijs voor bedrijfsruimte.

4.3 JURIDISCH

10. Expliciet bestemmen

Door expliciet in bestemmingsplannen de functie bedrijfsruimte toe te kennen wordt ander gebruik dan bedrijfsruimte uitgesloten. Momenteel wordt er veel gewerkt met gemengde bestemmingen op de begane grond, hierdoor blijft de programmering flexibel. Dit biedt de mogelijkheid om de ruimte voor een veel hogere prijs te verhuren dan voor een productief bedrijf mogelijk is. Het advies is daarom om te differentiëren in de bestemmingsplannen/omgevingsplannen expliciet tussen de verschillende werkfuncties bedrijfsruimte en kantoren. Pas geen gemengde bestemming toe voor de begane grond. Minimaal 25% van de begane grond moet voor bedrijfsruimte beschikbaar zijn, tenzij er realistisch is aangetoond dat ook op de verdieping bedrijfsruimte wordt gerealiseerd.

11. Erfpacht

Bij de uitgifte van grond in erfpacht zijn er meerdere momenten waarop gestuurd kan worden op het bouwplan. Dat kan middels de afsprakenbrief, realisatieovereenkomst en de erfpachtovereenkomst. In die overeenkomsten kunnen de bouwplannen worden vastgelegd, hierin kan dus het aandeel en type bedrijfsruimte worden opgenomen.

De bestemming bedrijfsruimte wordt dan in de erfpachtakte vastgelegd. Deze bestemming in de erfpachtakte is ook van invloed op de grondprijs die wordt gehanteerd. Hiervoor is het wel van belang dat niet alleen de bestemming maar ook het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke eisen van bedrijfsruimte, zoals de hoge plafonds, verzwaarde vloeren en ruimte voor laden en lossen. De grondprijs is dan marktconform passend bij het gebruik als bedrijfsruimte. Deze grondprijs is een stuk lager dan de grondprijs die gerekend wordt voor bijvoorbeeld kantoren of commerciële voorzieningen.

12. Handhaaf op gebruik

Om voldoende bedrijfsruimte te houden, is het belangrijk om te handhaven op het daadwerkelijke gebruik. Vanwege de druk op de woningbouw of de kans voor kantoren om op een goedkopere locatie te zitten, wordt bedrijfsruimte soms op een andere manier gebruikt dan wat planologisch-juridisch is toegestaan. Het project moet hier actief melding bij maken bij het stadsdeel.

Daarnaast wordt ook op stedelijk niveau verkend op welke manier handhaven op gebruik beter kan worden opgepakt. Buiksloterham zal hier ook in worden meegenomen.

Plus

13. Plintcoöperatie / plint b.v.

Om het doel van een duurzaam gemengd stedelijk gebied te realiseren is eigenaarschap heel belangrijk. De betrokkenheid van een ontwikkelaar is echter beperkt tot de oplevering van het gebouw. De belegger in bedrijfstvastgoed zit vaak op afstand waardoor de financiële resultaten het belangrijkste zijn. Een oplossing is het opzetten van een plint coöperatie of b.v. waar een eigenaar of ontwikkelaar verplicht of vrijwillig hun bedrijfsruimte aan kunnen verkopen/verhuren/inbrengen.

Met een plintcoöperatie ligt het eigenaarschap in het gebied en kan er beter gestuurd worden op wat voor het gebied het beste bedrijf is. Hierdoor ontstaat er diversiteit, wordt leegstand zo snel mogelijk opgevuld (evt. met tijdelijke huurders) en is er ook ruimte voor de minder kapitaalkrachtige functies die de wijk in zijn geheel versterken. Voorbeelden zijn er op de Zeedijk of in het centrum van Amsterdam. In het Hamerkwartier worden de mogelijkheden voor een plintcoöperatie verder verkend. De projectgroep volgt het onderzoek in Hamerkwartier en wanneer dit ook interessant lijkt voor Buiksloterham zal ze dit gezamenlijk met partijen in Buiksloterham gaan verkennen.

Bijlage 1: Overzicht relevante publicaties mengen wonen en werken

Cities of making (2020) Foundries of the future

“Firstly, it can help sustain a thriving economy by creating local work, developing export products and providing an important base for services. Secondly, it can stimulate innovation by turning technical skill and ideas into prototypes, or prototypes into product ranges. Thirdly, it can be an essential vehicle for addressing climate change and environmental impacts through more efficient technology, providing the means to repair or improve existing technology and to turn local waste into new products. Finally, manufacturing fosters economic and social inclusion by providing low barrier jobs, a diversity of work conditions and accessible opportunities for entrepreneurship.” (p.50).

Platform 31 (2019) Aan de slag met de nieuwe maakindustrie

“De veranderingen in producten en productieprocessen van de maakindustrie zorgen namelijk ook voor veranderende vestigingsvoorwaarden en vestigingsmogelijkheden van deze bedrijven. Een (monofunctioneel ingericht) industrie- of bedrijventerrein is voor een deel van de maakbedrijven niet meer de enige of meest gewenste bedrijfslocatie. Bij het aantrekken van personeel spelen het imago en de voorzieningen van een locatie steeds vaker een rol. Tegelijkertijd zorgen nieuwe productietechnieken voor minder overlast bij een deel van de productieactiviteiten van maakbedrijven. Dit biedt nieuwe kansen voor een meer multifunctionele inrichting van zowel bedrijventerreinen als binnenstedelijke (woon)locaties. Belangrijk is wel om de kansen voor functiemenging te verkennen vanuit het perspectief van de bedrijven – het moet ook voor hen een meerwaarde hebben – en mengen niet als streven an sich te hanteren.” (p.23).

College van Rijksadviseurs (2019) Metro Mix: Guiding principles

“Maak een raamwerkplan en zoneer op hoofdlijnen. Een ruimtelijk plan dat op hoofdlijnen organiseert waar welke mix gewenst is binnen een gebied. Het raamwerkplan garandeert zowel rustige woonomgevingen als vitale bruisende straten in elkaars nabijheid. Daarnaast dient het plan extremen te voorkomen en kwetsbare kwaliteiten te beschermen. Bij het vermijden van extremen gaat het om het voorkomen van overlast zonder meerwaarde (te veel verkeer, geluid of onveilige situaties). En het voorkomen van het ontstaan van monoculturen (gebieden met maar één functie). Het zoneren op kwaliteit zien we in drie hoofdcategorieën: Reuring, ruis en rust. (p.14).

Werken aan een Nieuw Amsterdam (2018) van MUST Stedebouw / Ondernemersvereniging ORAM

“Wil de stad serieus een stap vooruitzetten als innovatief en inclusief baken, dan moet de eenzijdige doelstelling van woningbouwproductie losgelaten worden. Verdichten en mengen van monofunctionele bedrijventerreinen tot woon-werkgebieden is een onontkoombaar fenomeen. Ruimte wordt efficiënter benut en voor (zittende) ondernemers kan er een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsklimaat ontstaan. Hierbij moet wel goed gekeken worden wat voor soort arbeidsplaatsen behouden of toegevoegd worden en wat deze vragen van de inrichting van de omgeving. De ene baan is de ander niet. Voor een inclusief Amsterdam is het nodig om, naast ruimte voor de dienstensector, ruimte te bieden aan productie” (p.11).

De wedergeboorte van de ambachtelijke stad (2018) van Rabobank Research

“De bedrijvigheid in de Nederlandse steden verandert. Jarenlang bepaalden winkels en kantoren hier het straatbeeld, maar de afgelopen jaren kregen zij gezelschap van kleine, ambachtelijke bedrijven, zoals bakkers, kledingateliers, fietsenmakers en instrumentenmakers. De toenemende zichtbaarheid van het industriële kleinbedrijf in de stad verbeeldt een dubbele omslag in de ontwikkeling van de Nederlandse economie: het tempo van de verdienstelijking neemt af, maar het aandeel van de sterkst verstedelijkte gemeenten in de industrie neemt na jarenlange daling weer toe.”

Stabiel, Veelzijdig en Uitdagend: De Nederlandse markt voor industrieel vastgoed (2018) van Cushman & Wakefield

“Het is voor Nederland van groot belang meer woningen in de grotere steden toe te voegen. Het zorgt voor innovatie en efficiëntie in veel gebieden en daarmee voor een optimale economische ontwikkeling. Tegelijkertijd dreigt er in die steden een monocultuur te ontstaan die dit juist tegenwerkt. En dat terwijl een stad een mozaïek moet zijn van functies waarbij de juiste mix voor optimale innovatie, efficiëntie en welvaart zorgt. Naast wonen moet er minstens zoveel aandacht gaan naar scholen, hotels, kantoren, logistiek en industrieel vastgoed” (p.9).

IABR (2016) A good city has industry

“Why do we need industry in a city? We are investing in an outdated economic model. We are making ourselves dependent on low-wage countries. We are investing in a monoculture of employment. We need to close the gap between thinkers and creators. Local quality and craft are once again in demand. Circular economy is necessary and promising.” (p. 8).

Bijlage 2: Amsterdams beleid

Bedrijvenstrategie (2020) Amsterdam Duurzaam productief

Het is voor een hoogstedelijke dichtheid noodzakelijk wonen en werken op kavelniveau te mengen. Daarom is naast een zorgvuldige ruimtelijke inpassing ook een nieuwe balans tussen woon- en werkbelangen noodzakelijk. De transformatiegebieden dienen ook in planologische zin “gemengde gebieden” te worden, géén woonwijken. Bewoners dienen vooraf op de hoogte te zijn dat er in hun wijk ook bedrijfsmatige ondernemingen zijn gevestigd, en dient te worden vastgelegd welke mate van hinder geoorloofd is in relatie tot een goede leefkwaliteit in de buurt. Er moet aandacht zijn voor woonkwaliteiten en welstandseisen, maar tegelijkertijd ook invulling worden gegeven aan de wensen van bedrijven.

Structuurvisie 2040 (2011) Economisch sterk en duurzaam

Elke sector stelt andere eisen aan het werkmilieu in de stad. Er wordt gewerkt in zowel het westelijke havengebied, als op de Zuidas en in de Jordaan. Drie werkgebieden, maar drie totaal verschillende werkmilieus. Met elk zijn specifieke aantrekkingskracht op de diverse bedrijfssectoren. De ruimtelijke opgave is om het gevarieerde economische leven blijvend te faciliteren, kwantitatief maar ook kwalitatief. Een aantal bedrijventerreinen kan in 2040 wel met

een kleiner oppervlak toe dan nu, omdat de grond intensiever benut kan worden. Op deze terreinen zijn nu veel kleine bedrijven gevestigd. De terreinen functioneren uitstekend, de leegstand is er laag. De terreinen liggen dicht tegen de binnenstad aan en zijn in potentie een aantrekkelijk locatie om te wonen. Deze terreinen kunnen transformeren tot een nieuw milieutype: ‘werkwoongebied’. Uitgangspunt is dat 50 procent van het terreinoppervlak van elk gebied bestemd blijft voor bedrijven. De andere helft van het terrein kan dan worden gebruikt voor woningbouw en voor kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte. De nadruk in een werkwoongebied ligt wel op het werken; de woningen zijn te gast. Voor zware milieuhinderlijke bedrijven moet een alternatieve locatie gevonden worden.

Plintenstudie (2019)

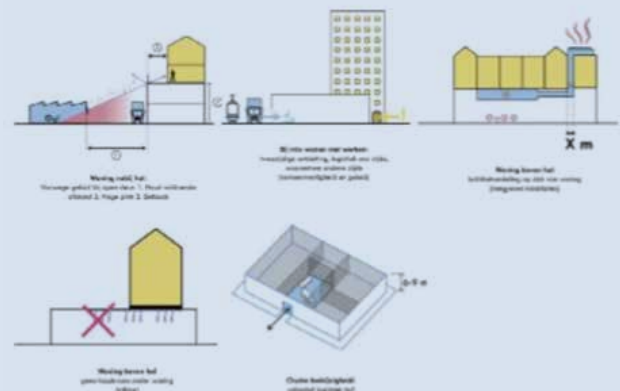
Elk (soort) bedrijf heeft haar eigen vestigingsvoorkeuren. Deze voorkeuren hangen af van verschillende elementen: kostenfactoren, bedrijfsfactoren, arbeidsfactoren. Voor het ene bedrijf zal de aanwezigheid van voldoende geschoolde arbeidskrachten cruciaal zijn, voor het andere bedrijf de beschikbaarheid van grondstoffen.

Voorbeelden van mengen wonen en werken

Schieoevers

Aan de Oevers van de Schie gaat in Delft de komende jaren een levendig woonwerkgebied gerealiseerd worden. In een levendig gemengd stedelijk gebied vraagt de kwaliteit van de leefomgeving om extra aandacht. Functiemenging en levendigheid leidt tot bijzondere kwaliteiten in een gemengd stedelijk gebied, maar kan ook leiden tot overlast en hinder. Dit is ook het geval bij de maakindustrie die in het gebied is voorzien. De activiteiten die daarbij horen kunnen zeer uiteenlopend zijn, van lichtere activiteiten tot activiteiten met meer milieuhinder (bijvoorbeeld beperkte productie waarbij metaalbewerking plaatsvindt). Om een goede leefomgevingskwaliteit te bereiken, is een integrale gebiedsgerichte benadering noodzakelijk. Bij dit plan is daarom uitgegaan van een combinatie van brongerichte, gebiedsgerichte en bouwkundige maatregelen.

Brongericht is maatwerk per bedrijf dat zich gaat vestigen. Op gebied is er een raamwerk gemaakt waar onderscheid is gemaakt tussen rust, ruis en reuring en op gebouwniveau worden verschillende bouwkundige maatregelen ge-eist om een goed overgang tussen functies te borgen.



Kanaalzone Brussel

De kanaalzone in Brussel kan het voorbeeld worden waar industriële activiteiten gemengd worden met stedelijk wonen. Diverse projecten zijn hier nu in uitvoering waarbij een harde eis is dat er productieve economie in opgenomen is. Een voorbeeld is het project Urbanities. 'Urbanities' wordt gebouwd op een sokkel waar die productie zal gebeuren. "Het gaat dan bijvoorbeeld om ruimte voor microbrouwerijen of een heel klassieke activiteit als houtbewerking."



<https://b2ai.com/projecten/urbanities/>
<https://canal.brussels/nl>

Imagewharf

Imagewharf is een ontwikkeling in Minervahaven en omvat 17.500 m² bouwvolume op bijna 1,5 hectare grond. Het is een combinatie van bedrijfsruimte, ateliers en kantoren met als doelgroep de creatieve industrie.



Barking

In Barking, oost London, is een grote supermarket gevestigd met wonen erboven. Inpanding laden en lossen en ook wat productie zijn integraal onderdeel van het gebouw. Als dit mogelijk is, dan waarom niet voor aannemers, voedselproducenten, makers, etc.



Londen

In de buurt van Kings Cross vind je in Londen een grote aannemer met woningen erboven



Made in NY Campus at Bush Terminal

New York City Economic Development Corporation (NYCEDC) is in 2017 gestart met de renovatie van de Bush Terminal waar in 2021 9.300 m² aan studio's voor film en tv komt en 19.000 m² voor maak bedrijven in de fashion industrie.

<https://industrycity.com/>



Manner, Wenen

De Mannerfabriek, een wafelfabrikant, staat middenin een woonbuurt in Wenen. Het functioneert hier niet alleen goed, recent hebben ze ook besloten om uit te breiden op deze locatie en een meer rurale fabriek te sluiten. Het productieproces is verdeeld over zeven verdiepingen, er werken circa 400 mensen en het levert ook warmte aan 600 woningen in de buurt.

