



**Buck
Consultants
International**

Economische programmering Ontwikkelgebieden in Almere

Adviesrapport



Uitgevoerd in opdracht van
Gemeente Almere

Maart 2024

Inhoudsopgave

Blz.

Kernboodschap	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Context	4
1.3 Vraagstelling	7
1.4 Aanpak	7
Hoofdstuk 2 Analyse Almere	10
Hoofdstuk 3 Analyse per locatie	12
Hoofdstuk 4 Advies	18
Bijlage 1 Nadere specificatie aanbodemilieus	21

Kernboodschap

“De grote woningbouwopgave maakt een verantwoorde, gebalanceerde groei van de stad noodzakelijk. Deze extra groei van de stad kan niet los gezien worden van [...] verbetering van de woon-werkbalans, [...] groei in werkgelegenheid en verbetering van de sociale staat van de stad”. Dit is de ambitie genoemd in de Actualisering van de Economische Agenda (2023). Bij stedelijke groei hoort dus niet alleen het realiseren van extra woningen, ook werken vormt een cruciaal onderdeel van een gebalanceerde stedelijke economie. Het creëren van voldoende werkplekken in de stad draagt bij aan multifunctionaliteit en vermindert mobiliteitsbewegingen. Om zicht te krijgen op de omvang en type vraag naar werkplekken die gemengd kunnen worden met wonen is voor Almere een doorrekening gemaakt van de ontwikkeling van mengbare werkgelegenheid.

Volgens het bestuurlijk vastgestelde scenario Stad in Balans komen er tussen nu en 2040 circa 35.000 banen bij in Almere. Een deel van deze werkgelegenheid hoort thuis op gezoneerde bedrijventerreinen of specifieke locaties (zoals winkelcentra). Echter, een groot aandeel van de werkgelegenheidsgroei is goed mengbaar met andere functies. De komende jaren zullen er in Almere naar verwachting ruim 23.000 ‘mengbare’ banen bijkomen. Deze mengbare banen vragen in totaal om 765.000 m² bruto vloeroppervlakte, wat neerkomt op ruim 42.000 m² per jaar.

Op welke locatie, in wat voor type panden en in welke hoeveelheden deze werkfuncties landen, is nog onbekend. De gemeente Almere heeft in ieder geval vijf ontwikkelgebieden aangewezen waar mengbare banen kunnen landen. Het gaat om drie transformatielocaties (Ambachtsmark, Randstad 20-21 en De Paal) en twee centrumlocaties (Oostkavels in Almere Centrum en Almere Buiten Centrumgebied). De vijf ontwikkelgebieden zijn te klein om alle mengbare marktvraag op te vangen, maar dragen wel substantieel bij aan de stedelijke opgave tussen nu en 2040.

Met het scenario Stad in Balans en in de Actualisering van de Economische Agenda zijn politieke ambities geformuleerd voor werken. Voor wonen bestaan meerjarige programmeringen voor welke doelgroepen gebouwd moet gaan worden en wordt er ook rekening gehouden met onzekerheden en eventuele tegenvallers op de markt. Voor het werken bestaan er nu wel langjarige globale ramingen, maar die zijn minder concreet in te vullen, omdat de marktvraag conjunctuurgevoelig is, aan veranderingen onderhevig is en op korte termijn vaak niet concreet is te maken (door bijv. lijsten met bedrijven die iets willen huren of kopen). Door de (huidige) druk vanuit de woningmarkt wordt de urgente vraag naar woningen ingevuld in gebiedsontwikkelingen en blijft de programmering van werken een restpost omdat de vraag minder tastbaar is en omdat ‘werken’ inpassen in gebiedsontwikkelingen doorgaans minder rendement oplevert. Dat vraagt om in gebiedsplannen meer ruimte te reserveren voor werken voor een langere periode en daarbij rekening te houden met die vestigingsmilieus die passen bij de ligging en kwaliteiten van het gebied, maar ook om flexibiliteit om die planning in de loop van de tijd eventueel bij te stellen.

Het bewust sturen op inpassing van werken in gebiedsplannen vraagt om een werkregisseur in Almere (vergelijkbaar met een woonregisseur die toeziet op de juiste volumes woningen in de juiste segmenten). Een werkregisseur is naast een centraal aanspreekpunt in de

organisatie vooral bedoeld om meer inzicht te krijgen in wat er daadwerkelijk gebeurt (door middel van de monitoring van transacties van bedrijven in gemengde omgevingen). Daardoor kan vervolgens duidelijker in gebiedsontwikkelingen worden aangegeven welke typen bedrijven ruimte vragen en welke vestigingsmilieus in een gebiedsontwikkeling prioriteit moet krijgen. De vraag naar mengbare werkgelegenheid is in dit onderzoek voor een langere periode berekend, maar dat betekent nog niet dat bekend is wat de concrete marktvraag is die in de komende jaren ingepast kan worden in de (eerste fasen van de) gebiedsontwikkelingen. Een werkregisseur moet het belang van voldoende werkplekken in de stad bewaken.

In dit onderzoek is gebleken dat betrokken partijen bij de vijf ontwikkelgebieden het belang van functiemenging onderschrijven, maar het ook lastig vinden om de programmering van werken goed in te passen, omdat die vraag op korte termijn niet concreet is, terwijl de druk om te bouwen voor wonen groot is. Toch zal Almere in gebiedsontwikkelingen in de eerste fasen ruimte in moeten bouwen voor werken, en niet zoals gangbaar alleen voor horeca en detailhandel, maar ook voor andere werkfuncties. Die vraag naar ruimte voor andere werkfuncties (zakelijke diensten, persoonlijke diensten, IT bedrijven, kleinschalige productie en ontwerp, etc.) is er wel degelijk. Die bedrijven konden tot nu toe terecht in (kantoor)panden op bedrijventerreinen, langs uitvalswegen of ook in woonwijken, maar ook daar is de ruimte schaars geworden. De economie is door digitalisering behoorlijk veranderd en dat heeft geleid tot veel kleine bedrijven in uiteenlopende branches. Een snel groeiende stad als Almere zal daar het juiste antwoord op moeten vinden, door een andere invulling van plinten of meerlaags werken in woongebouwen of het ontwikkelen van specifieke werkgebouwen in de 'gemengde' gebiedsontwikkelingen. Meer ambitie van werken in de eerste fasen van gebiedsplannen leidt ook tot meer afgewogen discussies over wonen en werken en niet alleen dat werken een restpost blijft in de planontwikkeling.

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding

In Almere zijn vijf locaties aangewezen die ontwikkeld worden tot gemengde woon-werkgebieden. Het gaat om drie transformatielocaties (Ambachtsmark, Randstad 20-21 en De Paal) en twee centrumlocaties (Oostkavels in Almere Centrum en Almere Buiten Centrumgebied). Gezamenlijk worden dit de **ontwikkelgebieden** genoemd. Op deze locaties vindt (gedeeltelijke) (her)ontwikkeling plaats en wordt de mogelijkheid geboden om bedrijfsgebouwen te transformeren naar wonen of locaties te herontwikkelen naar gemengd wonen en werken. Het doel is om per gebied tot een ontwikkelstrategie te komen, waarin concrete handvatten staan die gelden als leidraad bij invulling van de ontwikkelgebieden. Dit onderzoek vormt een bouwsteen voor die ontwikkelstrategie per ontwikkelgebied, met focus op werk- en overige niet-woonfuncties.

Er is geen duidelijk beeld welke werkfuncties in een gebied komen en in welke typen vestigingsmilieus. De huidige Gebiedsvisies en Ontwikkelkaders van de ontwikkelgebieden gaan in op lokale, urgente problematiek, zonder dat er een afweging plaatsvindt met ontwikkelingen elders in de stad. Dit zorgt ervoor dat er in de programmering van die gebieden weinig sprake is van samenhang tussen de ontwikkelgebieden. Uiteraard is het per ontwikkelgebied noodzakelijk een duidelijk werkprogramma te hebben met een beschrijving van hoeveel m² werken en voor welke doelgroepen. Om op stadsbreed niveau aan de totale opgave tegemoet te kunnen komen is het echter van belang om ook samenhang te creëren tussen de individuele gebieden. Elk gebied gaat momenteel opnieuw aan de slag met het invullen van een percentage werken, zonder dat er een goed beeld bestaat voor welke doelgroepen en typen vestigingsmilieus ruimte voor werken gecreëerd moet gaan worden. Dit zorgt voor overaanbod van bepaalde typen aanbodmilieus (bijv. kantoorruimtes in een plint van een meerlaags gebouw) en te weinig aanbod voor met name MKB dat niet in een groter kantoorgebouw of in een plint van een woongebouw gevestigd wil zijn.

Er is in Almere geen eenduidig beeld van de benodigde ruimtebehoefte van mengbare werkgelegenheid om Almere in balans te houden richting 2040. Almere groeit, het aantal inwoners stijgt en daar hoort een werkgelegenheidsopgave bij. De planvorming rond de ontwikkelgebieden vindt nu 'geïsoleerd' plaats vanuit het perspectief van die locatie, zonder dat er een helder beeld is van de marktontwikkelingen voor diverse typen bedrijven. Daardoor kan in de planontwikkeling geen stevige input vanuit het perspectief van werken worden ingebracht. Dat heeft tot gevolg dat er onvoldoende aandacht is voor werken in de programmering, maar ook dat er overlap ontstaat in ambities en ontwikkelrichtingen.

Een combinatie van kwantitatief inzicht (stedelijk ontwikkelvolume) en kwalitatief inzicht -aan de hand van verschillende, onderscheidende aanbodmilieus- maakt duidelijk aan welk deel van de stedelijke ontwikkelopgave ieder ontwikkelgebied tegemoet kan komen. De

marktvraag is er in een groeiende stad, maar goed inspelen op de behoefte van verschillende doelgroepen gaat niet vanzelf. Door de kracht van ieder gebied te benutten en daar de passende werkmilieus aan te bieden, worden bedrijven verleid om zich op de juiste plek te vestigen.

Een dergelijke programmering vraagt om visie en daadkracht, omdat bij functiemenging het tot nu toe gebruikelijk is dat vooral vanuit wonen wordt gedacht. Woningbouwplannen zijn vaak al ingevuld (naar herkenbare marktsegmenten) en werken/commerciële functies worden als restpost in gebiedsplannen meegenomen. Met dit onderzoek wordt aandacht gevraagd voor de economische programmering van werken in de gebiedsontwikkelingen waar wonen en werken gecombineerd wordt. Voor functiemenging van wonen en werken zullen in Almere specifieke vestigingsmilieus ontwikkeld moeten worden. Welke mogelijkheden er uiteindelijk ontstaan in de diverse gebieden, hangt samen met de ligging en identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden en de mogelijkheden om posities te verwerven in gebieden (door de gemeente en/of door de gemeente samen met ontwikkelaars).

1.2 Context

Uit onderzoek naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid tot 2040 in de Metropoolregio Amsterdam en ook in Almere (Bureau Buiten, 2022; box 1) en onderzoek naar de kantorenmarkt (BCI, 2023; box 2) blijkt dat er tot 2040 meer vraag naar binnenstedelijke werklocaties gaat ontstaan in Almere. Daarbij gaat het om mengbare werkgelegenheid met wonen. Het betreft kantoren, maar ook kleinschalige bedrijfsruimtes voor MKB in detailhandel, groothandel, lichte maakindustrie, etc. Daarnaast blijkt uit onderzoek naar bedrijventerreinen (BCI, 2022; box 3) dat er ook behoefte blijft aan binnenstedelijke bedrijventerreinen, waar dus geen menging plaatsvindt met wonen.

Box 1 MRA Ramingen Plabeka (Bureau Buiten, 2022)

Voor een evenwichtige werklocatiemarkt in de MRA is het van belang dat vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op elkaar aansluiten. Om hier inzicht in te krijgen stelt de MRA periodiek een ruimtebehoefte prognose op. Voor de deelregio Almere-Lelystad wordt tot 2040 een werkgelegenheidsgroei verwacht van 19.700 (scenario laag) tot 27.300 (scenario hoog). Dit komt overeen met een jaarlijkse groei van 0,9% tot 1,3%. In scenario Stad in Balans neemt de potentiële beroepsbevolking toe met gemiddeld 2,0% per jaar. Dit scenario is als vertrekpunt gekozen. Naast autonome ontwikkelingen is rekening gehouden met extra beleidsimpulsen om een aantal speerpuntsectoren extra te laten groeien. Dit leidt tot 35.000 banen extra in Almere in 2040. Op alle locatietypen neemt het aantal banen tot 2040 toe maar de relatief sterkste groei wordt voorzien voor gemengde werkmilieus. Een deel van de bedrijvigheid die in gemengde werkmilieus kan landen, kan ook terecht in ontwikkelgebieden. De groei in banen en de vraag naar verschillende typen werklocaties voor gemengde bedrijvigheid, onderschrijft het belang van dit onderzoek.

Box 2 Ruimtebehoefte Kantoren Almere (BCI, 2023)

BCI heeft de huidige en toekomstige rol van kantoren in de economische ontwikkeling van Almere in beeld gebracht, met aandacht voor focuslocaties. De belangrijkste bevindingen zijn driedig. Ten eerste is het van belang om bedrijven vanuit zowel de uitbreidings- als de vervangingsmarkt tot vestiging op de formele kantorenlocaties (Almere Centrum en Gooisekant) te verleiden. Een tweede aandachtspunt is dat er variatie in huurprijs in gebouwen/ruimtes moet zijn om het ook voor kleine bedrijven aantrekkelijk te maken. Dit betekent bijvoorbeeld dat huurprijzen op formele locaties gemiddeld hoger liggen dan op overige locaties, zoals bijv. oudere kantoren op een bedrijventerrein. Tot slot bestaan op overige locaties mogelijkheden voor bedrijven die een eigen kantoorpand willen realiseren of meer met diensten/producten gericht zijn op de directe omgeving van de locatie. Daarvoor bieden andere gebiedsontwikkelingen buiten Almere Centrum kansen (zoals de ontwikkelgebieden Ambachtsmarkt, de Paal, Almere Buiten Centrumgebied), waar momenteel gekeken wordt of functiemenging mogelijk is en realistisch ingevuld kan worden. Voor kantoren op bedrijventerreinen geldt dat meer sectoren (naast zakelijke diensten) zich in die kantoorpanden kunnen vestigen.

Box 3 Behoeft aan bedrijventerreinen Almere (BCI, 2022)

Bedrijventerrein zijn van belang voor de economische ontwikkeling van Almere. Ze huisvesten 37% van de fulltime banen in Almere (landelijk gemiddeld ca. 30%). De gronduitgifte op bedrijventerreinen in Almere heeft zich echter in een fors tempo ontwikkeld. Volgens de gemeente genoeg reden om de behoefte aan bedrijventerreinen te herijken. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen grootschalige, specifiek bedrijventerreinen (zoals Stichtsekanal en de Vaart), regulier gemengde bedrijventerreinen en binnenstedelijke terreinen. Het beschikbare aanbod van binnenstedelijke terreinen is nagenoeg 0, terwijl er een vraag geraamd is van 15 hectare (tot 2030). Voor binnenstedelijke bedrijventerreinen is het van belang om voldoende ruimte binnen de eigen stadsgrenzen te reserveren, onder meer om MKB en andere lokale bedrijvigheid te huisvesten die ook van belang zijn om de groei van de stad (wonen en werken) te kunnen ondersteunen. Dit onderschrijft bijvoorbeeld het belang om De Steiger-Zuid te behouden als bedrijventerrein.

Op basis van drie recente onderzoeken (box 1 tot en met 3) kunnen verschillende conclusies worden getrokken, ook in relatie tot de Actualisering van de Economische Agenda (2023).

Het is allereerst van belang om bewust te zijn van het feit dat functiemenging een middel is en geen doel op zich. De **economische ontwikkeling van Almere moet gelijk opgaan met de groei van de bevolking** en dat betekent voldoende (gevarieerde) locaties voor het huisvesten van werkgelegenheid. Verschillende typen werkgelegenheid vragen om verschillende locaties. In de Economische Agenda van Almere is de ambitie opgenomen om een robuuste lokale economie te creëren. Dit betekent meer werkgelegenheid, die tegelijkertijd minder afhankelijk is van conjuncturele schommelingen. Daarbij is de ambitie om niet alleen de economie te laten groeien, als gevolg van de groei van de bevolking van de stad (verzorgende werkgelegenheid), maar dat met name ook bedrijven in Almere zich kunnen ontwikkelen en vestigen die de economische structuur van Almere versterken. De economie vraagt in de komende jaren om een divers pallet met enerzijds ruimte voor grootschalige productie, logistiek en circulaire processen en anderzijds gevarieerde milieus met stads- en wijkverzorgende maakindustrie, kantoorfuncties, handel, opslag en voorzieningen zoals horeca en onderwijs.

Ten tweede wordt er met het aanwijzen van ontwikkelgebieden een belangrijke stap gezet naar meer functiemenging. Daarmee wordt ingespeeld op veranderingen in de economie (meer kleine bedrijven, meer diensten en lichte hoogwaardige productie). Het gaat om het

combineren van wonen en werken in de ontwikkelgebieden. Naar verwachting kunnen de ontwikkelgebieden niet aan de totale mengbare vraag tegemoet komen. Dit betekent dat ook elders (in Almere Centrum, langs uitvalswegen, in woonwijken) mengbare vraag moet kunnen landen. Bij de gebiedsontwikkelingen voor de ontwikkelgebieden moet het uitgangspunt in ieder geval zijn dat werkfuncties evenveel aandacht verdienen als woonfuncties. De ervaringen tot nu toe zijn in Almere (maar ook elders in Nederland) dat werken vaak als secundair wordt gezien omdat de woningbouwambities centraal staan.

Ten derde is het van belang om kantoorfuncties een juiste plek te geven in het stedelijk weefsel van Almere. Visie Werklocaties (2022): “Kantoren willen onveranderd in een aantrekkelijke, goed bereikbare, multifunctionele omgeving gevestigd zijn. Daarbij blijft goede OV bereikbaarheid van groot belang. Belangrijk is dan wel dat die belangrijke OV knopen in Almere een aantrekkelijk vestigingsklimaat en verblijfskwaliteit bieden”. Naast kantoren op OV locaties blijven ook andere locaties in de stad belangrijk voor het huisvesten van verschillende typen kantoren.

Wat betekent dat voor dit onderzoek

Bij groei van de stad is het van belang om niet alleen te focussen op wonen. Verstedelijking vraagt om een uitgebalanceerd programma, waarin wonen, voorzieningen en werken in balans zijn. Extra inwoners vragen om extra werkgelegenheid. De gemeente Almere kan zorgen voor een juiste balans door bij te sturen in een juiste spreiding van werkmilieus. Dit betekent dat er niet alleen hoogstedelijke, aantrekkelijke (kantoren)milieus in Almere Centrum worden ontwikkeld, maar dat er ook ruimte is voor functiemenging op diverse locaties in de stad, en dat het lokale MKB kan doorgroeien in de nabijheid van wonen of op binnenstedelijke bedrijventerreinen.

In dit onderzoek wordt het scenario Stad in Balans als leidend scenario gehanteerd, dit is bestuurlijk vastgesteld, wat leidt tot een substantiële banengroei. Het gaat om een jaarlijkse groei van banen van 2%, wat leidt tot een groei van 35.000 banen tot 2040. In dit ambitie scenario is naast autonome ontwikkelingen rekening gehouden met extra beleidsimpulsen om een aantal speerpuntsectoren extra te laten groeien.

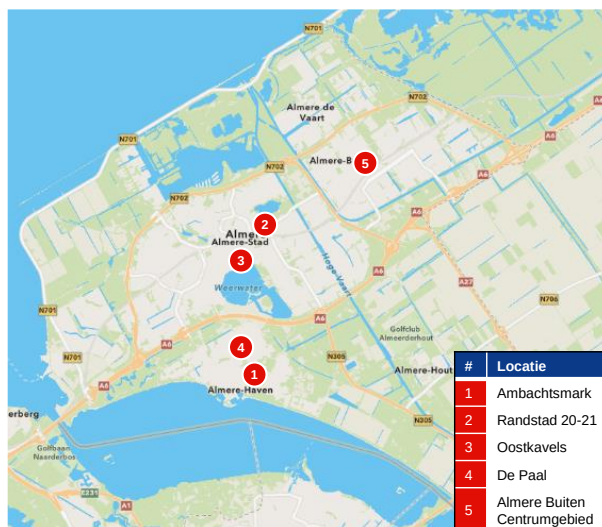
Een gedeelte van de verwachte werkgelegenheidsgroei van 35.000 banen is goed mengbaar en kan landen op de gemengde ontwikkelgebieden in Almere. In het onderzoeksrapport is aangetoond dat naar verwachting 67% van de banengroei mengbaar zal zijn, wat neerkomt op ongeveer 23.450 banen. Tussen nu en 2040 komt dit neer op circa 1.300 banen per jaar.

1.3 Vraagstelling

Buck Consultants International (BCI) is door de gemeente Almere gevraagd om antwoord te geven op de volgende hoofdvraag:

Wat is de behoefte / kansrijkheid / passendheid, zowel kwalitatief als kwantitatief, aan niet-woonfuncties op vijf locaties in Almere die ontwikkeld worden tot gemengde woon-werkgebieden? Het gaat om drie transformatielocaties (Ambachtsmark, Randstad 20-21 en De Paal) en twee centrumgebieden (Oostkavels in Almere Centrum en Almere Buiten Centrumgebied). Gezamenlijk worden deze gebieden ontwikkelgebieden genoemd.

Figuur 1.1 Ligging ontwikkelgebieden in Almere



1.4 Aanpak

In dit onderzoek is de economie onderverdeeld naar archetypen, oftewel typen bedrijven met dezelfde specifieke vestigingseisen. Deze indeling dekt de hele economie van Almere af. In figuur 1.2 zijn 20 archetypen weergegeven, onderverdeeld in mengbaar en niet-mengbaar. mengbare archetypen kunnen worden gevestigd in gemengde woon-werkgebieden gezien hun functioneren (zoals beperkte milieuruimte en geringe overlast voor de omgeving). Uiteraard heeft een stad als Almere ook behoefte aan bedrijven met de nodige milieuruimte (zoals logistiek, industrie en circulaire bedrijvigheid) die zich met name op specifieke bedrijventer-reinen kunnen vestigen.

De indeling in archetypen vormt het uitgangspunt voor het accommoderen van de verwachte werkgelegenheidsgroei. In hoofdstuk 2 wordt vermeld hoe de groei van de werkgelegenheid in Almere is verdeeld over deze typen bedrijven.

Figuur 1.2 Mengbare- (links) en niet-mengbare (rechts) archetypen



Op basis van het gemiddelde ruimtegebruik per baan, kan de verwachte ruimtevrage voor ieder archetype worden vastgesteld. Het gemiddelde ruimtegebruik is het aantal vierkante meters per baan in een bepaalde sector. Voor zakelijke dienstverlening (met veelal kantoorfuncties) ligt dit bijvoorbeeld lager dan voor kleinschalige opslag. Zie het onderzoeksrapport voor bandbreedtes van het gemiddelde ruimtegebruik per archetype.

Aan welk deel van de verwachte ruimtebehoefte de ontwikkelgebieden tegemoet kunnen komen, hangt af van verschillende randvoorwaarden. Om deze randvoorwaarden te identificeren zijn met gemeentelijke experts gebiedssessies georganiseerd waarin de kracht, kwaliteit en het DNA van de locaties centraal stond.

In de bedrijvenmarkt gaat het (net zoals bij wonen) om vraag en aanbod. De mengbare typen bedrijven kunnen ook gecombineerd worden gehuisvest in bepaalde typen vestigingsmilieus, oftewel aanbodmilieus. Op basis van voorbeelden elders in Nederland (omtrent functiemenging) heeft BCI een typologie van aanbodmilieus ontwikkeld. Die aanbodmilieus zijn in de bijlage bij dit adviesrapport uitgewerkt. Daarbij is gekeken naar de verschijningsvorm van bedrijvigheid, zoals de typen bedrijven die zich in een dergelijk vestigingsmilieu willen vestigen, welke 'korrelgrootte' die bedrijven hebben, welke functies die bedrijven combineren (kantoor-, werk- en lab ruimte) en welke vestigingsvoorwaarden die bedrijven in dat milieu stellen. In figuur 1.3 zijn de aanbodmilieus vermeld en is ook aangegeven welke typen mengbare bedrijven in die milieus passen.

De kracht, kwaliteit en het DNA van de locaties bepalen voor welke aanbodmilieus de ontwikkelgebieden in aanmerking komen. Met een gebalanceerde spreiding van aanbodmilieus in Almere is het mogelijk om de aanwezige marktvrage naar gemengde werkmilieus op 'stadsbreed' niveau te verleiden naar de juiste locatie. Dit hangt nauw samen met het DNA van een locatie en de relatie met de rest van het stedelijk weefsel.

Figuur 1.3 Aanbodmilieus mengbare archetypen



Hoofdstuk 2 Analyse Almere

Volgens het scenario Stad in Balans komen ertussen nu en 2040 circa 35.000 banen bij. De totale, verwachte groei van mengbare banen is 23.450 banen (67% van het totaal). Dit komt voor de tijdsperiode tot 2040 neer op ongeveer 1.300 banen per jaar. Figuur 2.1 geeft weer welk aandeel elk mengbaar archetype heeft in de totale banenontwikkeling en wat het verwachte aantal banen is in absolute zin.

Figuur 2.1 Verwachte ruimtebehoefte mengbare banen in Almere richting 2040

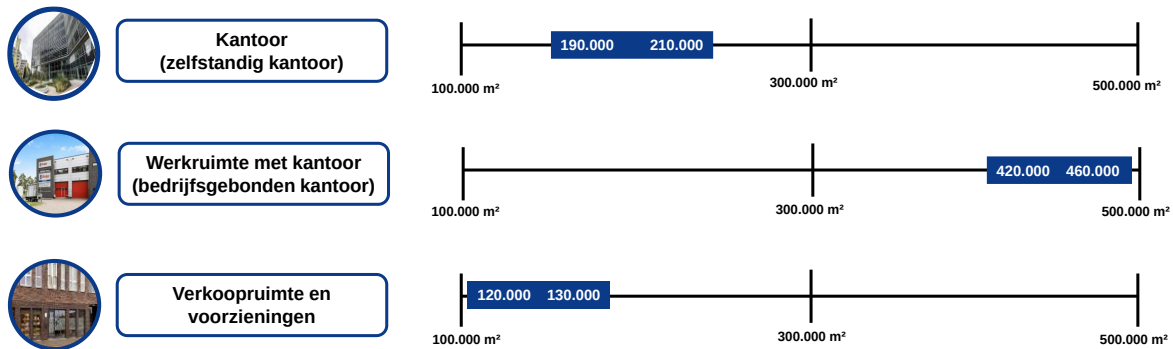
#	Doelgroep	Aandeel	Verwacht aantal banen	Gemiddeld ruimtegebruik (m²)	Verwachte ruimtebehoefte (m²)
1	Stadsdistributie	4%	938	50	46.900
2	Kleinschalige opslag	2%	469	52	24.388
3	Circulair kleinschalig	5%	1.173	55	64.488
4	Zorginnovatie	9%	2.111	50	105.525
5	Informatie en communicatie	9%	2.111	20	42.210
6	Zakelijke dienstverlening	17%	3.987	20	79.730
7	Data analytics / AI	6%	1.407	20	28.140
8	Elektrotechnische / installatie bedrijven	5%	1.173	60	70.350
9	(Reparatie) werkplaatsen	4%	938	28	26.264
10	Design / architectuur	3%	704	40	28.140
11	Publieke / maatschappelijke diensten	10%	2.345	21	49.245
12	Food innovatie	6%	1.407	43	60.501
13	Innovatieve maakindustrie	7%	1.642	23	37.755
14	Retail	13%	3.049	33	100.601
Totaal		100%	23.450	37	764.236

De aandelen in de tabel zijn tot stand gekomen door een combinatie van factoren. Allereerst zijn de 14 mengbare typen bedrijven vertaald naar de achterliggende branches. Ten tweede is gebruik gemaakt van de verwachte groei (tot 2040) van sectoren en branches die is gebaseerd op recent onderzoek van EIB in opdracht van het Ministerie van EZK. Ten derde is extra groei toegekend aan de speerpuntsectoren en is gebruik gemaakt van bureau expertise (zie ook Visie Werklocaties en Actualisering van de Economische Agenda). Dat leidt tot een groei van banen in de 14 mengbare typen bedrijven. Op basis van huidig ruimtegebruik van die typen bedrijven is een vertaalslag gemaakt naar de verwachte ruimtebehoefte in 2040.

In totaal is er voor alle mengbare archetypen samen ongeveer 765.000 m² bedrijfsruimte nodig tot 2040. Dat is gemiddeld 42.500 m² per jaar. Dat is een substantieel (commercieel) vastgoedvolume binnen de economie van Almere. Het betreft werkgelegenheid die van essentieel belang is voor het stedelijk weefsel, met banen in de zakelijke diensten, de lichte maakindustrie, maar ook stadsverzorgende ambacht- en overige dienstenfuncties. Het is goed dat Almere doordacht aan de slag gaat met ontwikkelgebieden en de invulling ervan, zodat deze locaties met een belangrijke werkgelegenheidsfunctie de aandacht krijgen die ze verdienen.

Figuur 2.2 laat de uitbreidingsvraag per aanbodmilieu zien, wat overeenkomt met de gegevens in en toelichting bij figuur 2.1.

Figuur 2.2 Bandbreedte uitbreidingsvraag per aanbodmilieu



Om te bepalen of de genoemde ruimtevraag ook overeenkomt met andere onderzoeken, kan vooral de vergelijking worden gemaakt met de ruimtebehoefte aan kantoren (BCI 2023). De aanbodmilieus met veel ruimte voor kantoren zijn: kantoor (zelfstandig kantoor) en werkruimte met kantoor (hier gaat het om bedrijfsgebonden kantoren).

De totale bandbreedte (uitbreidingsvraag) voor deze milieus is af te lezen in figuur 2.2, namelijk 190.000 m² tot 210.000 m² (jaarlijks is dit 10.500 m² tot 11.600 m²) van het eerste aanbodmilieu en een relatief klein deel van de bandbreedte van het tweede aanbodmilieu (bedrijfsgebonden kantoren). Deze bandbreedten samen komen overeen met de verwachte groei van kantoren in de onlangs verschenen Kantorenstrategie voor Almere (15.000 m² per jaar).

Hoofdstuk 3 **Analyse per locatie**

Het is van belang om op stedelijk niveau een juiste spreiding van aanbodmilieus te creëren. Wanneer ieder ontwikkelgebied bijvoorbeeld zou worden ingericht als kantoorgebied voor zakelijk dienstverleners, blijft er minder ruimte over voor werkruimtes met kantoor.

Kortom, een balans in aanbodmilieus op stedelijk niveau vraagt niet alleen om aansluiting zoeken bij kwaliteiten en het DNA van een gebied, maar ook om ruimtelijke keuzes in de profilering en positionering van die gebieden. Daarbij is functiemenging niet een doel op zich, maar een middel om balans te creëren tussen wonen en werken op gebieds- én stadsniveau.

Figuur 3.1 maakt inzichtelijk wat de kwantitatieve omvang van niet-woonfuncties is per gebied, voor zover nu bekend dan wel vast te stellen. Uit de sessies is duidelijk geworden dat het niet eenvoudig is om de ruimte voor mengbare functies te benoemen. Dat heeft enerzijds te maken met onduidelijkheid of bestaand vastgoed verworven kan worden en wat de plannen zijn van eigenaren en ontwikkelaars (bijv. Ambachtsmark, de Paal, Almere Buiten Centrum-gebied), maar het heeft ook te maken met het feit dat de ontwikkelplannen nog in een beginstadium verkeren en eigenlijk nog niet vastgesteld is wat het aandeel werken zou moeten zijn in die plannen (Oostkavels – zie ook box 4, Randstad). Dat betekent dat onderstaande kwantificering indicatief is.

Box 4 Oostkavels – Almere Centrum

Oostkavels maakt onderdeel uit van Almere Centrum. In dit onderzoek staat het specifieke deel de Oostkavels centraal. Hoewel de focus ligt op de Oostkavels, is het wel van belang om ontwikkelingen in harmonie te brengen met andere deelgebieden in Almere Centrum, zoals het Zaken-centrum en Randstad (voorkomen concurrentie, geen dubbele bestemmingen, etc.). Hiervoor wordt ook verwezen naar de Kantorenstrategie (2023) en Strategisch Advies Commerciële Voorzieningen voor Almere-Stationskwartier (BSP, 2020)

Het laat wel zien dat de ontwikkelgebieden (met de huidige plannen) slechts een klein deel van de mengbare werkgelegenheid kunnen opvangen (ruimte vraag tot 2040 765.000 m² in totaal, 42.500 m² per jaar). Dat betekent dat het overgrote deel van de opgave elders ondergebracht zal moeten worden (in Almere Centrum, langs uitvalswegen, in woonwijken en op bedrijventerreinen). Maar de vraag is of dit wel in voldoende mate gebeurt. Er kan ook worden gesteld dat het aandeel werken in de vijf ontwikkelgebieden nog wel ambitieuzer kan worden ingevuld.

Het laat ook zien dat het belangrijk is om te realiseren dat de werkfuncties niet in een keer gerealiseerd hoeven te worden, maar meegroeien met het gebied. Bepaalde panden of kantoorruimtes worden op korte termijn misschien niet direct verhuurd, maar om ook in de toekomst een levendig, leefbaar en vitaal Almere te ontwikkelen, dienen er wel werkfuncties gerealiseerd te kunnen worden. Reserveer een realistisch en tegelijkertijd ambitieus percentage werkfuncties in gebiedsplannen, zelfs als daar nu niet direct vraag naar is. Het gaat om een investering op de langere termijn.

Figuur 3.1 Kwantitatieve verwachting per ontwikkelgebied

Ontwikkel- gebied	Omvang niet-woon- functies	Specificatie
Am- bachts- mark	8.750 m ²	• Deelgebied A: tenminste 6.000 m² voor kantoorfuncties (deels bedrijfs-gebonden) • Deelgebied B: circa 1.750 m² voor werkruimte met kantoor • Deelgebied C: maximaal 1.000 m² voor kantoor, werkruimte met kan-toor en verkoopruimte/voorzieningen • Denk aan functies zoals stadsdistributie, kleinschalige opslag, elektro-technische bedrijven en installatiebedrijven, en eventueel maakindu-strie en reparatiebedrijven
Randstad 20-21	30.000 m ² (onder- grens)	• Vertrekpunt is dat een nu nog onbekend aantal m² aan bedrijvigheid terugkeert uit het bestaande gebied. Omvang moet blijken uit nader uit te voeren locatieonderzoek • Als bestaande volumes vastgoed voor bedrijven opnieuw ingepast moeten worden, dan gaat het om ongeveer 30.000 m², overwegend voor kantoren en commerciële voorzieningen • Hier passen vooral zakelijke dienstverlening en ook publieksfuncties (zoals een filmhuis)
Oost kavels	25.000 m ² tot 30.000 m ²	• Omvang in metrages is ongeveer 10% tot 20% van het totale pro-gramma, maar is nog niet vastgesteld • Ca. 15.000 m² voor kantoor (zelfstandig kantoor) • Ca. 10.000 m² werkruimte met kantoor (bedrijfsgebonden kantoor) • Ca. 2.500 m² voor verkoopruimte en voorzieningen • Hier passen vooral zakelijke dienstverlening en ook publieksfuncties (zoals een filmhuis)
De Paal	7.000 m ²	Metrages: • Zone A: minimaal 1.200 m² • Zone BC: minimaal 1.500 m² • Zone DE: minimaal 1.000 m² • Zone FG: minimaal 2.000 m² • Zone H: minimaal 1.300 m² Specificaties: • Zone FG: werkfunctie behouden, bestaande bedrijven kunnen terugke-ren • Zone D: met de ontwikkelaar kan worden afgestemd over specifieke invulling, idealiter komen hier twee bedrijfsverzamelgebouwen voor het MKB. Door meervoudig ruimtegebruik kan het parkeervraagstuk wor-den verholpen • Zone B: wanneer de bedrijfsverzamelgebouwen in zone D economisch rendabel blijken, kan dit wellicht ook aantrekkelijk zijn voor zone B • Denk aan functies zoals stadsdistributie, kleinschalige opslag, elektro-technische bedrijven en installatiebedrijven, en eventueel maakindu-strie en reparatiebedrijven
Almere Buiten Centrum- gebied	600-800 m ²	• Aan de noord- en zuidkant van het plangebied zijn twee locaties aan-gewezen voor transformatie ('aanloopstraatjes') • Het advies is hier te verdichten in de plint in de vorm van wijkverzor-gende functies (verkoopruimte en voorzieningen)

In het onderzoeksrapport en figuur 3.2 is vermeld welke aanbodmilieus in de vijf ontwikkelgebieden ontwikkeld zouden kunnen worden. Het is belangrijk om te vermelden dat het om organische ontwikkelingen gaat, waarbij de gemeente afhankelijk is van het tempo en de bereidwilligheid van private initiatiefnemers.

Om deze organische ontwikkeling nu én in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden, is het belangrijk om voldoende ruimte te reserveren voor werkfuncties. Er komt een mengbare marktvraag van 765.000 m² op Almere af, die niet in één keer ingevuld hoeft te worden. Hoeveel vierkante meter uiteindelijk kan worden toebedeeld aan elk aanbodmilieu, hangt af van vastgestelde programmeringen (conform gebiedsvisies), randvoorwaarden (zoals parkeernormen), de mogelijkheden om locaties (voor werken) te verwerven en uiteindelijke marktbelangstelling.

Om aan de marktbelangstelling (ook in de komende jaren) tegemoet te kunnen komen, is het van belang om niet-woonfuncties centraal te stellen in gebiedsontwikkelingen. Vitale ontwikkelgebieden, wijken en centra zijn gebalanceerd ingericht (dus niet alleen wonen), wat vraagt om een stevige claim voor ruimte voor economische functies en voorzieningen.

Figuur 3.2 gaat specifiek in op de individuele ontwikkelgebieden. Er is aandacht voor kansrijke aanbodmilieus, inpassingsfilosofie, positionering in het stedelijk weefsel, aandachtspunten bij inpassing en welk prijsniveau gehanteerd kan worden. Op die manier is een eerste invulling gegeven aan een samenhangende inzet van de vijf ontwikkelgebieden.

Figuur 3.2 Inzet per ontwikkelgebied

Ontwikkelgebied	Kansrijke aanbodmilieus	Inpassingsfilosofie	Positionering in stedelijk weefsel	Aandachtspunten bij inpassing	Te hanteren huurprijzen ¹
Ambachtsmark	• Werkruimte met kantoor (bedrijfsgebonden kantoor) • Verkoopruimte en voorzieningen	De eigendomsstructuur in deelgebied A beperkt de ontwikkelkansen op korte termijn. In deelgebied B zijn er kansen voor snelle ontwikkeling middels schuifruimte en een kavel in handen van de gemeente. In deelgebied C dienen wonen en werken in afstemming te worden samengevoegd	• Onderdeel van Almere Haven en middenin in woonwijk gelegen • Ruimte bieden aan het middensegment, hoog stedelijk milieus zijn meer in en rondom het centrum gehuisvest • Met name ruimte voor wijk- en stadsverzorgende kantoorfuncties, lichte maakbedrijven en ambachtelijke functies (lichte productie, handel en opslag) • Helder onderscheid tussen deelgebied A (werken met kantoor), B (werken voor gemengd MKB) en C (kantoren, innovatie en Retail in plint)	Zorg er met het inpassen van werkfuncties in het gebied voor dat functies iets toevoegen aan de gebiedskwaliteit. De gemeente is tegelijkertijd verantwoordelijk voor groen en infrastructuur die het gebied toekomstbestendig maken. Ten aanzien van de verkoopruimte geldt dat in Ambachtsmark alleen een enkele kleinschalige vorm van zelfstandige detailhandel gevestigd mag zijn, dit om geen onevenredige concurrentie te laten ontstaan richting Haven Centrum	Middensegment van €80 tot €100 per m ² . Deelgebied A: voor (zittende) bedrijven mogelijk €35-€75 per m ²
Oostkavels	• Kantoor (zelfstandig kantoor) • Werkruimte met kantoor (bedrijfsgebonden kantoor) • Verkoopruimte en voorzieningen	Hoogstedelijk bouwen, dicht bij het station en in samenhang met de directe omgeving. In panden kan worden gemengd, er is geen ruimte voor solitaire panden. Meerlaagse 'plinten' attractief invullen is een belangrijke ontwerpopgave	• Een van de eerste gebieden die bezoekers, bewoners en werken zien vanuit het station • Vraagt om binnenstedelijke woonomgeving met ondersteunende werkfuncties	De belangrijkste aandachtspunten zijn een balans tussen parkeergelegenheid en openbaar vervoer en een juiste afweging tussen woon- en werkfuncties	Hoog stedelijke segment, met een prijs van €120 tot €175 per m ²

¹ Huurprijzen zijn gebaseerd op huidige prijsniveaus, diverse bronnen (Funda in Business, Van Westrhenen Voerman) en expertise BCI Buck Consultants International

Ontwikkel- gebied	Kansrijke aanbodmilieus	Inpassingsfilosofie	Positionering in stedelijk weefsel	Aandachtspunten bij inpassing	Te hanteren huurprijzen ¹
Randstad 20-21	- Kantoor (zelfstandig kantoor) - Werkruimte met kantoor (bedrijfsgebonden kantoor) - Verkoopruimte en voorzieningen	Randstad 20-21 wordt de groene, hoog stedelijke toegang tot het centrum en station, en ademt hoog stedelijk wonen en werken. De huidige bedrijven blijven behouden en landen in de plint van de nieuwe, hogere gebouwen	- Overeenkomstig Kantorenstrategie wordt banengroei verwacht in kennisintensieve diensten. Bedrijven zijn op zoek naar aantrekkelijke vestigingsmilieus om talent vast te houden en aan te trekken, voornamelijk in Almere Centrum - Randstad 20-21 is het entreegebied naar de stad, met plintvoorzieningen langs de straten waarin kennisintensieve diensten kunnen landen. Verder is er beperkt plek voor ondersteunende voorzieningen (kleine buurtsuper, kleinschalige ondersteunende detailhandel), die niet ten koste gaan van het eigenlijke stadscentrum - Wat betreft bebouwing borduurt het gebied voort op de bebouwingsschaal rondom het station, met zoveel mogelijk behoud van huidige werkfuncties	Belangrijkste aandachtspunt is de profiel verandering dusdanig vorm te geven, dat de meeste huidige ondernemers kunnen blijven in het gebied. Daarnaast is afstemming met andere bedrijventerreinen noodzakelijk, aangezien (zware) productie, handel en opslag niet meer past in het gebied	Midden tot hoog stedelijke segment, met een prijs van €100 tot €140 per m ²
De Paal	- Werkruimte met kantoor (bedrijfsgebonden kantoor) - Verkoopruimte en voorzieningen	Zone F en G behouden de werkfunctie, hier kunnen deels de huidige bedrijven terugkeren	- Hoogbouw is gesitueerd bij het Stadshart, bij kustzone-ontwikkelingen en op enkele andere locatie. De Paal hoort niet bij deze locaties van de 'eerste orde' en is geen aangewezen plek voor hoogbouw (>30m) - Met wisselend ingevulde plinten wordt gevarieerd gebied gerealiseerd	De Paal moet 'Almere Haven' ademen. Dat wil zeggen buurt/wijk verzorgende bedrijvigheid, in samenhang met de woonfunctie. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met beeldkwaliteit langs toegangswegen en dreven. Ten aanzien van de verkoopruimte geldt dat op De Paal alleen een	Middensegment, met een prijs van €80 tot €100 per m ²

Ontwikkel- gebied	Kansrijke aanbodmilieus	Inpassingsfilosofie	Positionering in stedelijk weefsel	Aandachtspunten bij inpassing	Te hanteren huurprijzen ¹
			Ambachtelijke, licht producerende MKB-bedrijven en bedrijven die een (beperkte) opslagruimte nodig hebben, kunnen landen op De Paal	enkele kleinschalige vorm van zelfstandige detailhandel gevestigd mag zijn, dit om geen onevenredige concurrentie te laten ontstaan richting Haven Centrum	
Almere Buiten Centrum gebied	- Werkruimte met kantoor (bedrijfsgebonden kantoor) - Verkoopruimte en voorzieningen	Ruimte voor starters (broedplaatsen, creatieve karakteristieke panden) en andere wijk en stadsverzorgende functies kunnen landen in Almere Buiten Centrumgebied	- Eén van de vier centrumgebieden in Almere, wat naast wonen en werken ruimte vraagt voor een bezoekersfunctie met winkels en recreatie - Almere Buiten Centrumgebied realistisch positioneren ten opzichte van andere centra in de stad - Om diversiteit te behouden en te versterken ondersteunen initiatieven de huidige functies en het karakter, waarin huidige hoofdfuncties leidend zijn. Voor kantoor gerelateerde functies komen Oostkavels en Randstad 20-21 eerder in aanmerking	Plinten vervullen een belangrijke functie in het gebied, evenals gradiënten in bouwhoogte. De groene entrees en groene aders zorgen voor een geleidelijke overgang in het gebied tussen verschillende functies	Midden tot hoog stedelijke segment, met een prijs van €90 tot €110 per m ²

Hoofdstuk 4 **Advies**

BCI beschouwt de ontwikkelgebieden als substantieel onderdeel van het stedelijk weefsel en benadert de gebieden niet als op zichzelf staand. Ieder gebied dient bij te dragen aan een passend en gevarieerd aanbod van werken op stedelijk niveau. De ontwikkelgebieden zijn namelijk een belangrijk onderdeel van de stad, die een sponswerking vervullen. Waar voorheen bedrijventerreinen kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aantrokken (relatief goedkope huisvesting, doorgroeimogelijkheden) is de stad als geheel nu steeds meer in beeld om deze mengbare bedrijvigheid in te passen. Een juiste spreiding van kleinschalige, mengbare bedrijvigheid over de hele stad is cruciaal voor variatie en kwaliteit in gebiedsontwikkelingen. Uiteindelijk worden de specifieke kansen per ontwikkelgebied bepaald door de ligging, de kwaliteiten en het DNA van de gebieden.

Functiemenging wordt breed omarmd door alle betrokken partijen, maar als naar de uitwerking van plannen wordt gekeken dan ligt het accent toch vooral op wonen. Uit de analyses blijkt dat jaarlijks 42.500 m² aan mengbare werkfuncties ingepast moet worden in de stad. Als naar de eerste opbrengst van de vijf ontwikkelgebieden wordt gekeken, dan komen we in de huidige stand van zaken van die plannen niet tot die volumes. Natuurlijk geldt daarbij de kanttekening dat ook elders in de stad (in woonwijken, langs uitvalswegen, in Almere Centrum en op diverse bedrijventerreinen) mengbare werkgelegenheid een geschikte huisvesting kan vinden. Maar tegelijkertijd wordt bijvoorbeeld de druk op bestaande bedrijventerreinen in de stad groter en zouden die terreinen vooral benut moeten worden voor bedrijvigheid in hogere milieucategorieën (zie voorbeeld box 5).

Box 5 De Steiger-Zuid behouden als bedrijventerrein

Het is verstandig om binnenstedelijke bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie dan 2 te behouden binnen de stad. In Almere Haven zijn Ambachtsmark en De Paal als ontwikkelgebied aangewezen. Dit zijn locaties waar een maximale milieucategorie 2 goed samen gaat met de woonfunctie. De Steiger-Zuid huisvest bedrijven die meer milieuruimte vragen, wat van cruciaal belang is voor de hele stad Almere maar ook voor de verhoudingen op stadsdeelniveau (Almere Haven). Door de Steiger-Zuid te behouden als bedrijventerrein, wordt blijvend ruimte geboden aan relatief zwaardere bedrijven die ook om ruimte vragen in een (groeierende) stad.

In dit onderzoek is per ontwikkelgebied een economisch programma geschetst met kansrijke aanbodmilieus, inpassingsfilosofie, positionering in het stedelijk weefsel, aandachtspunten bij inpassing en welk prijsniveau gehanteerd kan worden. Dit onderzoek vormt een bouwsteen voor de uiteindelijke ontwikkelstrategie per ontwikkelgebied. Enkele aanbevelingen kunnen overkoepelend worden geformuleerd en gelden dus voor alle ontwikkelstrategieën:

- **Zorg voor een balans in wonen en werken, maar besteed meer aandacht aan de ontwikkeling van mengbare vormen van werken.** Voldoende ruimte voor wonen in Almere is van belang gezien de landelijke en lokale woningbouwopgave. Echter, bij stedelijke groei is het bewaren van een balans tussen wonen en werken uitermate belangrijk.

Het creëren van voldoende werkplekken in de stad draagt onder meer bij aan multifunctionaliteit en vermindert mobiliteitsbewegingen. De jaarlijks benodigde ruimte voor 42.000 m² mengbare werkfuncties zou op het niveau van de stad beter gevolgd moeten worden. Zitten er in de lopende gebiedsontwikkelingen voldoende m² werken? Is daarbij ook aandacht voor andere functies dan kantoren, retail en horeca? Is er voldoende inzicht hoe nu de vraag naar mengbare bedrijvigheid zich ontwikkelt in Almere? Wordt er meer in woonwijken opgenomen, neemt het aantal bedrijven en banen van de mengbare bedrijvigheid op bedrijventerreinen en op solitaire locaties nog steeds toe? Vergelijkbare vragen over wonen (in de diverse segmenten) kunnen wel worden beantwoord, maar over werken (en met name mengbare werkfuncties) is het beeld niet helder. Gezien die onduidelijkheid adviseert BCI om naast een woonregisseur (die toeziet op de juiste volumes in juiste segmenten) als Almere ook een 'werkregisseur' aan te stellen. Het gaat naast een centraal aanspreekpunt in de organisatie vooral ook om meer inzicht te krijgen van wat er daadwerkelijk gebeurt (transacties van bedrijven in gemengd typen bedrijven). Daardoor kan vervolgens concreter in gebiedsontwikkelingen duidelijker worden aangegeven welke typen bedrijven ruimte vragen en welk aanbodmilieu in een gebiedsontwikkeling prioriteit moet krijgen. De discussies in het kader van dit onderzoek geven aan dat weliswaar de vraag naar mengbare werkgelegenheid berekend kan worden, maar dat dit nog niet betekent dat bekend is wat de concrete marktvraag is die in de komende jaren ingepast kan worden in de (eerste fasen van de) gebiedsontwikkelingen. Het is nu nog een abstracte discussie van getallen, maar vaak ook nog zonder een concreet beeld van bedrijven die op zoek zijn naar ruimte. Het is dus van belang om transacties van (mengbare) bedrijvigheid in Almere beter te monitoren (welk type bedrijf vestigt zich waar) en daaruit patronen af te leiden en op basis daarvan ontwikkelingen in gebiedsontwikkelingen bij te sturen.

- **Adem mee met de markt.** Programmeer niet mechanisch (X% aan werken in een gebied) maar stem per gebied af wat het juiste volume is en ga daar organisch en flexibel mee om. Dit vraagt om een adaptieve wijze van programmeren in diverse fasen van een gebiedsontwikkeling. Op korte termijn leidt dit wellicht tot tijdelijke leegstand, maar als we ruimte en plekken willen behouden voor werkfuncties, dan moeten we nu ruimte reserveren die op de langere termijn ingevuld kan worden. De discussies over de vijf ontwikkelgebieden hebben geleid tot gefaseerde denkrichtingen voor diverse deelgebieden, onder meer afhankelijk van de verwervingsmogelijkheden van panden. Soms is het beter om - zoals in Ambachtsmark- te kiezen voor minder vierkante meters commerciële ruimte die gevuld raken, dan statisch vast te houden aan een vooraf bepaalde (en niet onderbouwde) ondergrens, wat vervolgens leidt tot permanente leegstand. Programmeer realistisch, en houd daaraan vast.
- **Heb oog voor programmering in de tijd.** Tot 2040 is er behoefte aan 765.000 m² aan verschillende mengbare werkfuncties. Dit is een forse opgave die vraagt om regie (werkregisseur). Dit totale volume dient te worden ontwikkeld in de komende 18 jaar (dus niet in één keer), landt in de hele stad Almere (naast de ontwikkelgebieden ook in Almere Centrum, in woonwijken, etc.) en vraagt om differentiatie in de tijd. Hoewel het om organische ontwikkeling gaat, waarbij de gemeente afhankelijk is van het tempo en de bereidwilligheid van initiatiefnemers, kan de gemeente door middel van gebiedsvisies wel meedenken over de concrete invulling van gebieden. Dit is noodzakelijk, omdat sommige gebieden eenzelfde soort beoogde invulling hebben. De locaties in Almere Centrum (Oostkavels en Randstad 20-21) hebben bijvoorbeeld een vergelijkbare programmering en dienen dus goed op elkaar in de tijd te worden afgestemd. Het is belangrijk om te realiseren dat de werkfuncties niet in een keer gerealiseerd hoeven te worden, maar meegroeien

met het gebied. Bepaalde panden of kantoorruimtes worden op korte termijn misschien niet direct verhuurd, maar om ook in de toekomst een levendig, leefbaar en vitaal Almere te ontwikkelen, dienen er werkfuncties gerealiseerd te kunnen worden. Reserveer een realistisch percentage werkfuncties in gebiedsplannen, zelfs als daar nu niet direct vraag naar is. Het gaat om een investering op de langere termijn.

- ***Focus op de werkelijke activiteiten van bedrijven, en kijk meer naar een minimale milieucategorie die op een bedrijventerrein toegestaan wordt.*** Momenteel vestigen veel mengbare bedrijven zich op milieu gezoneerde bedrijventerreinen, terwijl ze zich ook in gemengde woon-werkgebieden zouden kunnen huisvesten. Door bedrijven te vestigen op basis van daadwerkelijke prestaties (uitstoot, hinder, manoeuvreerruimte) zijn veel meer bedrijven mengbaar dan momenteel wordt gedacht. Dit vergroot de kansen/marktbasis voor functiemenging. Soms vraagt mengbare werkgelegenheid ook om solitaire panden, waar in gebiedsontwikkelingen rekening mee moet worden gehouden.
- ***Functiemenging kost geld in gebiedsontwikkeling.*** In diverse gemengde werkmilieus zijn bedrijven vaak niet in staat om hoge huren te betalen. Dat is ook de reden dat in dit onderzoek voor de verschillende typen aanbodmilieus een gedifferentieerde huurprijs is aangehouden. Kiezen voor functiemenging is vaak een extra financiële opgave in gebiedsontwikkelingen omdat een hoger volume wonen financieel aantrekkelijker is (voor private partijen). Dat vraagt van de gemeente om in de planontwikkeling de in te passen werkfuncties explicieter vast te leggen.
- ***Houd rekening met randvoorwaarden.*** Uit de gebiedssessies is gebleken dat het belangrijk is om in de planvorming enkele locaties aan te wijzen voor specifiek werken, naast combineren van wonen en werken in plinten van meerlaagse gebouwen. Dat vraagt om een goede ruimtelijke inpassing in de plannen, waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de vorm van gebouwen, passend in de omgeving. Een ander aspect is inpassen van parkeren in de gebiedsplannen. De combinatie van functie en ligging in de stad zorgt voor gedifferentieerde parkeernormen, wat effect heeft op de haalbaarheid van plannen. Wanneer een deel van de ruimte beschikbaar moet worden gesteld voor parkeren en dubbelgebruik niet mogelijk is, gaat dit in de praktijk vaak ten koste van de werkfunctie. Parkeren is naast een goede inpassing van 'werkgebouwen' een belangrijk onderdeel van de ontwerp-opgave in de gebiedsontwikkelingen voor wonen en werken.

Bijlage 1

Nadere specificatie aanbodmilieus



Kantoor (zelfstandig kantoor)

Hoog stedelijk, compact met ruimte voor onder meer (zakelijke) dienstverlening. Kantoren met gemiddeld genomen de hoogste huurprijzen, meestal gelegen op centrale plekken (niet per definitie een vereiste). Zowel maatschappelijk als commercieel.

Korrelgrootte (m² bvo)



875 – 2.000

Arbeitsplaatsen



40 – 100

Kantoorruimte



100%

Werkruimte



0%

R&D-ruimte



0%

Archetypen binnen dit aanbodmilieu

Informatie en communicatie
Zakelijke dienstverlening
Data analytics / AI
Publieke / maatschappelijke diensten

Vestigingsvoorwaarden

Geluidsoverlast



Geuroverlast



Trillingen



Grondgebondenheid



Zichtbaarheid



Openbaar vervoer



Bevoorrading



Werkverkeer



Bezoekers



Clusterbehoefte



Kenmerken

- OV-bereikbaarheid relevant voor werknemers
- Footloose
- Stapelbaar
- Stadsverzorgende activiteiten

Informatie en communicatie

Produce en distribueren van informatie en de voorziening van de infrastructuur om die informatie door te geven

Voorbeeld bedrijven:

- Reisbureau
- Reclamebureau
- Telecom



Zakelijke dienstverlening

Op kennis en onderzoek gebaseerde ondersteuning en advisering van commerciële bedrijven, vanuit een kantoorachtige omgeving

Voorbeeld bedrijven:

- Consultancy / advies
- Accountantskantoor
- Verzekeringskantoor



Data analytics / AI

Analyseren van grote hoeveelheden data om processen beter te begrijpen en het bestuderen van vermogen van machines om menselijk gedrag na te bootsen

Voorbeeld bedrijven:

- Automatiseringsbedrijf
- ICT-dienstverlening
- Apparatuur productie/-reparatie



Publieke / maatschappelijke diensten

Verzamelnaam voor alle overheidsorganisaties, semioverheidsorganisaties die werken vanuit een kantoorachtige omgeving

Soort bedrijven:

- Uitzendbureau
- Filmhuis
- Hobbyclub





Werkruimte met kantoor (bedrijfsgebonden kantoor)

Een locatie waar laden/lossen plaats kan vinden en in kantoorruimten werk wordt verricht. Kantoor is ondergeschikt aan de werkruimte (in praktijk kantoor <50%). Maximaal milieucategorie 2.

Korrelgrootte (m² bvo)



500 – 1.500

Arbeitsplaatsen



5 – 30

Kantoorruimte



45%

Werkruimte



55%

R&D-ruimte



10%

Archetypen binnen dit aanbodmilieu

Design / architectuur	Elektrotechnische/installatie bedrijven
Zorginnovatie	Food innovatie
Stadsdistributie	Circulair kleinschalig
Kleinschalige opslag	Innovatieve maakindustrie

Vestigingsvoorwaarden

Geluidsoverlast



Geuroverlast



Trillingen



Grondgebondenheid



Zichtbaarheid



Openbaar vervoer



Bevoorrading



Werkverkeer



Bezoekers



Clusterbehoefte



Kenmerken

- Liefst niet zichtbaar voor omwonenden maar wel dichtbij gelegen
- Werkverkeer voor bevoorrading
- Grondgebonden ten behoeve van werkverkeer
- Gunstige locatie een pre voor eventuele klantbezoeken

Design / architectuur

Vormgeven en ontwerpen van objecten, (gebouwde) omgevingen en ervaringen vanuit diverse werkruimtes

Soort bedrijven:

- Drukkerij
- Grafisch ontwerper
- Foto- / filmografie



Zorginnovatie

Vernieuwen van producten, diensten en processen binnen de gehele zorgketen (van instellingen tot en met de thuisomgeving)

Soort bedrijven:

- Tandtechnisch bedrijf
- Productie diverse protheses
- Kleinschalige laboratoria t.b.v. zorgvernieuwing



Stadsdistributie

Duurzame en toekomstbestendige bevoorrading van eetwaren en andere producten aan huizen en bedrijven, vanuit een strategische locatie aan de rand van of in de stad

Soort bedrijven:

- Distributielocatie post-/pakketdienst
- Distributielocatie supermarktketen
- Pick-up point voor consumenten



Kleinschalige opslag

Een fysieke plaats waar goederen worden opgeslagen in een magazijnruimte

Soort bedrijven:

- Kleinschalige unit (garagebox)
- Opslag voor maakbedrijf dat elders werk uitvoert
- Bedrijf/winkel met separate opslagruimte



Elektrotechnische / installatie bedrijven

Ontwerpen, installeren, repareren en onderhouden van (elektrische) apparaten en onderdelen vanuit een werkplaats

Soort bedrijven:

- Loodgieter
- Projectontwikkelaar
- CV-/warmtepomp bedrijf



Food innovatie

Vernieuwen en ontwikkelen van producten en processen binnen de gehele voedselketen (van vervaardiging tot verhandeling)

Soort bedrijven:

- Verkooppunt lokale boerenproducten
- Innovatie/ideevorming rondom voedsel
- Gewas- en landbouwontwikkeling



Circulair kleinschalig

Opslaan en hergebruik van reststromen, materialen en kleinschalige circulaire bedrijfsactiviteiten

Soort bedrijven:

- Meubelmaker / -reparateur
- Schoenmaker
- Sleutelmaker

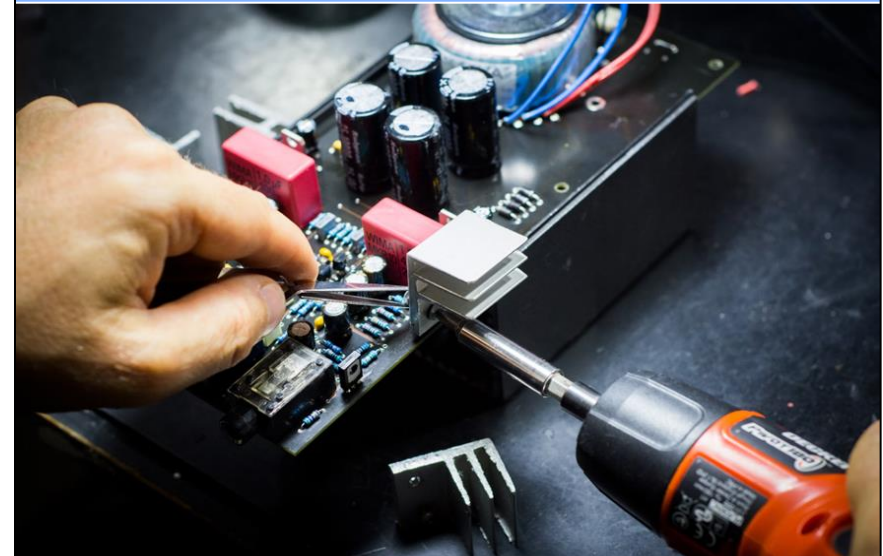


Innovatieve maakindustrie

Verwerken van grondstoffen, materialen en onderdelen tot nieuwe producten met behulp van nieuwe technologieën en digitale hulpmiddelen

Soort bedrijven:

- Stoffeerderij
- Opknappen productonderdelen
- Productie raambekleding





Verkoopruimte en voorzieningen

Vaak op zichtlocaties, zoals in aanloopstraten, waar (gebied ondersteunende) Retail en ambachtelijke dienstverlening zich kan vestigen. Dit kan in de plint, maar hoeft niet per se. Zowel maatschappelijk als commerciële invulling.

Korrelgrootte (m² bvo)



300 – 1.000

Arbeitsplaatsen



5 – 30

Kantoorruimte



15%

Werkruimte



85%

R&D-ruimte



0%

Archetypen binnen dit aanbodmilieu

Retail
(Reparatie) werkplaatsen

Vestigingsvoorwaarden

Geluidsoverlast



Geuroverlast



Trillingen



Grondgebondenheid



Zichtbaarheid



Openbaar vervoer



Bevoorrading



Werkverkeer



Bezoekers



Clusterbehoefte



Kenmerken

- Locatie dichtbij andere winkels en voorzieningen is essentieel
- Voordeel bij langslowende passanten
- Verkeer ten behoeve van bevoorrading
- Strategische zichtlocatie van belang

Retail

Retail is de verzamelnaam voor bedrijven die goederen (winkels) en diensten (horeca en facilitaire bedrijven) direct aan de consument verkopen

Soort bedrijven:

- Kaaswinkel
- Leger des Heils
- Opticien



(Reparatie) werkplaatsen

Kleinschalig repareren en verhandelen van voertuigen, kleding en vergelijkbare consumentenartikelen vanuit werkruimtes

Soort bedrijven:

- Fietsenmaker
- Kleinschalige garagist
- Computer- / telefoonreparateur



20221117