

Startnotitie: BCO als proeftuin van Amsterdam

Amsterdam groeit enorm en de stad staat daardoor voor zeer grote ruimtelijke opgaven. Het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) is een klein werkgebied in deze stad maar kan nog veel bedrijven plaats bieden en functies faciliteren. Het kan daarmee tevens als proeftuin fungeren voor vele andere, vergelijkbare locaties.

Korte historie

De eerste bebouwing op het Bedrijvencentrum Osdorp dateert uit het einde van de jaren zestig. De locatie heette toen nog 'Keurenplein-gebied'. Het was gelegen aan het westelijke uiteinde van Amsterdam, met Westgaarde als laatste rustplaats.



Luchtfoto van het BCO, november 1972.

In de jaren negentig breidde de stad sterk uit. De Aker werd een nieuwe woonwijk. De Ookmeerweg kreeg een aansluiting op de A9. Amsterdam Nieuw-West werd op heel veel plaatsen vernieuwd met ruim 30.000 nieuwe woningen. Het 'Keurenplein-gebied' kreeg in 2002 een facelift met nieuwe bestrating. Het kreeg ook de nieuwe naam: Bedrijvencentrum Osdorp, kortweg BCO.

Het BCO ligt nu op een aantrekkelijke, goed bereikbare locatie, omringd door woonwijken en de Tuinen van West. Veel van de oude bedrijfsnamen zijn verdwenen, hun gebouwen zijn gebleven en omgebouwd tot broedplaatsen, kleine kantoren, wooneenheden. De gunstige ligging maakte het BCO aantrekkelijk voor publieksfuncties, zoals detailhandel, horeca, zalencentra e.d.

Die transitie ging niet vanzelf. In 2009 richtten ondernemers de Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp op. Dat had een bittere noodzaak: op dat moment stond maar liefst 53% van de gebouwen leeg. Door intensieve onderlinge samenwerking nam de leegstand heel snel af; nu ligt deze onder de 5%.

Proeftuin 1: verder de hoogte in

De provincie Noord-Holland verleende de HIRB-subsidie voor de bouw van het parkeergebouw van Koopcentrum Akerpoort. Het motto van de subsidieaanvraag was: '*BCO x 2*'. Ecorys had namelijk in een studie berekend dat het oppervlakte van het BCO zou kunnen verdubbelen met 500 extra parkeerplaatsen. Dat motto is actueler dan ooit.

Amsterdam barst uit zijn voegen; ruimte voor groei moet met name worden gevonden in de hoogte. Voor het BCO geldt nu nog de hoogtegrens van 14 meter. Het betekent dat de meeste bebouwing slechts met één bouwlaag is op te toppen. Fundering en constructie zijn daar in de meeste gevallen niet op berekend. Sloop/nieuwbouw is dan noodzakelijk maar met slechts één extra bouwlaag wordt zo'n project nooit rendabel. Dat wordt anders als de gebouwen, net als de woningen rondom het BCO, hoger zouden mogen worden, bijvoorbeeld 25 of 30 meter. Dan zijn met nieuwbouw voldoende nieuwe ruimtes te realiseren om de investering te rechtvaardigen.

Het gaat bij deze hogere bebouwing niet alleen om kantoren maar met name om stapeling van bedrijfsunits, met name voor 'hardware'-bedrijven, voor bouw, installatie, onderhoud e.d. Daar is veel vraag naar in Amsterdam.



Hogere bebouwing op het BCO. Tekening: Personal Architecture, Sander van Schaik.

Proeftuin 2: verduurzaming

Het BCO is het eerste werkgebied dat zich collectief richt op de plaatsing van zonnepanelen op alle platte daken. Opvang en hergebruik van hemelwater hangt daarmee samen, evenals het streven om alle gebouwen te voorzien van extra LED-verlichting aan de buitenzijde om het gebrek aan openbare straatverlichting te compenseren.

Het bestuur van de ondernemerskring heeft samen met energiedeskundigen de Coöperatie BCO Ecostroon opgericht. De coöperatie huurt de daken en voorziet deze van zonnepanelen. Inmiddels is 21% van het dakoppervlak van het BCO belegd met zonnepanelen. Verwacht wordt dat de score in 2019 oploopt naar 40%.



Zonnepanelen op een dak van Akerpoort. Op het BCO zijn nu 1.740 zonnepanelen geplaatst.

De zonnepanelen blijken als katalysator te werken voor andere energiebesparende maatregelen waardoor de gebouwen tevens betere energielabels krijgen.

Proeftuin 3: publieksfuncties

Het BCO lag ooit in een uithoek, aan de rand van de stad. Nu heeft de stad het BCO omsloten met woonwijken en de 'Tuinen van West'. Door de goede ligging en bereikbaarheid is het logisch dat het BCO plaats biedt aan publieksfuncties: retail, horeca, partycentra en feestzalen.

In Amsterdam Nieuw-West wonen veel gezinnen met kinderen. Verwacht kan worden dat het aanbod zich verder zal verbreden met nieuwe vormen van leisure, wellness, sport, spel e.d. De keten Monkey Town wil een kinderspeelparadijs openen in Koopcentrum Akerpoort. Hier is veel vraag naar.

In Amsterdam wonen mensen van 178 nationaliteiten, elk met eigen gerechten. Om daarmee kennis te maken gaat Akerpoort een 'proeflokaal' openen, in de hal voor Action en Just Brands. Met name startende ondernemers kunnen daar op dagbasis, in een goed geoutilleerde eetkraam, hun (kleine) gerechten aanbieden aan het winkelende publiek. Na de aankondiging op de website en op de Facebookpagina van Akerpoort, hebben zich inmiddels al 50 aanbieders (meest starters) aangemeld voor het Proeflokaal.



Proeflokaal met eetkramen, met dagelijks wisselende aanbod, in de hal van Akerpoort, voor Just Brands en Action.

Chinees-Nederlandse horeca-ondernemers hebben een nieuw formule ontwikkeld: de Wereldkeuken. Deze formule sluit aan op deze diversiteit en biedt gerechten uit wel 20 verschillende keukens. De Wereldkeukens zijn grootschalig en bieden plaats aan honderden bezoekers. Grote groepen - families, vrienden, collega's - kunnen er terecht. Je betaalt een vast bedrag, rond 30 euro per persoon, voor 2 tot 3 uur onbeperkt eten en drinken. Akerpoort is al geselecteerd voor zo'n Wereldkeuken: goed bereikbaar en volop parkeergelegenheid.

Proeftuin 4: beeldkwaliteit

Vanaf de Ookmeerweg ziet het BCO er aantrekkelijk en verzorgd uit, met name het deel tussen Osdorper Ban en Jan Rebelstraat.

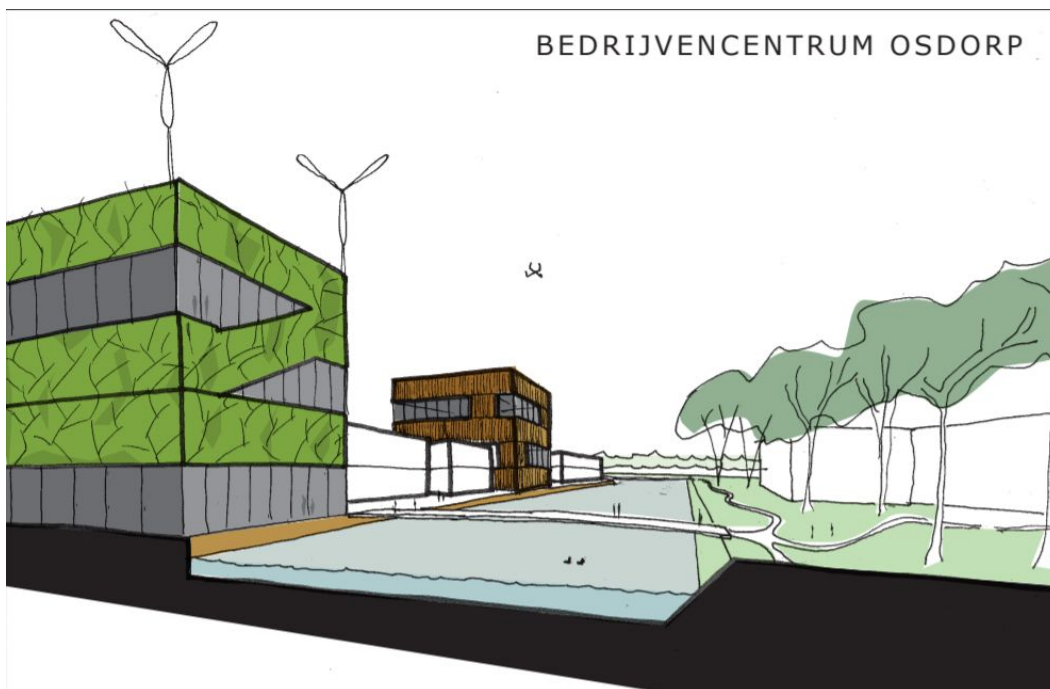
Aan de andere zijde van het BCO ligt een gracht maar die heeft de status van een sloot. De betreffende panden aan de Zuidermolenweg en de Jan Rebelstraat richten zich op de straatzijde; de walkant aan de achterzijde van de panden is terrein van de gemeente. Het is veelal overwoekerd met onkruid en struikgewas. De eigenaren worden daardoor ook niet gestimuleerd om veel aandacht te besteden aan de achtergevels van hun panden.



Verwaarloosde walkant en sloot rond BCO, Zuidermolenweg-Jan Rebelstraat.

De beeldkwaliteit van het BCO kan aanzienlijk verbeteren als de sloot de status krijgt van een gracht. Aan een gracht staan immers grachtenpanden. Elk pand kan er meters bij krijgen, zodat er een kade ontstaat die de verblijfskwaliteit van het gebied vergroot.

In een beeldkwaliteitsplan moeten de voorwaarden komen te staan waaraan de gevels en de kade moeten voldoen. Daarbij valt te denken aan toepassing van verticale tuinen. De verbetering kan gefaseerd worden gerealiseerd.



Hogere bebouwing, die van de sloot een gracht maakt. Tekening: Personal Architecture, Sander van Schaik.

Proeftuin 5: samenwerking

Het BCO heeft een actieve ondernemerskring. Sinds 2015 heeft het BCO de status van Bedrijven Investerings Zone (BIZ) en werd het KVO certificaat verkregen. De ondernemerskring nam het initiatief voor de plaatsing van de zonnepanelen op de daken van de panden.

Er is meegewerkt aan een onderzoek (een project van SADC) naar de rol van '*fashion en circulaire economie*'. In gesprekken met deskundigen is gekeken naar de betekenis van de fashion-industrie in Amsterdam, met name in

Nieuw-West. De westkant van Amsterdam zou zich op dat terrein nadrukkelijker kunnen profileren. Het BCO speelt hierin, met de outletwinkels van de bekende fashionmerken, al een belangrijke rol.

De ondernemerskring heeft subsidie aangevraagd bij de gemeente voor 'gebiedsbranding'. Hoe kan het BCO zich beter profileren en positioneren? Dekt de term 'bedrijventerrein' nog wel de lading? In een aantal sessies gaan ondernemers en eigenaren praten over de positionering en de promotie van het gebied. De gemeente is daarbij natuurlijk ook welkom.

Gemeente & BCO

De omgang tussen de gemeente en het BCO kan het beste worden gekarakteriseerd als een goede LAT-relatie. Beide partners laten elkaar met rust. Dat is positief, maar daardoor blijven ook kansen onbenut. Deze korte startnotitie is bedoeld om na te gaan of de gemeente interesse heeft voor nieuwe ontwikkelingen op het BCO, wat daardoor tevens als een soort proeftuin kan fungeren. De geschetste ontwikkelingen kunnen alleen tot stand komen door een intensievere samenwerking van de ondernemers van het BCO met de gemeente. Het BCO en Amsterdam zullen er baat bij hebben.

Amsterdam, maart 2018
(BIZ) Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Klaas T. Bakker
Voorzitter