Gemeente
Amsterdam

Amsterdam duurzaam productief

Bedrijvenstrategie gemeente Amsterdam 2020-2030

Conceptversie voor inspraak - 6 december 2019

Colofon

Dit rapport is een gezamenlijk product van de directies EZ, R&D en G&O. Voor vragen kunt u contact opnemen met EZ, Frank van de Lustgraaf (f.van.de.lustgraaf@amsterdam.nl) en/of Jalal Loutfi (j.loutfi@amsterdam.nl).

Vormgeving & kaartmateriaal: MUST

Inhoudsopgave

Samenvatting 5

1 Inleiding 11

2 Schaarste aan bedrijfslocaties 17
2.1 Behoefte aan bedrijfslocaties 18
2.2 Aanbod 21
2.3 Hoe kan ruimtewinst geboekt worden? 22

3 Toekomstbestendige bedrijfslocaties 25
3.1 Toekomstwaarde bedrijventerreinen MRA 25
3.2 Locatieprofielen en segmenten 26
3.3 Duurzaamheid en circulariteit 26
3.4 Ruimtegebruik en functiemenging 26

4 Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden 29

5 Speerpunten en acties 33
5.1 Combineren van bedrijfsruimte en wonen in gemengde wijken 34
5.2 Behouden, intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen 35
5.3 Selectief met laatste kavels 37
5.4 Kansen voor een regionale aanpak 39
5.5 Proces, monitoring en evaluatie 38
5.6 Uitvoeringsoverzicht 39

Samenvatting

Aanleiding en doel

Amsterdam staat bekend om haar ondernemerschap en bedrijvigheid, die zorgen voor goede banen en kansen voor Amsterdammers en ver daarbuiten. De logistiek en (maak) industrie zijn de machinekamer van de economie in de regio. De ruimte voor deze bedrijven is echter aan verandering onderhevig, mede omdat in de stad veel woningen nodig zijn. Nieuwe stedelijke wijken zijn gepland op bedrijventerreinen zoals het Hamerkwartier, Cruquius, Sloterdijk I Zuid en Overamstel. Op de langere termijn wordt Haven-Stad[1] ontwikkeld. Deze terreinen worden ook wel transformatiegebieden genoemd. Met deze transformaties neemt het aanbod aan traditionele vestigingslocaties voor bedrijven af, terwijl de vraag naar bedrijfsruimte[2] juist toeneemt, door o.a. nieuwe economie en toepassingen voor de circulaire economie en de energietransitie.

Dit vormt de aanleiding voor de bedrijvenstrategie. Met de transformatie van bedrijventerreinen zullen zonder aanvullende maatregelen diverse vormen van ambacht, maakindustrie en reparatie uit de stad verdwijnen. Doel van de strategie is om binnen de bredere ontwikkeling van stad voldoende ruimte te creëren en te behouden voor bedrijven, zodat Amsterdam een diverse economie houdt met een inclusieve arbeidsmarkt, en duurzaam aantrekkelijk is voor ondernemers. Dit willen we bereiken in nauwe samenwerking met de Metropoolregio Amsterdam. De strategie levert daarnaast bouwstenen voor de Omgevingsvisie.

Tekort aan bedrijventerreinen in 2026

STEC groep heeft de ruimtevraag naar bedrijfsruimte in Amsterdam geraamd op minimaal 13 hectare netto per jaar, nog zonder de vraag van de energietransitie, circulaire economie, stadslogistieke hubs en datacenters[3] van minimaal 4 hectare netto per jaar. Het totale kavelaanbod op Amsterdamse bedrijventerreinen bedraagt per 1-1-2019 75 hectare netto en concentreert zich op Sloterdijk III/IV en het (nog te ontwikkelen) BP Osdorp. Bij een 'business as usual' beleid zijn deze laatste kavels per 2026 uitgegeven. Tot 2040 loopt het tekort op tot minimaal 150 hectare. Het grootste deel van de vraag betreft bedrijven uit transformatiegebieden, die verplaatsen vanwege de verdichting en woningbouw. Uit de data-analyse blijkt dat veel van de bedrijven in principe te combineren zijn met wonen. Hier ligt een kans om bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden in de nieuwe gemengde gebieden. Met het in ontwikkeling komen van meerdere transformatiegebieden neemt de vervangingsvraag voor bedrijfsruimten richting 2030 snel toe. De vraag bestaat in deze periode waarschijnlijk vooral uit lichtere vormen van bedrijvigheid. Richting 2040, wanneer Haven-Stad tot ontwikkeling komt, zal de vervangingsvraag meer uit zwaardere industrie en havengebonden bedrijvigheid bestaan.

Toekomstbestendigheid

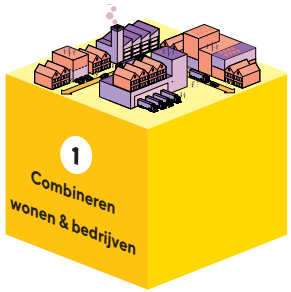
Bedrijfslocaties moeten ook toekomstbestendig zijn. Een belangrijk aspect hiervan is dat de juiste functie zich op de juiste plaats bevindt, zodat het bijdraagt aan de ontwikkelkansen van het gebied. Een intensiever gebruik van bedrijventerreinen door verdichten en stapelen, waarbij, indien mogelijk en gewenst, ook andere functies mogelijk zijn, is noodzakelijk gezien de druk op de ruimte. De verduurzaming van panden en de ruimtelijke kwaliteit van onder meer de openbare ruimte op bedrijventerreinen zijn andere belangrijke aspecten waar een aanpak voor nodig is. Daarnaast blijft (auto)bereikbaarheid essentieel, en dient dit gegeven op een goede manier gekoppeld te worden aan de ambities van Amsterdam autoluw en uitstootvrij. De OV- en fietsverbindingen van en naar bedrijventerreinen worden belangrijker naarmate een terrein intensiever wordt gebruikt.

---

1) Zie ook: https://www.amsterdam.nl/projecten/haven-stad
2) Bedrijfsruimten zijn panden die geschikt zijn voor productie, reparatie, op- en overslag van goederen.
3) In afwachting van het regionale vestigingsbeleid datacenters is uitgegaan van een autonome groei van 5-23 hectare netto.

Speerpunten en acties

Gegeven deze uitdagingen zet Amsterdam in op de volgende speerpunten voor de uitvoering van deze strategie:



1. Maximaal de kansen benutten om bedrijvigheid en wonen te combineren

We stellen de ambitie om tot 2030 in de ontwikkeling van bedrijventerreinen tot gemengde woon-werkwijken tenminste 500.000 m² b.v.o. bedrijfsruimte op grondvloerniveau te handhaven en/of realiseren, vanuit een huidige situatie van 1,6 mln. m² b.v.o. vastgoed op de terreinen waarop voor 2030 de ontwikkeling van woningen is voorzien.

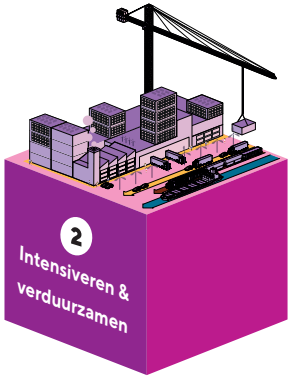
Hiervoor initiëren we de volgende acties.

- ➔ In gemengde buurten specifiek programmeren en bestemmen op de functie bedrijfsruimte, en het organiseren van handhaving op gebruik van bedrijfsruimte.
- ➔ Structurele ondernemersbetrokkenheid en marktonderzoek bij programmering en ontwerp.
- ➔ Een platform opzetten voor vraag en aanbod van (tijdelijke) bedrijfsruimten.
- ➔ Verkennen mogelijkheden van een pilot voor een plintcoöperatie in het Hamerkwartier.

In de overige gebiedsontwikkeling liggen kansen voor het ontwikkelen van bedrijfsruimte naast wonen. We vertalen de Structuurvisienorm (het ontwikkelen van ten minste 5m² b.v.o. bedrijfsruimte per nieuw gebouwde woning) naar realistische ambities per gebied.

- ➔ Verkenning mogelijkheden bedrijfsverzamelpanden, met daarin ruimtelijke mogelijkheden en marktonderzoek naar behoefte bedrijfsruimte vanuit kleinschalige en startende bedrijvigheid.

Deze ambities vormen een niet te onderschatten uitdaging voor gebiedsontwikkelingen, en brengen naast kansen ook risico's met zich mee. Daarnaast dient de uitvoering nauwgezet te worden gemonitord.



2. Bestendigen, intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen

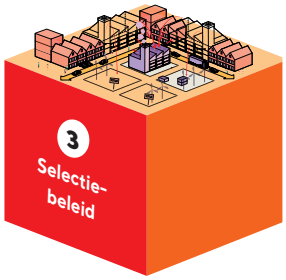
Amsterdam spant zich in om optimale condities te bieden voor de start en ontwikkeling van bedrijven. Dit doen we door meer ruimte voor ondernemers te scheppen op bedrijventerreinen en deze terreinen te verduurzamen. Een belangrijke randvoorwaarde is zekerheid over de toekomst van het bedrijventerrein. Amsterdam behoudt daarom de bedrijvenfunctie op bedrijventerreinen zonder transformatie-plannen en staat hier geen woningbouw toe. Intensivering moet daarnaast niet ten koste gaan van de bedrijvenfunctie. Bij intensivering op bedrijventerreinen krijgt de bedrijvenfunctie op de begane grond prioriteit. Andere functies worden in principe op etage gesitueerd.

Amsterdam heeft een positieve grondhouding ten opzichte van intensiverings- en verduurzamingsinitiatieven uit de markt. We onderzoeken bij bestemmingsplanactualisatie de mogelijkheden voor een verhoging van de maximale bouwhoogte, en we voegen waar mogelijk een minimale bouwhoogte en een ambitieuze floor space index (fsi) toe. We zetten in op:

- ➔ Verstevigen gemeentelijk accountmanagement t.b.v. intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen, o.a. om met stakeholders in gesprek te gaan over de kansen hiertoe.
- ➔ Ondersteuning van ondernemersorganisaties bij een intensiverings- en verduurzamingsaanpak per gebied.
- ➔ Aanstellen kavelcoach ter ondersteuning bedrijven bij vertaling intensiverings- en duurzaamheidscriteria naar bouwontwerp.
- ➔ We verkennen de mogelijkheden voor intensiveren en verduurzamen voor Landlust , Westerkwartier en Amstel III. Voor Sloterdijk West loopt hiertoe een Gebiedsvisie.

Bedrijventerreinen zullen een duurzaamheidsslag ondergaan op weg naar een klimaatneutrale stad in 2050. Dit gaat gepaard met specifieke richtlijnen, o.a. met betrekking tot energiebesparing in en het aardgasvrij maken van gebouwen, duurzaam opwekken van energie, grondstoffenhuishouding (circulair) en zero-emissie vervoer. Dit leidt tot de volgende acties:

- ➔ Bij uitgifte van nieuwe kavels worden ambitieuze criteria voor duurzaamheid en intensief ruimtegebruik standaard opgenomen in kavelpaspoorten en tenders, waarbij de toegankelijkheid voor bedrijven uit transformatiegebieden eveneens richtinggevend is.
- ➔ Ontwikkelen handout 'duurzaam bouwen in Amsterdam'. Een brochure met richtlijnen voor het duurzaam bouwen van bedrijfspanden.

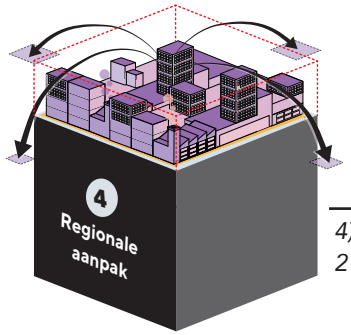


3. Selectief omgaan met de laatste vrije kavels bedrijventerrein

De resterende kavelruimte (75 ha)[4] is onmisbaar om de opgaven gerelateerd aan de groeiende stad in goede banen te leiden. Amsterdam zet de resterende kavelruimte strategisch in om de transformatieopgave en circulaire ambities te ondersteunen. Voor bedrijven uit transformatiegebieden die niet of moeilijk mengbaar zijn met wonen, dienen er in de stad of regio alternatieve locaties voorhanden te zijn.

Amsterdam is selectief met ruimte, en handelt bij uitgifte volgens het adagium 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' en we behouden voldoende ruimte voor hoge milieucategorieën en innovatieve bedrijven die een bijdrage leveren aan de ambities van de stad en ook binding met de stad hebben.

- ➔ We reserveren vrije kavels (tot 19,5 ha) op Sloterdijken (III/IV) voor bedrijven uit transformatiegebieden, die voldoen aan het afwegingskader gebiedsvisie Sloterdijk-West.
- ➔ We faciliteren de vestiging van een cluster circulaire economie op Sloterdijk III door een ruimtereservering op de N5/N6 kavel.



4. Een regionale aanpak voor bedrijfslocaties

Amsterdam kan niet meer aan al haar bedrijven ruimte bieden. Dit leidt tot bedrijfsverplaatsingen naar omliggende gebieden in de metropoolregio en daarbuiten. Om de concurrentiepositie van de MRA te versterken is het belangrijk dat de beschikbare ruimte voor de juiste bedrijvigheid wordt ingezet. Aanvullende afspraken met andere ruimteaanbieders (o.a. Havenbedrijf Amsterdam, SADC[5] en met de Metropoolregiogemeenten via Plabeka[6]) zijn wenselijk over de positionering en inzet van regionale terreinen voor ruimtevraag vanuit onder andere de transformatiegebieden.

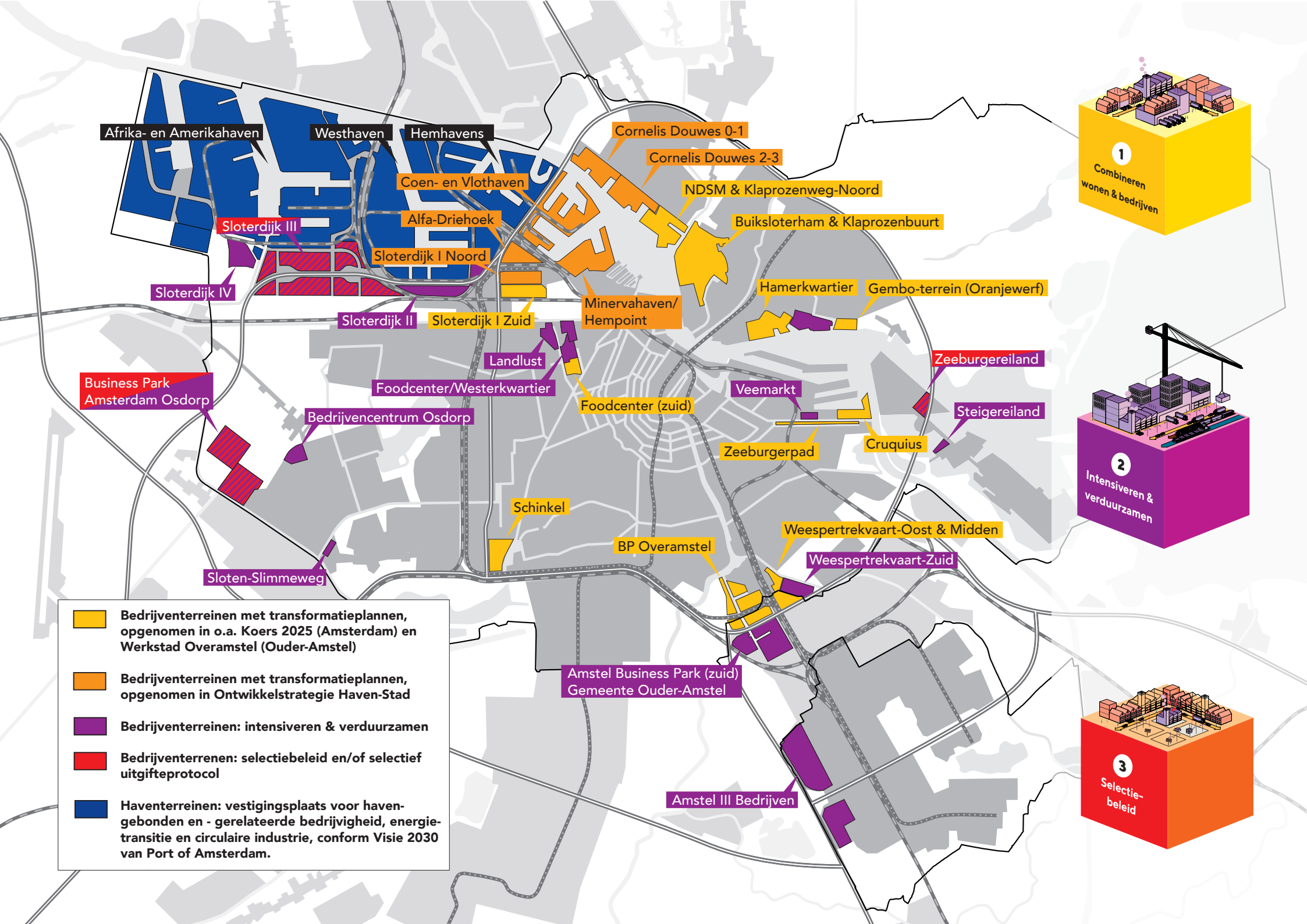
Op de langere termijn is het noodzakelijk dat locatie-ontwikkelingen passen binnen de bredere opgaven van de Metropoolregio – o.a. mobiliteit, verduurzaming en verstedelijking.

- ➔ We zorgen ervoor dat bedrijven met een ruimtevraag beter hun weg vinden naar passend aanbod van ruimte, o.a. door de portal bedrijvenlocaties MRA, de bedrijvenadviseur transformatie, naar het Havenbedrijf Amsterdam en het regionaal coördinatieteam Plabeka.
- ➔ In Plabekaverband werken aan de opzet voor een regionale strategie voor ruimte voor bedrijven, waarin de vervangings- en uitbreidingsvraag vanuit de deelregio's wordt gekoppeld aan beschikbare locaties en ambities.
- ➔ Met het Havenbedrijf Amsterdam maken we afspraken over het accommoderen van kadegebonden bedrijven uit transformatiegebieden. Amsterdam zet zich in voor voldoende vestigingsmogelijkheden voor deze doelgroep op de langere termijn in het Noordzeekanaalgebied. Uitgangspunt van Amsterdam is dat aanvullende (haven)terreinen bespreekbaar zijn als alle mogelijkheden op bestaande (haven)terreinen zijn benut, conform de vigerende visie Noordzeekanaalgebied 2040.

Voor de uitvoering van deze speerpunten is nauwe samenwerking met de regio, het Havenbedrijf, ondernemersorganisaties en andere belanghebbenden een harde randvoorwaarde. Daarnaast hebben we aandacht voor tussentijdse monitoring, evaluatie en waar nodig bijsturing.

4) Waarvan 31 ha op nog te ontwikkelen terreinen BP Osdorp fase 2 (28 ha) en Zeeburgereiland (3 ha)

5) Schiphol Area Development Company, gebiedsontwikkelaar van terreinen rond Schiphol, o.a. Businesspark Amsterdam Osdorp
6) Samenwerkingsverband Platform Bedrijventerreinen en Kantoren Metropoolregio Amsterdam


Afrika- en Amerikahaven
Westhaven
Hemhavens
Cornelis Douwes 0-1
Cornelis Douwes 2-3
Coen- en Vlothaven
NDSM & Klaprozenweg-Noord
Alfa-Driehoek
Buiksloterham & Klaprozenbuurt
Sloterdijk III
Sloterdijk I Noord
Sloterdijk IV
Hamerkwartier
Gembo-terrein (Oranjewerf)
Minervahaven/
Hempoint
Sloterdijk II
Sloterdijk I Zuid
Landlust
Zeeburgereiland
Business Park
Amsterdam Osdorp
Foodcenter/Westerkwartier
Veemarkt
Foodcenter (zuid)
Steigereiland
Bedrijvencentrum Osdorp
Zeeburgerpad
Cruquius
Schinkel
Weespertrekvaart-Oost & Midden
BP Overamstel
Weespertrekvaart-Zuid
Sloten-Slimmeweg
Amstel Business Park (zuid)
Gemeente Ouder-Amstel
Amstel III Bedrijven
1
Combineren
wonen & bedrijven
2
Intensiveren &
verduurzamen
3
Selectie-
beleid
Bedrijventerreinen met transformatieplannen, opgenomen in o.a. Koers 2025 (Amsterdam) en Werkstad Overamstel (Ouder-Amstel)
Bedrijventerreinen met transformatieplannen, opgenomen in Ontwikkelstrategie Haven-Stad
Bedrijventerreinen: intensiveren & verduurzamen
Bedrijventerrenen: selectiebeleid en/of selectief uitgifteprotocol
Haventerreinen: vestigingsplaats voor haven-gebonden en - gerelateerde bedrijvigheid, energie-transitie en circulaire industrie, conform Visie 2030 van Port of Amsterdam.

1

Inleiding

Amsterdam bevindt zich op een kantelpunt in haar ontwikkeling. Zowel de bevolking als de werkgelegenheid is de afgelopen 10 jaar onafgebroken gegroeid. Het college zet daarom in op verdere verstedelijking: de ambitie is om tot 2025 52.500 woningen te realiseren en ook voor de middellange termijn zijn er ambitieuze plannen voor stedelijke groei. Waar de stadsuitbreidingen in het verleden vaak aan de stadsranden plaatsvonden, wordt de ruimte nu veelal op binnenstedelijke bedrijventerreinen gevonden. Belangrijke ontwikkellocaties zijn onder andere het Amstelkwartier en Cruquius in Oost, de Noordelijke IJ-oevers (NDSM, Buiksloterham en Hamerkwartier) in Noord en Sloterdijk I Zuid en het Food Center in West. Op de langere termijn zal Haven-Stad ontwikkeld worden.

In totaal staan er 15 bedrijven- en haventerreinen op de nominatie om getransformeerd te worden, met een grootte van ca. 450 hectare bruto. Van de bedrijventerreinen is een groot deel in de Structuurvisie 2040 aangewezen als terrein voor ‘stadsverzorgende’

bedrijven·. De terreinen functioneren goed, herbergen veel functies zoals maakindustrie, groothandel en logistiek en huisvesten ruim 6.200 bedrijven en ruim 44.000 arbeidsplaatsen.

Het inzetten van deze gebieden voor stedelijke groei benadrukt de noodzaak voor een nieuwe visie op bedrijvigheid in de stad en de ruimte die hiervoor nodig is. Dit vormt de aanleiding voor de bedrijvenstrategie. Daarbij komt dat de behoefte aan bedrijfsruimte in de stad juist toeneemt, o.a. door de groei van de beroepsbevolking van Amsterdam, maar ook door de energietransitie, de opkomst van de circulaire economie, datacenters en de noodzaak voor nieuwe vormen van stadslogistiek en (maak)industrie.
De toenemende vraag en een dalend aanbod maken scherpe keuzes voor de resterende bedrijfslocaties in Amsterdam noodzakelijk. Deze keuzes maken deel uit van de strategie. Tegelijkertijd is een langetermijnvisie nodig voor de plek van bedrijvigheid in de stad. Hiervoor is de op te stellen omgevingsvisie 2050 het geijkte instrument. De bedrijvenstrategie levert bouwstenen aan die in de omgevingsvisie verder gebruikt kunnen worden.

Ook in de Metropoolregio worden bedrijventerreinen getransformeerd naar woon-werkwijken. Een voorbeeld is Achtersluispolder in Zaandam, deel van het Programma ZaanIJ-oevers. Amsterdam en Zaanstad hebben daarom besloten samen te werken in de analyse van de transformatiegebieden, als een opmaat tot een regionale inventarisatie en strategievorming.

Coalitieakkoord

Het college geeft in het coalitieakkoord aan de stad duurzaam aantrekkelijk te willen maken voor bedrijven, met speciale aandacht voor lokale ondernemers en ondernemers die willen innoveren en verduurzamen. De rol van logistieke en zakelijke knooppunten Zuidas, Schiphol, de Internet-exchange en de haven zijn belangrijk bij het versterken van het vestigingsklimaat. Daarnaast is de ambitie om de welvaart om te zetten in kansen voor iedereen. De stad dient inclusief te blijven, juist in tijden van economisch hoogtij en stijgende vastgoedprijzen.

Beleidscontext:
Structuurvisie, Koers 2025 en Ruimte van de Economie van Morgen

Richtinggevend voor de bedrijvenstrategie zijn Structuurvisie, Koers 2025 en Ruimte voor de Economie van Morgen. De Structuurvisie 2040 'Economisch sterk en duurzaam' stuurt aan op stedelijke verdichting om de toekomstige groei van Amsterdam mogelijk te maken. In Koers 2025 worden in totaal 230 ha aan bedrijventerreinen aangewezen voor transformatie, nog exclusief Haven-Stad[7]. Ruimte voor de Economie van Morgen, de ruimtelijk-economische visie verbonden aan Koers 2025, biedt economische perspectieven voor stedelijke ontwikkeling en introduceert verschillende soorten gemengde wijken, waaronder productieve en creatieve wijken die moeten ontstaan op plekken die nu bedrijventerreinen zijn.

Met het vaststellen van Ruimte voor de Economie van Morgen heeft het college opdracht gegeven voor de bedrijvenstrategie. De bedrijvenstrategie is aanvullend op de woningbouwambitie, door inzicht te geven in de ruimte die er op verschillende locaties nodig is voor bedrijvigheid en in de mengbaarheid van bedrijven in de transformatiegebieden. Daarnaast is inzicht nodig in de opgave van verplaatsing van bedrijven door de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen.

Bedrijvenstrategie
De bedrijvenstrategie is een ruimtelijke strategie en focust vooral op de vestigingsplaatsen van maakindustrie en logistiek: bedrijvigheid met enige vorm van productie, reparatie en op- en overslag van goederen, en de plekken waar deze zaken plaats kunnen vinden: in solitaire bedrijfsruimten, op bedrijven- en haventerreinen en in gemengde woon-werkwijken.

Kantorenstrategie
De bedrijvenstrategie staat naast de kantorenstrategie. Met de kantorenstrategie wordt ingespeeld op ontwikkelingen op de kantorenmarkt en wordt er ruimte gemaakt voor de functie werk die binnen de bestemming kantoor past. op verschillende stedelijke locaties. De strategieën bieden bouwstenen voor de Omgevingsvisie.

Afwegingskader voor omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte
Een uitwerking van het Amsterdams Ondernemersplan (AOP) is het afwegingskader voor omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte. Deze heeft net als de bedrijvenstrategie als doel om voldoende ruimte te houden voor bedrijvigheid maar hier ligt de focus op de bestaande, gemengde stad.

Doel bedrijvenstrategie
Amsterdam dient scherpe keuzes te maken bij de invulling van de beschikbare ruimte voor bedrijven. Daar de opgave verder reikt dan de gemeentegrenzen en het vestigingsklimaat een regionale kwestie is, moeten we zowel op lokaal als metropoolniveau werken en denken.

Doel bedrijvenstrategie:

Amsterdam wil bijdragen aan een duurzaam en sterk vestigingsklimaat voor bedrijven in de MRA. Dat doen we door de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid in Amsterdam maximaal te benutten en waar mogelijk te vergroten. Hiermee ondersteunen we stedelijke en MRA-ambities. Dat betekent dat we binnen de bedrijvenstrategie aandacht hebben voor onder andere inclusiviteit, verduurzaming en regionale concurrentiekracht.

Voor de juiste invulling van de ruimte in de metropoolregio is een integrale regionale strategie nodig. Deze strategie biedt, als eerste stap, richting over hoe we de ruimte in Amsterdam het beste kunnen inzetten ten behoeve van de stedelijke en regionale ambities: om een inclusieve economie te behouden, door bij te dragen aan de transitie naar een duurzame stad en om tot de top van stedelijke regio's in Europa te blijven behoren. De strategie is vanaf de start vanuit een regionale scope aangevlogen en in samenspraak met regionale partijen opgesteld. Het gaat niet alleen om bedrijven- en haventerreinen met ruimte, maar ook dienen vestigingsplaatsen in de wijk in beeld te zijn. Het gaat ook om bedrijventerreinen die al volledig in gebruik zijn, maar wellicht nog beter benut kunnen worden.

Regionaal vestigingsklimaat
Voor de regionale ambitie om tot de top van stedelijke regio's in Europa te behoren qua concurrentiekracht is het van belang de ruimtelijke kansen te benutten om het regionale vestigingsklimaat voor bedrijven verder te versterken. Amsterdam en Zaanstad trekken samen op in het ontwikkelen van een gemeentelijke bedrijvenstrategie, om daarna met regionale partners één aanpak voor de ruimte voor bedrijven in de Metropoolregio te ontwikkelen. Deze regionale strategie is direct gerelateerd aan de MRA uitvoeringsstrategie PlaBeKa 3.0.

Definitie bedrijven
Bedrijven zijn inrichtingen die als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport hebben. Bedrijven hebben maximaal 30% kantoorvloer per vestiging. Heeft een onderneming meer dan 30% kantoorvloer, dan is het een kantoor. Kantoorvloer is de ruimte die hoofdzakelijk ingericht is voor bureauwerkzaamheden. (Bron: Structuurvisie Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam.). Voor 'bedrijven' worden ook vaak de termen maakindustrie, logistiek, ambacht en productie en reparatie gebruikt.

Definitie bedrijfsruimte, bedrijfslocaties, bedrijventerreinen
Een bedrijfsruimte is een pand waarin een bedrijf goed het werk kan doen: een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en 2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.

Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Dergelijke bedrijfsruimten zien we thans voornamelijk op bedrijventerreinen. Een bedrijfslocatie is een solitaire of gemeenschappelijke bedrijfsvestiging in een omgeving waar verschillende functies aanwezig zijn, waaronder wonen (gemengde gebieden). Een bedrijventerrein is een gebied waar de bedrijvenfunctie mogelijk is, en daarnaast mogelijk andere economische functies, maar geen wonen. Daarom kunnen bedrijventerreinen ruimte bieden aan bedrijven met hogere hinder- of milieucategorieen.

HET BELANG VAN BEDRIJVIGHEID VOOR AMSTERDAM

Het is voor Amsterdam van groot belang om in de periode van snelle groei de balans te behouden. Het college heeft zich ten doel gesteld om een economisch inclusieve stad te creëren die kansen biedt aan iedereen, en duurzaam aantrekkelijk is voor ondernemers. Het gevaar van de snelle groei en verstedelijking is uitsortering: een situatie waarin banen en functies in het lagere en middensegment worden weggedrukt door meer lucratieve activiteiten.

Dit fenomeen zien we op de bedrijfsruimtemarkt optreden. Het kan een logische bedrijfsbeslissing zijn om de stad te verlaten voor de regio of elders, maar bedrijven kunnen zich gedwongen zien te vertrekken terwijl zij dit eigenlijk niet willen. Met name bedrijven die produceren, repareren en op- en overslaan hebben een specifieke stadsverzorgende functie, maar staan sterk onder druk door stijgende huurprijzen. Denk hierbij aan de bevoorrading van horeca, winkels en particulieren.

Productieve bedrijven zien we als de bedrijven die hun bedrijfsruimte gebruiken voor produceren, repareren, opslaan of distributie van goederen. Ze maken gebruik van bedrijfsruimte met een versterkte vloer, laaddeuren, hoge plafonds etc. en hebben een ondergeschikt deel in gebruik als kantoor. Dit in tegenstelling tot creatieve bedrijvigheid, die het produceren, bewerken of verhandelen van informatie als hoofdactiviteit heeft en hier voornamelijk kantoorachtige ruimte voor gebruikt. Deze indeling sluit niet uit dat er mengvormen tussen productieve en creatieve bedrijven bestaan.

Andere productieve bedrijven – bijvoorbeeld aannemers, loodgieters, elektriciens en installatiebedrijven - hebben een essentiële functie als het gaat om het mogelijk maken van stedelijke groei en verduurzaming. Amsterdam heeft bijvoorbeeld grote behoefte aan grondstoffen om in de bouwproductie te kunnen voorzien. Hiervoor dienen er productie- en hergebruikfaciliteiten te zijn. Kundige installateursbedrijven zijn noodzakelijk om woningen energiezuinig te krijgen en wijken zonder gas te verwarmen. Juist voor deze bedrijven wordt de ruimte schaars. Daarnaast vindt hoogwaardige, circulaire en kennisintensieve productie, belangrijk voor de concurrentiepositie van Amsterdam, juist steeds nadrukkelijker haar weg terug naar de stad[8]. Het belang van productie wordt steeds groter, waarbij ambacht en innovatie, ontwerp en productie en theoretische en praktische beroepen elkaar steeds beter weten te vinden om nieuwe waarde te creëren. De stad biedt hiervoor een vruchtbare omgeving.

8) O.a. Rabobank, de wedergeboorte van de Ambachtelijke Stad (2018) en Cushman&Wakefield, Industrial Report 2018.

Het is voor een inclusieve , duurzame en concurrerende stad noodzakelijk dat er een volwaardige plek blijft in de stad voor bedrijven. Door in de stad ook ruimte te bieden voor lokale productie, biedt de stad economische kansen ook aan andere groepen dan kenniswerkers, en kan iedereen profiteren van economische groei in de stad. Aan de groei van het aantal inwoners in de stad is de uitdaging verbonden om voor alle Amsterdammers passend werk op een redelijke afstand te accommoderen. De ambitie voor een inclusieve stad sluit aan bij het standpunt van ondernemersorganisaties, zoals de ORAM en VEBAN[9], die zorgen hebben geuit over de toekomst van het ondernemerschap in de stad.

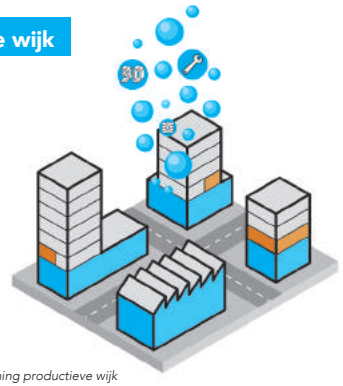
Bij het accommoderen van productie in de stad is het van belang verder te kijken dan de traditionele bedrijvenlocatie en -terreinens alleen. Het combineren van bedrijvigheid en andere functies is kansrijk. Ruimte voor de Economie van Morgen (2017) stelt dat gemengde milieus de gewenste ruimte voor ambachten, lokale productie en kennisintensieve productie kunnen bieden. Daarbij komt dat de mogelijkheden voor productie in de stad beter worden. Productieprocessen worden schoner en lawaai, stank en lichtoverlast blijven door innovatieve bouwtechniek vaak beperkt. Nieuwe mengvormen van wonen en productie worden mogelijk. Ruimte voor de Economie van Morgen introduceert daarvoor de concepten van productieve en creatieve wijken. Voor processen die veel lawaai, stank en/of gevaar veroorzaken, waaronder diverse circulaire toepassingen, blijven bedrijven- en haventerreinen echter noodzakelijk.

De integratie van bedrijven in woonmilieus speelt in op de behoefte van veel bedrijven om zich te vestigen in een stedelijk milieu, dicht bij geschoolde arbeidskrachten, creativiteit en afnemers. Daarnaast hebben stadslogistieke bedrijven ook een noodzaak om steeds dichter bij de klant te zitten vanwege het on demand leveren van producten. Vanuit het oogpunt van de circulaire economie is het essentieel om materialen dicht bij de bron te verzamelen, scheiden en verwerken.

Met de ontwikkeling van productieve wijken verandert de positie van 'traditionele' productiezones zoals bedrijventerreinen en de haven. Ze worden nóg belangrijker in het waarborgen van het stedelijke en regionale productiesystemen. Waar deze terreinen voorheen ook plek boden aan economische activiteiten die vooral bereikbare en betaalbare ruimte zochten, zal de nadruk steeds meer komen te liggen op meer milieuhinderlijke activiteiten die niet of lastig met wonen mengbaar zijn, maar wel belangrijk zijn voor de stad, waarbij ook de bereikbaarheid een belangrijke rol blijft spelen. Nu bedrijventer-

9) ORAM=Ondernemend Amsterdam. Bron: Werken aan een Nieuw Amsterdam (2019). VEBAN = Vereniging Bedrijven Amsterdam-Noord. Bron: VEBAN en de toekomst van Amsterdam-Noord

Productieve wijk



Figuur: Principetekening productieve wijk

Omschrijving	Productieve wijken zijn woon-werkwijken die bedrijven (die behoefte hebben aan bedrijfsruimte) integreren in stedelijk woonmilieu. Integratie van bedrijven in woonwijken is nodig om divers ondernemerschap voor de stad te behouden.
Bijzonderheden	Bedrijfsruimte is grondgebonden; aanvullende kantoorruimte op bovenlaag. Integratie van productieve bedrijven biedt ook sociaal-economische kansen voor wederopbouwwijken in Nieuw-West, Noord en Zuidoost.
Economische ruimte (indicatie BVO)	± 5-15% (totaal) op begane grond ± 25-40%
Kansrijke locaties	Voormalige bedrijventerreinen bieden kansen voor deze mix: 1. Sloterdijk; 2. Overamstel; 3. Cornelis Douwes; 4. Buiksloterham; 5. Hamerkwartier.

Creatieve wijk

Figuur: principetekening creatieve wijk

Omschrijving	Creatieve wijken zijn woon-werkwijken die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in de behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu, en daarbij programmatisch aansluiten op het bestaande centrummilieu binnen de ring A10.
Bijzonderheden	Ruimte voor kleinschalige kantoorruimte in woonwijk, maar ook geschikt voor grote bedrijfsverzamelgebouwen voor versterken interactie.
Economische ruimte (indicatie BVO)	± 5-15%
Kansrijke locaties	1. Minervahaven-Zuid; 2. NDSM; 3. Sluisbuurt & Zeeburgereiland; 4. Schinkel; 5. Amstelkwartier 3-4; 6. Weespertrekvaart. Verbindingen voorbereid door Sprong over 't IJ bieden ook kansen voor: 7. Hamerkwartier; 8. Buiksloterham.

reinen binnen de gemeente schaarser worden, is het logisch kritischer na te denken over welke soorten bedrijven nog wel ruimte wordt geboden, en welke wellicht beter op hun plek zijn in gemengde zones of in de wijdere omgeving van de stad.

Om de ambities in harmonie te bereiken, is het ook nodig om samen met betrokken partijen goed na te denken over de gewenste ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam, de positie van werken en bedrijvigheid daarbinnen en welke werkmilieus hierbij passen. Het vraagt om een proactieve rol van de gemeente, die in samenwerking met het georganiseerd bedrijfsleven, het havenbedrijf en de regio voorsorteert op de opgaven gerelateerd aan verplaatsende bedrijvigheid, maar tegelijkertijd actief stimuleert dat bedrijven kunnen blijven functioneren in transformatiegebieden.

Het gaat daarbij niet alleen om ontwikkeling van voldoende, ruimte voor de bedrijven. De milieuruimte, beschikbaarheid van infrastructuur (transport, maar ook digitaal en nutsvoorzieningen/circulair) en nautische mogelijkhedenzijn eveneens richtinggevend. Net zo goed zijn de juiste ruimtelijke randvoorwaarden essentieel, bijvoorbeeld de inrichting van openbare ruimte voor bedrijfsprocessen, de verduurzaming van bedrijfspanden en de organisatie van mobiliteitsoplossingen. Om bedrijventerreinen en productieve wijken succesvol te ontwikkelen is een betere koppeling van de unieke eigenschappen van terreinen aan de specifieke behoeften van bedrijven heel relevant. Ook voor dit vraagstuk is regionale samenwerking essentieel.

19B
19D12

2

Schaarste aan bedrijfslocaties

De groei van de stad en de grootschalige transformatie van bedrijventerreinen maakt dat de verhoudingen tussen vraag en aanbod van bedrijfslocaties flink zijn gewijzigd. Amsterdam blijkt nog steeds zeer aantrekkelijk als vestigingslocatie voor bedrijvenfuncties. Er is in Amsterdam sprake van een krappe markt, met minder leegstand en stijgende markthuren[10] voor bedrijfsruimten in bestaand vastgoed. De uitgifte van bedrijventerreinen lag in 2018 op 18,9 hectare netto en 25,4 hectare netto haventerrein[11].

Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor bedrijven is inzicht nodig in de ontwikkeling van zowel de vraag als het aanbod van (bedrijfs-)ruimte. Dit hoofdstuk geeft een beeld waar ruimtetekorten ontstaan en waar er wellicht nog kansen liggen. In het bijlagenboek is een overzicht opgenomen van de verschillende bedrijvenlocaties en hun eigenschappen.

---

10) Dynamis, sprekende cijfers 2018
11) Monitor Plabeka, 2019

2.1 Behoefte aan bedrijfslocaties

STEC groep heeft begin 2019 in opdracht van gemeente Amsterdam de behoefte aan bedrijfsruimte voor alle typen ondernemingen in de huidige transformatiegebieden in kaart gebracht tot 2030, met een doorkijk naar 2040.

De behoefte is opgebouwd uit:

- **Vervangingsvraag**, de vraag van bedrijven die uit transformatiegebieden verplaatsen[12].
- **Uitbreidingsvraag**, de behoefte aan bedrijfsruimte die ontstaat door startups, groeiende bedrijven (scale-ups) of nieuwvestigers[13];
- **Transitiegerelateerde vraag**, te verwachten vraag naar bedrijfsruimte vanwege de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie.

Als we de vervangings- en uitbreidingsvraag afzetten tegen het aanbod aan bedrijventerrein, dan zal er in Amsterdam bij 'business as usual' beleid mogelijk al binnen 6 jaar (2025) een tekort aan bedrijventerreinen ontstaan. In 2040 is het tekort in Amsterdam in de raming minimaal 150 ha[14]. De totale vraag komt neer op ca. 12,7 ha per jaar, terwijl het aanbod (exclusief haventerreinen en gemengde locaties) 75 ha bedraagt. We gaan er van uit dat de vraag vanuit de energietransitie en de circulaire economie voornamelijk op haventerreinen neerslaat.

Vraag-aanbodconfrontatie, kwantitatief (hectare netto) en bij ongewijzigd beleid

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vervangings+ uitbreidingsvraag per jaar	13	13	13	13	13	13	13
Aanbod bedrijventerrein (in beheer gemeente)	75	62	49	36	23	10	-3

12)Bij de benadering van deze vraagcomponent is uitgegaan van het onderzoek van STEC
13) Bij de benadering van deze component is uitgegaan van de behoefteraming van Bureau BUITEN, opgesteld in opdracht van Plabeka.
14 In deze berekening is aangenomen dat de mengambitie slaagt en de bedrijvigheid gerelateerd aan energietransitie en circulair grotendeels in de haven geaccommodeerd kan worden. Mochten deze beide acties niet slagen, dan loopt het tekort nog verder op.

Vervangingsvraag

Niet alle bedrijven zullen uit transformatiegebieden verplaatsen. De behoefte aan vervangende bedrijfsruimte van bedrijven uit transformatiegebieden zal sterk afhangen van de mogelijkheden die bedrijven krijgen om hun bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie voort te zetten. Om deze behoefte te beperken kan er in de transformatiegebieden, naast de geplande woningbouw, ook ruimte blijven voor bedrijven. Het gaat daarom met name om het behouden van bedrijven die passen binnen een woonomgeving. Van grote milieuhinderlijke bedrijven en bedrijven met een hoge verkeersaantrekkende werking is de inschatting dat ze moeilijk te combineren zijn met intensief wonen, ook in de productieve wijken.

Op basis van een uitvoerige analyse van de transformatiegebieden en de daar aanwezige bedrijvigheid (zie kader), komt STEC tot een te verwachten vervangingsvraag van maximaal 9,2 hectare (netto) per jaar tot 2030. Tot 2030 bedraagt de totale vervangingsvraag 101 hectare netto. De vervangingsvraag zal toenemen naarmate meer gebiedsontwikkelingen van start gaan (zie inzet). Richting 2040 loopt deze vraag op tot maximaal 176 hectare netto.

Transformatie locaties, bedrijventerreinen en haventerreinen. Onder: Fasering transformaties

Fase 1 (Lopend of start voorzien t/m 2019)	Fase 2 (Start voorzien 2020 - 2025)	Fase 3 (Start voorzien 2025 - 2030)	Fase 4 (Startdatum na 2030 of onbekend).
• Buiksloterham • Cruquius • NDSM	• Sloterdijk I Zuid • Foodcenter Amsterdam • Schinkel • Weespertrekvaart (oost-midden) • Hamerkwartier • Overamstel • Klaprozenbuurt	• Sloterdijk I Noord • Nieuwendammerdijk/GEMBO terrein • Zeeburgerpad • Amstel Business Park (boven A10) • Minervahaven (zuidelijk deel)	• Cornelis Douwes 0-1 • Coen- en Vlothaven • Minervahaven (noordelijk deel) • Alfa Driehoek B/K • Cornelis Douwes 2-3

Benadering vervangingsvraag
Bij de benadering van de vervangingsvraag heeft STEC op de bedrijven- en haventerreinen waarop woningbouwplannen liggen een data-analyse uitgevoerd. Alle ondernemingen zijn onderzocht op bedrijfskenmerken zoals ligging, grootte en ruimtegebruik. Daarbij is de (theoretische) mengbaarheid van deze ondernemingen met wonen benaderd door de bedrijfsactiviteit, milieucategorie en verkeersaantrekkende werking in kaart te brengen. Op basis daarvan zijn bedrijven indicatief ingedeeld in de categorieen 'mengbaar', 'mengbaar onder voorwaarden' en 'moeilijk mengbaar'. In de praktijk kan de mengbaarheid afwijken[15], en zal deze ook sterk afhangen van de wensen van de onderneming zelf.

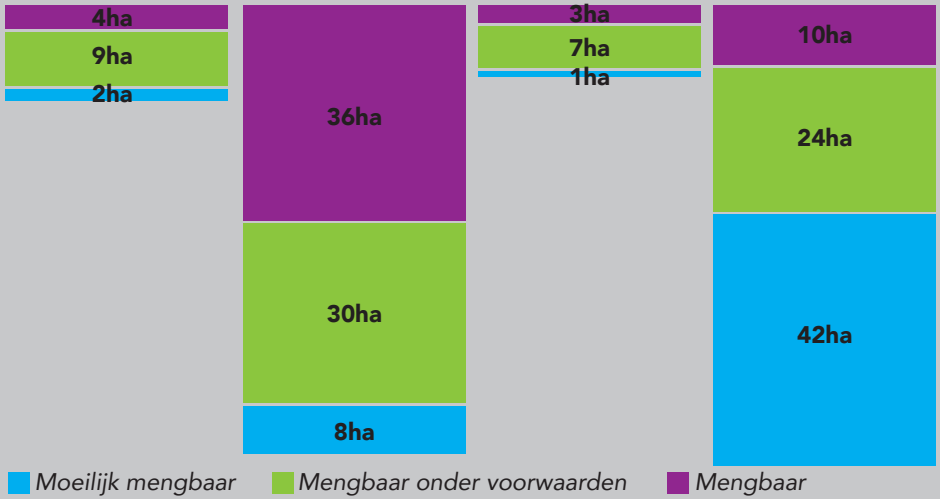
Uit de analyse van STEC blijkt het volgende:

- Ruim 90% van de gevestigde ondernemingen op transformatiegebieden is in theorie mengbaar.
- Deze ondernemingen nemen 63% van het aanwezige bedrijfsvastgoed in (ca. 1.6 mln. m² bvo[16].)
- 50-75% van deze ondernemingen kan bij voldoende ruimte behouden worden
- De mengbaarheid van de aanwezige ondernemingen verschilt sterk tussen terreinen.

STEC groep heeft geen onderscheid gemaakt tussen bedrijven, kantoor(achtigen) en andere ondernemingen. Het onderdeel 'mengbare' bedrijvigheid bestaat voor een groot deel uit deze categorieën. Bij de bepaling van de vervangingsvraag is aangenomen dat 25% van de mengbare bedrijven zal vertrekken naar een nieuwe locatie (de rest blijft op een gemengde locatie of stopt).

Daarnaast is er rekening gehouden met de startdatum van transformaties en de mengbaarheid van de ondernemingen per terrein. Op deze manier kan de vervangingsvraag in de tijd worden benaderd, en krijgen we een inzicht in de zwaarte van de vervangingsvraag per periode.

Vervangingsvraag in hectare netto, naar fase (2019-2040) en naar mengbaarheid bedrijven



Omdat een groot deel van de terreinen na 2020 in transformatie komt, is er in de periode daarna (2020-2025) een piek in de vervangingsvraag te verwachten. De nadruk ligt vooral op de lichtere (mengbare en mengbaar onder voorwaarden) vormen van bedrijvigheid, zoals stedelijke diensten, groothandels, autogarages en lichte maakindustrie. In de periode tot 2030 is het aandeel havengebonden bedrijven dat moet verplaatsen uit transformatiegebieden zowel relatief als absoluut (4 a 6 hectare netto) klein.

In de periode na 2030 (of zelfs 2040) komen de Haven-Stad terreinen tot ontwikkeling. Uit de analyse wordt duidelijk dat de vervangingsvraag vanuit de Haven-Stad terreinen wezenlijk anders zal zijn: 66 hectare netto zwaardere bedrijvigheid die moeilijk of onder voorwaarden mengbaar is met wonen veelal gebonden is aan de haven en kades. Om de later transformaties te laten slagen, is het noodzakelijk dat er voor deze zwaardere bedrijven alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn. Ten behoeve van de havengerelateerde vervangingsvraag heeft Provincie Noord-Holland in 2018 ook een onderzoek laten uitvoeren door Decisio. Dit onderzoek komt tot een huidig ruimtegebruik van zware industrie en/of haven- of kadegebonden bedrijven van 77 hectare.

15) We hanteren bij de analyse een foutmarge van 20%
16) Bruto vloeroppervlak

Uitbreidingsvraag

Vanwege de snelle bevolkingsgroei in de stad is ook vraag vanuit startende, uitbreidende en nieuwvestigende bedrijven te verwachten. Bureau BUITEN raamt tot 2040 72 hectare netto uitbreidingsvraag voor Amsterdam (ca. 3,5 hectare per jaar, op basis van o-scenario)[17] binnen een bredere raming in MRA verband. Omdat er binnen Amsterdam onvoldoende ruimte is om deze vraag te accommoderen, houdt BUITEN rekening met een migratie van bedrijvigheid naar andere deelregio's in de Metropool.

Transitiegerelateerde vraag

Naast de 'reguliere' ontwikkeling van aanbod en vraag is er sprake van grote ontwikkelingen die de behoefte aan bedrijventerreinen aanzienlijk zal gaan beïnvloeden. De energietransitie is inmiddels serieus ingezet en gaat rond Amsterdam ruimte vragen in de vorm van duurzame energievoorziening, onderstations en op termijn wellicht waterstofcentrales. Ook de circulaire economie krijgt naar verwachting tot 2030 serieus voet aan de grond. Op dit moment zijn er al diverse bedrijven in de Metropoolregio die circulaire toepassingen aan het ontwikkelen en opwaarderen zijn. Voorbeelden zijn Rutte Beton en Rotie Biodiesel.

Uitgaande van onderzoeken van Ecorys, Metabolic, CE Delft en in het kader van de Routekaart Klimaatneutraal dient Amsterdam rekening te houden met een additionele vraag van 50-103 hectare netto, bestaande uit circulair (50-80 ha) en Datacenters (5-23 ha). Deze raming is nog exclusief energietransitie (nog geen specifieke cijfers) en ruimtereserveringen voor stadslogistieke hubs. In de berekening is rekening gehouden met een vraag van 50-80 hectare netto tot 2030 (4 hectare per jaar). We gaan er van uit dat de vraag naar bedrijfskavels vanuit deze transities zich met name naar de haventerreinen met een hoge milieucategorie beweegt.

Foto's: Voorbeeld van circulaire industrie in de haven. Verwerking en bewerking van organisch afval door Orgaworld

17) Amsterdam kiest ervoor beleidsmatig het 0-scenario van de Plabeka-raming aan te houden, terwijl de MRA voor haar ruimtelijk beleid het hoge groeiscenario kiest. Amsterdam acht het 0-scenario realistischer omdat er ook met een grote vervangingsvraag en vraag gerelateerd aan transities wordt gerekend.

2.2 Aanbod

Bij het aanbod bedrijfslocaties maken we onderscheid tussen de volgende categorieën:
- Kavels op bedrijventerreinen
- Kavels op haventerreinen
- Aanbod in bestaand vastgoed
- Gemengde bedrijfslocaties (woon-werkwijken)
- Bedrijventerreinen in de MRA

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen bieden ruimte voor bedrijven met een hogere verkeers- of milieuimpact die niet gecombineerd kunnen worden met wonen. Er zijn binnen de gemeentegrenzen nog maar beperkt (75 ha netto) vrije kavels op bedrijventerreinen. Deze kunnen ingezet kunnen worden om enerzijds de transformatieopgave goed te laten verlopen en anderzijds ruimte te bieden voor nieuwvestigers. Deze ruimte concentreert zich op Sloterdijk III en IV (37 ha netto), Business Park Osdorp 2e fase (31 ha netto, nog te ontwikkelen), Zeeburgereiland (3,8 ha netto) en Alfadriehoek[18] (3,5 ha netto). De ruimte op het noordelijk deel van Sloterdijk III is geschikt voor hoge milieucategorieën. Aansluitend op het 'compacte stad' principe uit de structuurvisie, zijn er geen (andere) plannen voor bedrijventerreinen.

Haventerreinen

Op de haventerreinen is begin 2019 nog 257 hectare netto aan kavels uitgeefbaar. Haventerreinen zijn wezenlijk andere locaties dan bedrijventerreinen: fysiek, qua kavelgroottes en qua boven- en ondergrondse infrastructuur zijn er verschillen, maar ook op milieutechnisch vlak wordt de ruimte anders ingezet. Haventerreinen zijn alleen bedoeld voor bedrijven die afhankelijk zijn van de haven en binnen de havenvisie passen. De terreinen zijn daarmee niet geschikt voor het grootste deel van de bedrijvigheid die nu op transformatielocaties is gevestigd.

Aanbod in bestaand vastgoed

Het aanbod in bestaand bedrijfsvastgoed op bedrijven- en haventerreinen en gemengde locaties is per 1-1-2019 244.000 m² b.v.o. In totaal was er voor 348.000 m² aan transacties. De aanbod/transactieverhouding van 0,7 is een teken van een (zeer) krappe markt. Het krapper worden van de markt wordt vooral in de markt voor kleine bedrijfsruimten (< 1.000 m² b.v.o.) gevoeld. De mediane huurprijs bedraagt voor Amsterdam 83,- per m². [19]

18) Op de Alfadriehoek ligt momenteel een uitgiftestop.

19) Mediane huurprijs: Dynamis, Sprekende Cijfers 2019

Gemengde locaties

Op de locaties die zich op termijn tot gemengde woon-werklocaties zullen ontwikkelen is een aanzienlijke hoeveelheid bedrijfsruimte geprogrammeerd, geschikt voor lichtere vormen van productieve bedrijvigheid (minimaal tot milieucategorie 3.1) en passend bij de mate van stedelijkheid. Onderstaande tabel geeft een inzicht in de indicatieve hoeveelheden bedrijfsruimte die in de gebiedsontwikkelingen zullen worden gerealiseerd.

Overzicht planaanbod bedrijsruimte in productieve en creatieve wijken

Terrein	Soort wijk	Geprogrammeerde ruimte	
Buiksloterham	productief	167.000	
Cruquius	productief	22.300	
NDSM	creatief	6.000	
Totaal fase 1 (heden-2020)			**195.300**
Sloterdijk I Zuid	productief	61.300	
Weespertrekvaart (noord en midden)	creatief	9.800	
Foodcenter Amsterdam	productief	100.000	
Schinkel	creatief	16.000	
Hamerkwartier	productief	112.000	
Overamstel	productief	29.000	
Klaprozenbuurt	productief	3.500	
Totaal fase 2 (2021-2025)			**356.000**
Sloterdijk I Noord	productief	56.000	
Nieuwendammerdijk / GEMBO terrein	productief	4.000	
Amstel Business Park (boven A10)	productief	n.n.b.	
Totaal fase 3 (2026-2030)			**60.000**
Cornelis Douwes 0-1	Nog niet bekend	69.000	
Coen- en Vlothaven	Nog niet bekend	154.000	
Minervahaven	Nog niet bekend	10.000	
Alfa Driehoek B&K	Nog niet bekend	52.000	
Cornelis Douwes 2-3	Productief	96.000	
Totaal fase 4 (na 2030 / onbekend)			**381.000**
Totaal			**992.300**

Aanbod regionaal
Ook het regionale aanbod is voor Amsterdam relevant. Het vestigingsklimaat is per definitie regionaal en voor een ruimtezoekend bedrijf zijn gemeentegrenzen vaak nauwelijks van belang. In de metropoolregio hebben onder andere de volgende bedrijventerreinen veel ruimte (> 20 hectare) beschikbaar (zie kaart vorige pagina). In de bijlage is een overzicht opgenomen van de bedrijven- en haventerreinen in de Metropoolregio met een ruim aanbod aan beschikbare kavels.

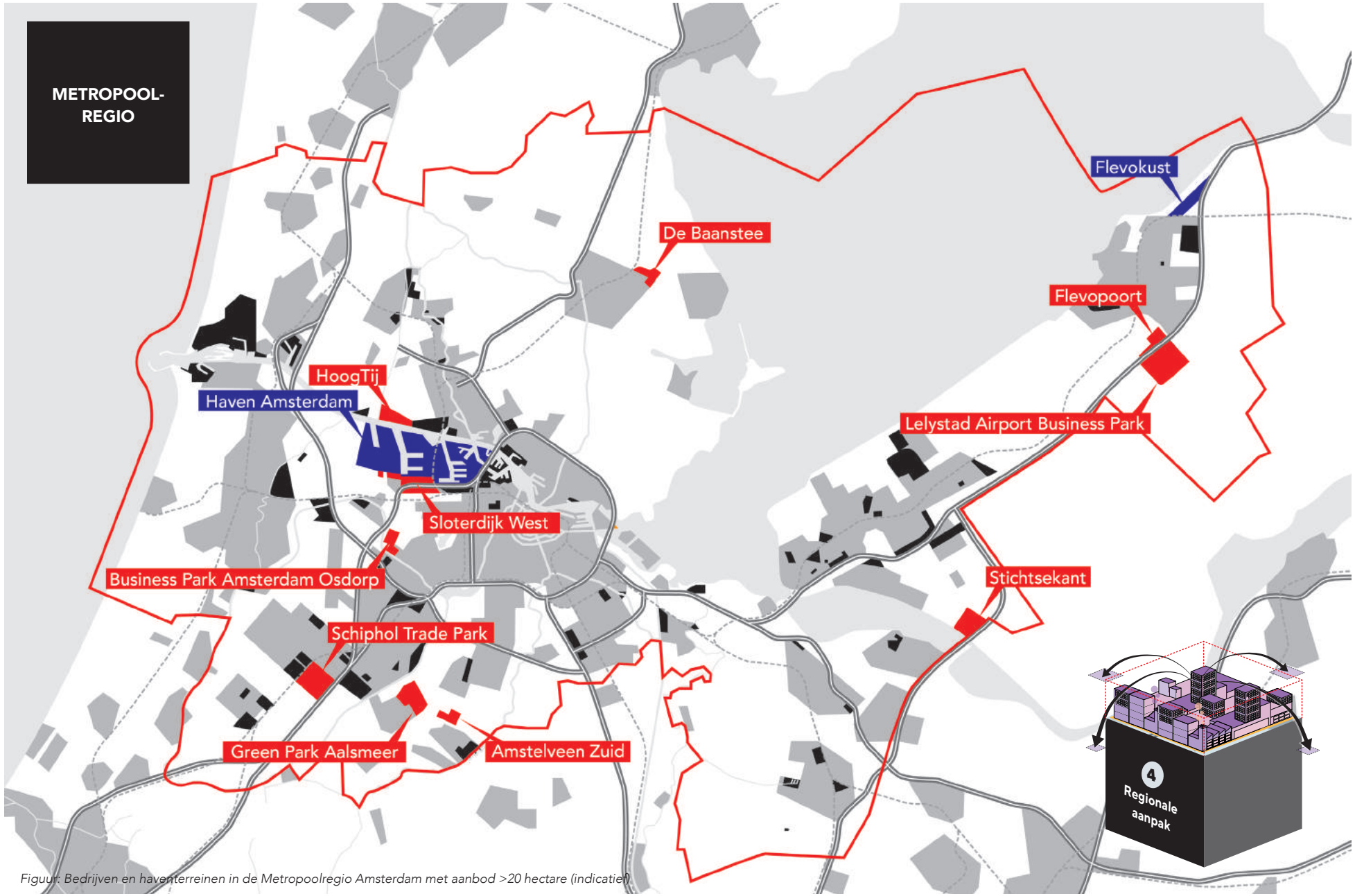
2.3 Hoe kan ruimtewinst geboekt worden?

Uit de analyse blijkt dat Amsterdam met de vraagverwachting en 'business as usual' beleid rond 2026 geen bedrijvenkavels meer uit te geven heeft. Richting 2040 loopt het ruimtetekort op tot minimaal 150 hectare. In lijn met de structuurvisie en 'compacte stad' principe, maken we geen nieuwe plannen voor uitleglocaties. Wel zijn er de volgende aanknopingspunten voor ruimtewinst.

- **Mengen bedrijvigheid en wonen**. Zowel vanuit de vraag (hoog aandeel mengbare bedrijven) als het aanbod biedt het integreren van bedrijvigheid in gemengde woon-werkwijken mogelijkheden om ruimte te bieden aan stedelijke bedrijvigheid. Tot 2030 is ruim 600.000 m² bvo bedrijfsruimte voorzien in de bedrijventerreinen die naar productieve en creatieve wijken zullen transformeren (zie tabel hiernaast).
- **Intensief ruimtegebruik op nog uit te geven kavels.** Op de resterende bedrijventerreinen (75 hectare netto) kan bij een reguliere FSI van 0,6 450.000 m² bvo bedrijfsruimte worden gecreëerd. Deze verwachting is deel van de raming. Als een hogere FSI wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld 0,8) dan levert dit 150.000 m² bedrijfsruimte op.
- **Intensiveren ruimtegebruik bestaande bedrijventerreinen.** Een theoretische 10% intensiever ruimtegebruik op de bedrijventerreinen die hun functie behouden levert ca. 200.000 m² b.v.o. op voor bedrijfsfuncties. De overheid kan het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen echter minder sturen dan bij nieuw uit te geven kavels.

Met deze ruimtewinst kan indicatief 120 tot 150 hectare netto ruimte op bedrijventerrein[20] worden 'bespaard'. Het genoemde tekort van minimaal 150 hectare in 2040 wordt hiermee echter niet opgelost, omdat er in dit getal al rekening gehouden is met het mengen van wonen en werken en een intensiever gebruik van bedrijventerreinen.

20) Omgerekend met een indicatieve FSI van 0,6 tot 0,8.



Figuur: Bedrijven en haventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam met aanbod >20 hectare (indicatief)

UIT
308
Korting
Diesel
Korting
Open - 24 uur
Betaal met
www.tango.nl

3

Toekomstbestendige bedrijfslocaties

De Amsterdamse bedrijventerreinen moeten klaar zijn voor de toekomst. Dit betekent dat de te (her)ontwikkelen bedrijfslocaties passen bij de economische activiteiten van vandaag en morgen, op goed bereikbare locaties liggen, een prettig en goed werkklimaat bieden en zo duurzaam mogelijk zijn qua bebouwing en openbare ruimte.

3.1 Toekomstwaarde bedrijventerreinen MRA

In 2018 is er door STEC in opdracht van de MRA onderzoek gedaan naar de herstructureringsopgave en toekomstwaarde van diverse bedrijventerreinen. De opgave in Amsterdam is vrij gering ten opzichte van andere deelregio's, slechts 2% van de terreinen kampt met serieuze veroudering. Amsterdamse bedrijven zijn daarnaast bovengemiddeld toegerust voor de nieuwe economie. Naast verschillende terreinen in de haven zijn ook delen van Sloterdijk zeer geschikt om de circulaire ambities van de stad te verwezenlijken.

Het onderzoek laat echter ook zien dat een sprong in vastgoed- en toegevoegde waarde op de Amsterdamse bedrijventerreinen nog goed mogelijk is. Ook qua verduurzaming van de bedrijfsvoering van zittende bedrijven is winst te behalen. Welke strategie

en maatregelen daarbij horen, moet per terrein specifiek worden bepaald. Voor een toekomstbestendig werkterrein en het versterken van de economische positie zijn een aantal algemene randvoorwaarden van belang, waarvan de belangrijkste actief parkmanagement en/of een actieve ondernemers- en beheerorganisatie is.

3.2 Locatieprofielen en segmenten

Een belangrijke stap om bedrijfslocaties toekomstbestendig te maken is zoveel mogelijk het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' concreet maken en hanteren bij het faciliteren van bedrijven. Bij voorkeur gebeurt deze afstemming op regionaal niveau. Aan de hand van locatieprofielen kunnen de juiste matches tussen functie en plek worden gevonden en draagt de vestiging vervolgens bij aan de vitaliteit van het gebied. Grofweg onderscheiden we de volgende locatieprofielen in Amsterdam:

- Gemengde bedrijfslocaties: geschikt voor overwegend kleinschalige bedrijvigheid die mengbaar is met wonen en andere economische en maatschappelijke functies, en baat heeft bij nabijheid van werknemers, klanten en leveranciers.
- Binnenstedelijke locaties: geschikt voor bedrijven die in hoge dichtheid kunnen opereren met andere economische en maatschappelijke functies, voornamelijk productie, op- en overslag en stadsverzorgende diensten.
- Ringlocaties: met name geschikt voor stadsverzorgende bedrijvigheid met een grote logistieke component en/of verkeersaantrekkende werking.
- Grootschalige locaties: locaties aan de rand van de stad geschikt voor extensieve (logistieke) activiteiten en bedrijven uit hogere hindercategorieën, zoals toepassingen voor de circulaire economie of energietransitie
- Haven en havengerelateerde terreinen.

De bedrijventerreinen in Amsterdam die behouden blijven zijn als volgt op te delen. In de bijlage is een uitgebreide tabel opgenomen van de bedrijventerreinen waarin ook andere kenmerken aan de orde komen.

Binnenstedelijk	Foodcenter, Landlust, Westerkwartier, Veemarktterrein, Sloten Slimmeweg, Bedrijvencentrum Osdorp, Zeeburgereiland, Weespertrekvaart-Zuid
Ringlocaties	Sloterdijk II, Amstel Business Park, Amstel III, Business Park Amsterdam Osdorp, Sloterdijk IV, Weespertrekvaart-Zuid
Grootschalig	Sloterdijk III, Sloterdijk IV
Haven	Haven

3.3 Duurzaamheid en circulariteit

In de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal stap 1 (februari 2019) staan veel ambities genoemd die ook zijn weerslag hebben op bedrijven(terreinen). Verduurzaming van bedrijventerreinen gaat op meerdere manieren plaats vinden:

- Net als voor woonwijken ligt er voor bedrijventerreinen een grote opgave de energiehuishouding te verduurzamen. Bedrijven- en haventerreinen beslaan circa 1800 hectare en hebben een hoog energieverbruik: landelijk gaat het om 25% van de totale consumptie. De (milieu)ruimte op bedrijventerreinen biedt kansen voor alternatieve energieopwekking en het plaatsen van bijvoorbeeld onderstations.
- Voor bedrijventerreinen liggen er kansen voor het introduceren en uitbreiden van deelmobiliteit en elektrisch laden, in aansluiting op Amsterdam uitstootvrij. Dit geldt nadrukkelijk voor de locaties binnen de ring die eerder in de zero-emissiezone zullen vallen.
- Gezien de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en intensivering is het wenselijk om openbare of collectieve parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen te realiseren.
- Duurzaam en circulair bouwen in Amsterdam is de standaard bij nieuwbouw. Een aantal duurzaamheidsmaatregelen is door de gemeenteraad als randvoorwaardelijk vastgelegd in beleidsnota's en hiermee het minimumniveau dat in Amsterdam wordt gehanteerd.
- Andere relevante duurzaamheidsthema's die ook voor bedrijventerreinen gelden zijn aandacht voor waterberging en hittestress en natuurinclusief bouwen.

3.4 Ruimtegebruik en functiemenging

Een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen betreft de uitstraling van het gebied. De basis op bedrijventerreinen moet op orde zijn. Vanuit de functie bedrijven kennen de terreinen een extensieve opbouw. De groei van de stad betekent dat ook de grond op bedrijventerreinen intensiever gebruikt moet worden. Dit biedt ook kansen om de economische waarde en levendigheid van het gebied te vergroten.

Bij een intensiever ruimtegebruik is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit nog meer van belang. De opbouw en inrichting van infrastructuur en de openbare ruimte is op veel van de terreinen voornamelijk afgestemd op zwaar verkeer. De terreinen moeten toegankelijker worden voor voetgangers en fietsers waarbij de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte toeneemt. Vergroening is hier een belangrijk onderdeel in. De bedrij-

venterreinen worden steeds meer onderdeel van de stad, zeker de binnenstedelijke terreinen.

Intensivering ruimtegebruik

In opdracht van de gemeente heeft Buck Consultants International een onderzoek uitgevoerd naar intensivering van het ruimtegebruik. De studie laat zien dat er een intensivering van het ruimtegebruik heeft plaatsgevonden, maar dit tot nu toe met name in het bestaand vastgoed is geweest. De werkgelegenheid is op de terreinen gestegen (25% sinds 2010), leegstand gedaald (5% afname van 2016 op 2017) en aanbod is laag met ongeveer 244.000 m² aanbod op 1-1-2019. Een combinatie van verschillende factoren zorgt dat intensivering moeizaam van de grond komt. Op basis van de vraag en aanbodraming en gesprekken uit de markt ziet Buck Consultants echter een momentum om naar een intensievere vorm van ruimtegebruik te gaan, specifiek voor een aantal sectoren. Dit vraagt echter een actievere rol van de overheid op terreinen waar nu in Amsterdam relatief weinig aandacht aan wordt besteed[21]. Hier wordt in hoofdstuk 5 verder op in gegaan. De beschikbare ruimte op bedrijventerreinen kan beter benut worden door verschillende vormen van intensivering, zoals verdichting en stapeling. Omdat de bedrijvenfunctie vaak (nog) gebonden is aan de begane grond, gaat het ook om functiemenging.

Functiemenging

Functiemenging is zinvol waar dit vanuit het perspectief van de bestaande bedrijvigheid wenselijk en passend is en waar dit waarde toevoegt aan het terrein. Gevoelige functies als wonen of diverse maatschappelijke voorzieningen zijn uitgesloten omdat deze een beperking opleveren voor de bedrijven. Bij functiemenging is het belangrijk dat de bedrijvenfunctie op de begane grond de prioriteit heeft en andere functies op de etage gesitueerd kunnen worden, anders treedt verdringing op (zie ook H4).

Daarnaast moeten deze functies 1. ondersteunend zijn aan de andere bedrijfsfuncties van het terrein (bijvoorbeeld praktijkgericht onderwijs), of 2. voorzien in de behoeften van de werknemers op de terreinen (bijvoorbeeld daghoreca of een sportschool) of 3. voorzien in de groeivraag die samenhangt met het groeiend aantal inwoners en moeilijk op andere plekken te realiseren te zijn (bijvoorbeeld grootschalige sportfaciliteiten op daken). Voordelen van intensivering of functiemenging zijn bijvoorbeeld meer levendigheid en sociale veiligheid, dubbelgebruik van parkeerplaatsen en meer zichtbaarheid voor bedrijven door het grotere aantal bezoekers.

Figuur: Sportcomplex met twee voetbalvelden en een clubgebouw op het dak van de parkeergarage van Ikea Utrecht

21) Buck Consultants international (2019) Intensivering ruimtegebruik bedrijventerreinen Amsterdam

MEDIA
HAVEN
VRIJBLOCKD

4

Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden

Betaalbaarheid en verdringing
Bedrijventerreinen kennen doorgaans een extensiever ruimtegebruik dan andere delen van de stad en huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn lager dan die van andere functies zoals kantoren en winkelruimte. Binnenstedelijke bedrijventerreinen bieden een plek aan bedrijfsfuncties die nodig zijn voor het functioneren van de stad. In Amsterdam en andere grote steden is sprake van toenemende druk op bedrijventerreinen, waarbij andere functies meer op bedrijventerreinen en in bedrijfsruimten terecht komen. STEC heeft becijferd dat op bedrijventerreinen inmiddels in ca.45% van het vastgoed een kantoorachtige functie huist. Deels is dit het gevolg van een natuurlijk proces waarbij bij toenemende ruimtedruk bedrijven met een extensief ruimtegebruik besluiten te vertrekken en er andere bedrijven voor in de plaats komen. Maar vaak wordt het bestemmingsplan of het erfpachtcontract niet strikt nageleefd.

Op een bedrijventerrein bepaalt het bestemmingsplan dat de bedrijvenfunctie (met maximaal 30% ondersteunend kantoor) prioriteit krijgt en dat andere functies zoals kantoor, PDV/GDV of horeca tot een bepaald maximum mogelijk is. In de praktijk blijken deze andere functies (veel) meer op bedrijven- terreinen voor te komen dan gepland, deels onder een reguliere bedrijvenbestemming. Omdat deze functies kapitaalkrachtiger zijn (er wordt meer omzet behaald per m² ruimte) leidt hun vestiging indirect tot

opdrijving van de bedrijfsruimteprijzen en tot verdringing van minder kapitaalkrachtige maar wel belangrijke bedrijven in de maakindustrie en logistiek.

Om productieve bedrijven een betaalbare plek te kunnen bieden in de stad, is het allereerst noodzakelijk dat verdringing wordt voorkomen. Zeker in gebieden waar ook gewoond gaat worden is het essentieel dat bestemmingsplanregels[22] duidelijk onderscheid maken tussen bedrijfsruimte en andere economische functies zoals kantoor en horeca. Hierdoor kan tevens een specifieke (=lagere) grondprijs worden bepaald voor bedrijfsruimte als gevolg van lagere markthuren en een passend bouwplan. Daarnaast moet er ook handhaving zijn op het daadwerkelijke gebruik van ruimten, zodat bedrijfsruimten niet als (zelfstandig) kantoor of anders worden ingezet. In andere steden met een zeer hoge ruimtedruk (o.a. San Francisco) is dit middel succesvol gebleken om bedrijvenfuncties te behouden. Er zijn ook bedrijven die in vrijwel gelijke mate kantoor- en bedrijfsvloer nodig hebben, de zgn. hybride ondernemingen. Deze categorie is voor het eerst onderzocht bij het opstellen van de Kantorenstrategie 2011. Hieruit bleek op de bedrijventerrein circa 13 procent hybride ondernemingen aanwezig te zijn van het totaal aantal ondernemingen. Het is gewenst om te onderzoeken of deze groep groeiende is om verdringing door kantoren te voorkomen en de markt met nieuwe economische concepten adequaat te bedienen.

Mengen van wonen en werken

Het mengen van wonen en werken biedt grote kansen om de stedelijke economie inclusief te houden en voor een compacte en aantrekkelijke stad te zorgen. Het ruimtelijk instrumentarium is in Nederland echter voornamelijk gericht om wonen en werken te scheiden: milieucategorieën en hindercirkels zitten het mengen van wonen en werken vaak in de weg[23].

Wanneer beide wel bij elkaar in de buurt voorkomen dan blijkt wonen vaak te prevaleren boven het belang van bedrijven. 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. De Omgevingswet, het Programma 'Eenvoudig Beter' en de crisis- en herstelwet van het Rijk bieden mogelijkheden om hoogstedelijke en gemengde gebieden te creëren. Meer maatwerk is mogelijk op het gebied van o.a. geluidseisen, bouwbesluit en MER.

Transformatieproces is uitdagend

Het transformeren van bedrijventerreinen om de woningbouwopgave te realiseren vormt een flinke uitdaging, mede omdat de gemeente nauwelijks grondpositie heeft. Eigenaren (erfpachters) zijn in principe 'in the lead' en bepalen of zij hun kavel willen ontwikkelen, wanneer en hoe. Ze moeten worden "verleid" om op basis van de gemeentelijke stedenbouwkundige plannen een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor een herontwikkeling van hun kavel. Ze zullen een herontwikkeling willen en kúnnen doen als er voldoende rendement en beheersbare risico's aanwezig zijn.

Eigenaren en huurders

Hoewel sommige op de bedrijventerreinen gevestigde bedrijven eigenaar (erfpachter) zijn, zijn veel bedrijven huurders. Een bedrijf dat grondeigenaar is, beslist binnen de randvoorwaarden van de gemeente in principe zelf of, hoe en wanneer een bestemmings- of gebruiksverandering plaatsvindt. Hurende bedrijven zijn afhankelijk van de plannen van de verhuurder. In afspraken die de gemeente maakt met eigenaren bij herontwikkeling, is het gewenst erop te sturen dat zoveel mogelijk huurders binnen de kavel of het projectgebied een plek (terug) kunnen krijgen. Dit kan op projectniveau gestimuleerd worden door uitwisseling tussen ondernemers en ontwikkelaars te organiseren, en stadsbreed door inzet van de bedrijvenadviseur transformatie.

De door de gemeente en de door de eigenaar/belegger gewenste programma's moeten op elkaar passen. Transformatie heeft tot doel dat intensivering plaatsvindt door toevoeging van woningbouw met als uitgangspunt 40% sociale huurwoningen /40% middenhuur /20 % koopwoningen. Met deze bedrijvenstrategie wordt bepaald dat de gemeente ook de bouw (of het handhaven) van "echte" bedrijfsruimte als voorwaarde ziet, vooral in die transformatiegebieden die productieve wijken moeten worden. De projectgebieden hebben in hun plannen ook "bedrijfsruimte" als programmaonderdeel opgenomen.

---

22) In deze nota wordt uitgaan van de vigerende ruimtelijke wet- en regelgeving en de daarin gehanteerde terminologie zoals het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient in deze nota in ieder geval de term bestemmingsplan gelezen te worden als omgevingsplan. Met de implementatie van de Omgevingswet in Amsterdam zal aandacht besteed worden aan de overgang naar de nieuwe instrumenten in relatie tot de stedelijke kaders
23) MetroMix, College van Rijksadviseurs, 2019

De eis tot het realiseren van bedrijfsruimte heeft op twee manieren een risico-effect:

- Er is mogelijk sprake van een onrendabele top (de bouwkosten zijn hoger dan standaard bijvoorbeeld als gevolg van gestapelde woningbouw bóven de bedrijfsruimte). En het rendement op bedrijfsruimte is minder hoog dan bijv. bij kantoren waardoor het voor een ontwikkelaar wellicht lastig is (tijdig) een belegger te vinden.
- Bedrijven en bewoners moeten ook zelf willen mengen. Er is nog niet veel ervaring met productieve wijken waardoor gedegen onderzoek ontbeert. Of mengen uiteindelijk op de gewenste schaal gaat lukken en of er andere voorwaarden nodig zijn, is dus onzeker. Dit vergroot het afzetrisico alsmede de kans op succes van de beoogde gemengde wijken.

Het eerste risico is echter ook direct het gemeentelijk argument. Een ontwikkelaar zal zoeken naar de meest optimale bestemmingen en zal er een tekort aan bedrijfsruimten voor de productieve bedrijvigheid ontstaan, die vaak nu al in het gebied gevestigd is. Bij transformatieafspraken is het dus noodzakelijk om niet alleen (bijv.) 40/40/20 vast te leggen maar een minimaal aantal m2 b.v.o. bedrijfsruimten. Stedenbouwkundige plannen moeten hierin dus aan de voorkant voorzien. Het tweede risico kan ondervangen worden door vanaf het begin van het ontwikkelproces zittende ondernemers en potentiële bewoners te betrekken om zo het draagvlak voor de productieve wijk te maximaliseren.

Toegankelijkheid van bedrijfslocaties

Doordat Amsterdam is blijven groeien, is de druk op de fysieke ruimte steeds groter geworden. Tel daarbij op de noodzaak om onze stad in de toekomst leefbaar te houden en het lijkt logisch om hoge intensiverings- en duurzaamheidseisen op te leggen op de bedrijventerreinen om de resterende ruimte zo goed mogelijk in te zetten. Tegelijkertijd is het belangrijk om betaalbare bedrijfslocaties te houden en zijn er bedrijven die uit de transformatiegebieden willen verplaatsen omdat ze geen toekomst zien in de sterke menging met wonen. Eisen omtrent intensivering of duurzaamheid brengen vaak ook meer investeringen met zich mee. Niet alle bedrijven kunnen hiervoor financiering krijgen, wat ervoor zorgt dat bedrijven of blijven zitten en de woningbouwambities vertragen. Het alternatief om naar de regio vertrekken leidt tot meer verkeersstromen omdat het vaak bedrijven zijn die gebonden zijn aan de stad. Dit dilemma zorgt ervoor dat het niet eenvoudig is om standaard alle eisen op tafel te leggen maar het belangrijk is om maatwerk te leveren en methodes te vinden om betaalbare bedrijfsruimtes te realiseren. In hoofdstuk 5 doen we een aantal voorstellen om hier de juiste balans in te vinden.

Veranderende bereikbaarheid

Een goede autobereikbaarheid blijft een essentieel aspect voor de bedrijventerreinen voor het transport van goederen en de bereikbaarheid voor werknemers en klanten. Deze bereikbaarheid is aan verandering onderhevig, o.a. door de invoering van betaald parkeren op bedrijventerreinen en binnenstedelijke bedrijfslocaties, het programma Amsterdam autoluw en de ambitie om het vervoer in Amsterdam uitstootvrij te maken. Dit zal een belangrijke wissel trekken op de bedrijfsvoering van veel ondernemingen in de stad. Amsterdam zet erop in de autobereikbaarheid van werklocaties te blijven garanderen, o.a. via een programma van stadslogistieke hubs aan de stadsranden, waar goederen in de toekomst kunnen worden overgeslagen op zero-emissie voertuigen. In gemengde woon-werkwijken zullen kleinere hubs en specifieke laad-losoplossingen worden ontwikkeld die uiteindelijk ook dienst kunnen doen voor andere gebruikers in het gebied.

De OV-, fiets- en voetgangersbereikbaarheid wordt daarnaast steeds belangrijker vanwege o.a. de veranderende wensen van personeel, de druk op het wegennet vanwege toenemende intensivering en de meer publiekgerichte functies die zich op de bedrijventerreinen vestigen. Wanneer een bedrijventerrein intensiever gebruikt gaat worden, dient de (OV-) bereikbaarheid van deze terreinen mee te groeien. Hierbij dient ook gekeken te worden naar hoe de OV concessie aansluit op de intensivering van bedrijventerreinen.

5

Speerpunten en acties

Om te komen tot een uitgebalanceerde en toekomstbestendige bedrijfsruimtemarkt, waarin op de korte en middellange termijn voldoende passende ruimte beschikbaar blijft voor diverse vormen van stedelijke bedrijvigheid, zetten we in op de volgende speerpunten voor de uitvoering:

1. Maximaal de kansen benutten om bedrijfsruimte in gemengde wijken te combineren met wonen
2. Behouden, intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen
3. Selectief omgaan met de laatste vrije kavels bedrijventerrein
4. Werken aan een regionale strategie voor bedrijfslocaties

De uitvoering van deze speerpunten kan alleen gebeuren als nauw wordt samengewerkt met de regio, haven, ondernemersorganisaties en andere belanghebbenden. Daarnaast hebben we aandacht voor monitoring, evaluatie en waar nodig bijsturing.

5.1 Combineren van bedrijfsruimte en wonen in gemengde wijken

Amsterdam wil de mogelijkheden benutten om bestaande én nieuwe bedrijvigheid, die kan en wil mengen met wonen, te combineren met wonen in woon-werkwijken. Dit past binnen de ambitie van de compacte en inclusieve stad. De Amsterdamse vooroorlogse wijken tonen aan dat menging van wonen en verschillende vormen van werken tot gewilde en hoogwaardige wijken leidt.

Transformatiegebieden

De analyse van STEC toont aan dat een groot deel van de huidige ondernemingen in transformatiegebieden in theorie mengbaar is met hoogstedelijk wonen. Deze mengbaarheid maakt dat we het realistisch achten in transformatiegebieden **een minimum van 500.000 m² bedrijfsruimte te handhaven danwel te realiseren**[24], dat bij een indicatief gebruik van 40 m² per werknemer goed is voor 12.500 banen. In productieve wijken is 25% tot 40% van de plintruimte voor bedrijfsruimte bedoeld[25], de overige ruimte is voor andere functies en (woning)opgangen. Een hoger aandeel is in principe niet wenselijk uit het oogpunt van leefbaarheid.

De bedrijfsruimten dienen geschikt te zijn voor lichte vormen van productieve bedrijvigheid (o.a. hoge plinten,overheaddeuren, mogelijkheid tot minimaal milieucategorie 3.1) naast een specifieke publiekrechtelijke bestemming op erfpachtgronden ook een privaatrechtelijke bestemmingsomschrijving krijgt met als uitgangspunt de definitie uit de structuurvisie.

De 500.000 m² is gebaseerd op de door STEC geconstateerde grote marktvraag naar bedrijfsruimte en het huidige bedrijfsruimtebestand op de terreinen die tot 2030 starten met transformatie. In de huidige situatie is 1,6 mln m² vastgoed op de transformatieterreinen aanwezig, waarvan 640.000 m² bedrijfshallen in gebruik door mengbare bedrijvigheid. In de raming is de aanname gemaakt dat 50% tot 75% van deze mengbare bedrijven gehandhaafd kan worden. Het streefgetal sluit eveneens aan op bestaande programmeringen. In projecten is namelijk al een flink aandeel bedrijfsruimte opgenomen, naar schatting ruim 600.000 m² (zie H2).

➔ **Beleidsuitgangspunt:** Het tot 2030 handhaven en/of realiseren van tenminste 500.000 m² bedrijfsruimte op grondvloerniveau in de transformatie van bedrijventerreinen tot gemengde woon-werkwijken. Voor productieve wijken ligt het aandeel plintruimte van bedrijvigheid tussen de 25% en 40%.

24) Hierbij rekenen we niet-ontwikkelde delen van transformatiegebieden niet mee
25) Ruimte voor de Economie van Morgen, 2017

De opgave van het behoud/creeeren van 500.000 m2 b.v.o. in transformatiegebieden vergt dat bij afspraken over toegestane transformatie op bestaande rechten, nadrukkelijk het realiseren en/of handhaven van echte bedrijfsruimte en bedrijven coute que coute aan de orde is. Dit is de verantwoordelijkheid van projecten.

Het realiseren en behouden van bedrijven en bedrijfsruimte in hoogstedelijke wijken vormt een flinke uitdaging en projecten dienen hierin in gezamenlijkheid te opereren met de directies. De functie bedrijfsruimte is kwetsbaar in een gebied met gemengde bestemming en meer renderende functies. De overheid kan de juiste randvoorwaarden stellen qua bestemming en handhaving, maar niet zelf ontwikkelen of exploiteren.

➔ **Actie:** In gemengde buurten programmeren en bestemmen we strakker op de functie (bedrijfsruimte). Het is hierbij belangrijk dat per project duidelijk in beeld is wat de huidige situatie is qua bestemming van het vastgoed en gebruik, en hoe dit er na ontwikkeling uit gaat zien.
➔ **Actie:** Meer aandacht voor handhaving op gebruik van bedrijfsruimte voor productie, op- en overslag en reparatie van goederen.
➔ **Actie:** We verkennen mogelijkheden voor een Plintcoöperatie in het Hamerkwartier.

Hoewel een groot deel van de bedrijven waarschijnlijk te integreren is in een omgeving waar ook intensief gewoond wordt, zegt het nog weinig over de wens van bedrijven om daadwerkelijk in transformatiegebieden te blijven. De mogelijkheden verschillen tussen eigenaren en huurders. Bedrijven dienen een goed beeld te hebben wat de mogelijkheden zijn van ondernemen in de nieuwe woon-werkwijk, en zullen daarvoor meer meegenomen moeten worden in de planvorming en belangenafweging tussen wonen en werken. Onder bestaande bedrijven in transformatie-gebieden is aanvullend marktonderzoek nodig naar de animo om op de bestaande locatie te (blijven) ondernemen. Ook is onderzoek naar de marktvraag naar hybride vormen van bedrijfsruimte gewenst (tussen de 30% en 50% kantoorruimte naast bedrijfsvloer).

➔ **Actie:** projecten maken gebruik van ondernemersparticipatie en marktonderzoek bij de vertaling van streefgetallen bedrijfsruimten naar een programmering en ontwerp en krijgen hierbij structurele ondersteuning vanuit directies EZ & R&D.
➔ **Actie:** marktonderzoek naar behoefte hybride bedrijfsruimte.

De te ontwikkelen ruimten in transformatiegebieden dienen aan te sluiten op de wensen van bedrijven. Hiervoor is het belangrijk dat de juiste bedrijfsruimtetypologie behouden blijft of wordt gerealiseerd: voldoende hoogte (minimaal 5 meter), zware vloerbelasting, laad/losruimte, overheaddeuren en bij voorkeur op de begane grond en het toegestane maximale ondersteunende kantoorvloer-percentage (30%) eventueel op verdieping. Bij herontwikkeling van bedrijfspanden/locaties zullen bedrijven in sommige gevallen

hun bedrijfsvoering (deels) moeten verhuizen naar een tijdelijke locatie. Voor bedrijven die hun activiteit in het gebied willen voortzetten is het noodzakelijk dat er dan tijdelijke ruimten beschikbaar zijn. De gemeente zal hierin moeten faciliteren afhankelijk van de behoefte. Daarnaast wordt een platform van vraag naar bedrijfsruimten vanuit gevestigde bedrijven en aanbod van bedrijfsruimten door de gemeente opgezet overkoepelend aan alle transformatiegebieden. De gemeente streeft hiermee te faciliteren in vraag en aanbod.

➔ **Actie:** We ontwikkelen via de functie Bedrijvenadviseur Transformatie een platform voor vraag en aanbod van bedrijfsruimten en onderzoeken de mogelijkheid voor tijdelijke ruimten al naar gelang de behoefte. Daarnaast zal de kavelcoach (zie ook 5.2) bedrijven bouwkundig adviseren om de kavel te ontwikkelen en hun bedrijfsvoering op de huidige locatie te handhaven.

Overige gebiedsontwikkeling

Ook benutten we de kansen voor menging in overige gebiedsontwikkelingen. Met name in ontwikkelbuurten, waar de woonfunctie overheersend is en nog verdichting kan plaatsvinden, liggen kansen. Hier kunnen plinten en te herontwikkelen panden worden ingezet voor de ontwikkeling van bedrijfsruimte voor startende en kleinschalige bedrijvigheid. We stellen een verkenning op naar de ontwikkeling van gemeentelijke bedrijfsverzamelpanden, en maken gebruik van de ervaringen die zijn opgedaan in het verleden.

De Structuurvisie 2040 geeft als richtlijn dat er per nieuw ontwikkelde woning 5 m² aan kleinschalige werkruimte kan worden ontwikkeld. Omdat de gemiddelde woning en de huishoudensgrootte kleiner worden, is 5m² per woning anno 2019 waarschijnlijk te hoog. De norm dient daarom aangescherpt te worden. We stellen voor om de norm te vertalen naar realistische streefgetallen per gebiedsontwikkeling, uitgaand van ruimtelijke mogelijkheden in het gebied en aanvullend marktonderzoek naar de behoefte aan bedrijfsruimte voor startende bedrijvigheid.

➔ **Beleidsuitgangspunt:** In de overige gebiedsontwikkelingen sturen we op het ontwikkelen van bedrijfsruimte naast wonen. Hiervoor vertalen we de Structuurvisienorm (tenminste 5m² bedrijfsruimte op grondvloerniveau per nieuw gebouwde woning ontwikkelen) naar realistische streefgetallen per gebiedsontwikkeling. We vragen stadsdelen terughoudend te zijn in het transformeren van bedrijfsruimten en kleinere bedrijventerreinen.

➔ **Actie:** Verkenning mogelijkheden instrumentarium bedrijfsverzamelpanden, met daarin ruimtelijke mogelijkheden en marktonderzoek naar behoefte bedrijfsruimte vanuit kleinschalige en startende bedrijvigheid.

5.2 Behouden, intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen

Amsterdam spant zich in om meer ruimte voor ondernemers te scheppen op bestaande én nieuwe bedrijventerreinen en deze terreinen te verduurzamen. Door intensivering en verduurzaming mogelijk te maken groeit de toegevoegde waarde van de bedrijventerreinen voor de stad. Om intensivering en verduurzaming te realiseren zijn aanzienlijke (bedrijfs- of maatschappelijke) investeringen nodig, en om deze te laten renderen is het essentieel dat de economische functie van het terrein voor de middellange termijn gewaarborgd is. Deze strategie legt vast welke bedrijventerreinen hun huidige functie behouden, waarbij wonen op deze terreinen wordt uitgesloten. Deze bedrijventerreinen kennen ieder een eigen profiel en specifieke intensiverings- en duurzaamheidskansen. Hierop wordt uitgebreid ingegaan in de bijlage.

➔ **Beleidsuitgangspunt:** Amsterdam behoudt de volgende bedrijventerreinen voor bedrijfsfuncties: Amstel III bedrijvenstrook, Landlust, Westerkwartier, Sloten-Slimmeweg, Sloterdijk II, Sloterdijk III, Sloterdijk IV, Businesspark Amsterdam Osdorp, bedrijvenstrook Zeeburgereiland (nog te realiseren), Veemarktterrein, Bedrijvencentrum Osdorp, het geherstructureerde Foodcenter, Weespertrekvaart-Zuid en Amstel Businesspark.

➔ **Beleidsuitgangspunt:** bij intensivering op bedrijventerreinen krijgt de bedrijvenfunctie op de begane grond prioriteit. Andere functies worden in principe op de etage(s) gesitueerd.

➔ **Beleidsuitgangspunt:** bedrijventerreinen zullen een duurzaamheidsslag ondergaan op weg naar een klimaatneutrale stad in 2050. Dit gaat gepaard met specifieke richtlijnen, o.a. met betrekking tot energiebesparing in en het aardgasvrij maken van gebouwen, duurzaam opwekken van energie, grondstoffenhuishouding (circulair) en zero-emissie vervoer.

Intensivering en verduurzaming op bedrijventerreinen met uitgegeven kavels werkt anders dan op nieuwe terreinen met nog uit te geven kavels. Wanneer grond nog in bezit is van de gemeente, kunnen we als gemeente beter sturen op onze beleidsambities.

Bedrijventerreinen met uitgegeven kavels

Bedrijven of vastgoedeigenaren besluiten in principe zelf op welk moment ze willen gaan investeren. Voor een aantal duurzame maatregelen kan dit eventueel worden afgedwongen door handhaving op bestaande wet- en regelgeving. Echter, uit ervaring blijkt dat op de bestaande terreinen onderlinge organisatie van bedrijven een harde

randvoorwaarde voor succes is[26].
In Amsterdam is de organisatiegraad op bedrijventerreinen niet overal even sterk. Het accountmanagement loopt via de stadsdelen of via projectleiders wanneer er sprake is van een grondexploitatie. Deze zijn goed op de hoogte wat er speelt op de bedrijventerreinen maar hier mist nog de aansluiting op de beleidsdoelstellingen intensiveren en verduurzamen.

➔ **Beleidsuitgangspunt:** positieve grondhouding ten opzichte van intensiverings- en verduurzamingsinitiatieven uit de markt, bij bestemmingsplanactualisatie verhoging maximale bouwhoogten en mogelijkheden voor ondergrondse uitbreiding onderzoeken, minimale bouwhoogte en een ambitieuze floor space index (fsi) toevoegen.
➔ **Actie:** verstevigen gemeentelijk accountmanagement t.b.v. intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen om proactief met bedrijven, vastgoedeigenaren en beleggers in gesprek te gaan over de kansen hiertoe. Bij bedrijven op het moment van vestigen of nieuwe investeringen. Ook geplande ingrepen in de openbare ruimte kunnen kansen bieden voor intensiever ruimtegebruik.
➔ **Actie:** ondersteuning van ondernemersorganisaties bij een intensiverings- en verduurzamingsaanpak per gebied.

Bedrijventerreinen met uitgeefbare kavels (Sloterdijk III/IV, BPA Osdorp, Zeeburgereiland)

De nieuwe terreinen worden via 1 op 1 uitgiften of via een tenderprocedure uitgegeven. Intensief ruimtegebruik en duurzaamheid zullen als criteria worden opgenomen. Het voordeel van een tender is dat er eenvoudiger meerlaags gebouwd kan worden door een bedrijfsverzamelgebouw uit te vragen. Bij de vormgeving van criteria wordt er inhoudelijk aangesloten op bestaande initiatieven als het circulair uitgifteprotocol van Business Park Amsterdam Osdorp, de uitgiftecriteria van Havenbedrijf Amsterdam en de in ontwikkeling zijnde standaardaanpak duurzame uitgifte bedrijventerreinen MRA, waarbij mogelijk aanvullende stedelijke ambities (aardgasvrij of zero-emissie vervoer) worden toegevoegd.

➔ **Beleidsuitgangspunt:** bij uitgifte van kavels worden criteria voor duurzaamheid en intensivering opgenomen in kavelpaspoorten en tenders. Bij een tender is marktconsultatie van belang om te kijken of de eisen die gesteld worden, haalbaar zijn voor het type bedrijven dat we op het terrein willen huisvesten.
➔ **Actie:** aanstellen kavelcoach ter ondersteuning van bedrijven bij vertaling van intensiverings- en duurzaamheidscriteria naar bouwontwerp. Een van de redenen waarom intensivering op een bedrijventerrein moeilijk van de grond komt, is omdat het vaak maatwerk is door het specifieke productieproces.
➔ **Actie:** ontwikkelen handout 'duurzaam bouwen in Amsterdam'. Een brochure voor projectontwikkelaars met richtlijnen voor het duurzaam bouwen van bedrijfspanden in Amsterdam.

Terreinspecifieke aanpak

Intensivering en verduurzaming op bedrijventerreinen komt niet eenvoudig tot stand. Bij bestaand vastgoed is de rol van de gemeente beperkt en is het lastiger te sturen op intensief ruimtegebruik. Dit vraagt een gebiedsgerichte aanpak. Hierin ligt de focus op het verbreden van de ruimtelijke mogelijkheden, bij nieuwe plannen (niet passend binnen het bestemmingsplan) eisen van minimale bouwhoogte en fsi en het versterken van het accountmanagement om intensivering en verduurzaming te realiseren. Op verschillende terreinen zijn de ruimtelijke randvoorwaarden er al en is het accountmanagement essentieel om op het juiste moment met eigenaren in gesprek te gaan over hun investeringen en de organisatiegraad onder ondernemers te versterken om gedeelde voorzieningen te realiseren. Voor Amstel III en Landlust/Westerkwartier starten we met een verkenning om de ruimtelijke mogelijkheden te onderzoeken. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is een integraal onderdeel van deze specifieke aanpak per terrein.

- **Sloterdijk II Noord** biedt de juiste randvoorwaarden voor een eerste stadslogistieke hub. Deze hebben we hard nodig voor het realiseren van zero-emissie bevoorrading voor de stad. In het kader van USLA (Utvoering Stadslogisitiek Amsterdam) zal de vestiging en bundeling van functies verder vormgegeven worden.
- **Sloterdijk II Zuid** biedt door de ligging nabij een intercitystation kansen om te verdichten met kantoren en in het westen meerlaags te bouwen met lichte productie. Nieuwe vestigingen dienen zich te onderscheiden en worden nauwgezet op hun milieuprestaties getoetst (ambitie BREEAM excellent). Er is een specifieke tool ontwikkeld in de vorm van een combinatie van bouw- en duurzaamheidsregels.
- **Sloterdijk III** heeft nog verschillende kavels uit te geven. Hier gaat gestart worden met een markconsultatie en tender om bedrijven met name uit de transformatiegebieden gebundeld te huisvesten in een bedrijfsverzamelgebouw. In het reeds uitgegeven deel zullen gesprekken gevoerd worden om intensivering mogelijk te maken. Daarnaast biedt Sloterdijk III-Noord een kansrijke positie bij de haven met de grootschalige infrastructuur voor warmte en later mogelijk ook CO2, waterstof en stoom (OCAP-leiding). Op de N5/N6 kavel wordt een circulair cluster gevestigd, waar het mogelijk wordt op industriële schaal grondstof- en energiestromen met bedrijven in de haven en regio uit te wisselen.
- **Businesspark Amsterdam Osdorp** wordt energieleverend. Ondernemers worden middels een gratis energiescan geadviseerd over de mogelijkheden om te verduurzamen en zelf energie op te wekken. Zij krijgen vervolgens ondersteuning bij het vervolgtraject.
- **Landlust / Westerkwartier en Foodcenter** zijn drie nabijgelegen bedrijventer-

26 zie Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen MRA, 2019

reinen in Amsterdam-West. De terreinen vervullen een belangrijke functie binnen de stad, met hun profiel van (horeca)groothandels, PDV (cluster in Westerkwartier en maak- en reparatiebedrijven. De binnenstedelijke ligging, zwakke onderlinge verbondenheid en grote ruimtelijke druk maakt dat er behoefte is aan een steviger economisch profiel, een intensiever ruimtegebruik en voorzieningen op het gebied van emissievrij vervoer. Daarom stellen we in samenwerking met ondernemers een gemeenschappelijk toekomstperspectief op, dat de basis moet bieden voor een gedragen intensiverings- en verduurzamingsaanpak.

- Op **Amstel III** liggen kansen tot verdichting en gestapeld bouwen met behoud en uitbouw van de bedrijvenfunctie. Met grondeigenaren en betrokken bedrijven verkennen we het draagvlak en de mogelijkheden hiervoor.

5.3 Selectief met laatste kavels

Amsterdam zet haar resterende ruimte strategisch in om de transformatieopgave en circulaire ambities te ondersteunen. Voor bedrijven die in een transformatiegebied gevestigd zijn en niet of zeer moeilijk mengbaar zijn met wonen, dienen er in de stad of regio voldoende alternatieve locaties voorhanden te zijn/komen.

Er is binnen de gemeentegrenzen nog maar beperkt (75 ha netto) vrije ruimte op bedrijventerreinen, waaronder 37 ha op Sloterdijk III en IV en 28 op het nog te ontwikkelen Business Park Osdorp Fase 2. Deze ruimte is onmisbaar om de opgaven gerelateerd aan de transformatie,bevoorrading en verduurzaming van de groeiende stad in goede banen te leiden. De analyse laat zien dat er tot 2030 vanuit de transformatie, groei en additionele vraag behoefte is aan ongeveer 275 ha netto ruimte voor bedrijven voor de transformatieopgave. Amsterdam kiest ervoor om bij de uitgifte van de schaarse ruimte prioriteit te geven aan bedrijven uit transformatiegebieden die moeilijk te mengen zijn met wonen en qua historie, klantenbestand, leveranciers en/of werknemers binding hebben met de stad.

Daarnaast krijgen bedrijven die de transitie naar een duurzame en circulaire stad kunnen versnellen prioriteit. Het opschalen van circulaire activiteiten vraagt om grootschalige ruimte in en rond de haven waar grondstoffen-kringlopen kunnen worden gesloten. Het gemeentelijk aanbod van kavels met een hoge milieucategorie (>4.1) is voor deze prioriteiten cruciaal en hier leggen we de focus van onze reserveringen.

➔ **Beleidsuitgangspunt**: selectief met ruimte, het juiste bedrijf op de juiste plaats – we geven kavels selectief uit, behouden voldoende ruimte voor hoge milieucategorieën en werken in regionaal verband aan een heldere positionering van terreinen.

➔ **Actie:** We reserveren vrije kavels (tot 19,5 ha) op Sloterdijken (III/IV) voor bedrijven uit transformatiegebieden, die voldoen aan het afwegingskader uit de gebiedsvisie Sloterdijk-West. Bedrijven uit de transformatiegebieden krijgen voorrang op de bedrijvenstrook Zeeburgereiland, mits zij voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit het gebied. Op BP Osdorp wordt een circulair uitgifteprotocol gehanteerd.

➔ **Actie:** We faciliteren de vestiging van een cluster circulaire economie op Sloterdijk III door een ruimtereservering op de N5/N6 kavel.

Om bedrijventerreinen in staat te stellen hun kavels selectief uit te geven aan bedrijven die Amsterdam sterker en duurzamer maken, stellen we stellen de volgende selectie-elementen voor. Deze zullen per terrein door projectteams zullen worden geconcretiseerd in kavelpaspoorten.

- Bedrijf is afkomstig uit een transformatiegebied en laat positie achter, of bedrijf draagt bij aan Amsterdamse ambities op het gebied van circulaire economie, energietransitie of Amsterdam klimaatneutraal
- Bedrijfsactiviteit is fysiek gebonden aan een locatie dichtbij de stad (stadsverzorgend / stadsgebonden)
- Bedrijf is moeilijk mengbaar met wonen

Een aanzienlijk deel van de nieuwvestigers bestaat de laatste jaren uit datacenters. Het aantal en de omvang van datacenters in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Datacenters zijn onmisbare voorzieningen geworden voor vrijwel alle inwoners, bedrijven en instellingen, maar ze nemen ook veel ruimte in en leggen een groot beslag op het elektriciteitsnet.

Om meer regie te krijgen op de vestiging van datacenters hebben Amsterdam en Haarlemmermeer een voorbereidingsbesluit genomen, om op de korte termijn nieuw vestigingsbeleid op te stellen. In dit beleid worden keuzes gemaakt over de ontwikkeling van de datacentersector, op welke locaties deze plaats kan vinden en hoe verbanden te leggen zijn met de energetische vraagstukken.

Als aanloop naar een regionaal datacenterbeleid, wordt Amsterdam selectiever met de vestiging van datacenters. Uitgangspunten voor een nieuw vestigingsbeleid zijn (1) een selectieve groeistrategie en (2) regionale spreiding in MRA-verband om het economisch cluster van datacenters in de regio te borgen.

5.4 Kansen voor een regionale aanpak

Amsterdam kan niet meer al haar bedrijven ruimte bieden. Dit leidt tot bedrijfsmigraties naar omliggende gebieden in de Metropoolregio en daarbuiten, die op termijn waarschijnlijk groter wordt. Deze bedrijfsverplaatsingen dienen praktisch in goede banen te worden geleid. Op Metropoolregioniveau dienen daarnaast goede afspraken te worden gemaakt, zodat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor bedrijven op verschillende soorten locaties.

Een eerste stap voor nadere regionale afspraken is gemeenschappelijke kennis. Amsterdam en Zaanstad hebben een eerste stap gezet door de bedrijvigheid in kaart te brengen die op de transformatieterreinen gevestigd is. Hoewel het transformatieproces maar tot op zekere hoogte stuurbaar is, kan met deze analyse een inschatting gemaakt worden hoeveel en welke soort bedrijven mogelijk naar elders zullen verplaatsen.

Om de concurrentiepositie van de MRA te versterken is het belangrijk dat de beschikbare ruimte voor de juiste bedrijvigheid wordt ingezet. Aanvullende afspraken met andere ruimteaanbieders (o.a. Havenbedrijf Amsterdam, SADC en met de Metropoolregiogemeenten via Plabeka) zijn op korte termijn wenselijk over de positionering en inzet van regionale terreinen voor ruimtevraag vanuit onder andere de transformatiegebieden. Specifieke aandacht is nodig voor het Noorzeekanaalgebied en de haventerreinen, waar verschillende ruimteclaims – circulair, energietransitie en vervangingsvraag van kadegebonden bedrijven – samenkomen, maar waar wellicht ook mogelijkheden komen om ruimte te scheppen, bijvoorbeeld wanneer fossiele activiteiten uitgefaseerd worden.

Ook op reguliere bedrijventerreinen van de MRA is het ruimteaanbod snel aan het afnemen. Iedere deelregio (zoals Amstelland Meerlanden en Almere-Lelystad) kent een eigen economische dynamiek die geaccommodeerd dient te worden. De bedrijfsmigraties van bedrijven uit andere regio's komt daarbovenop. Op de langere termijn is het noodzakelijk dat locatie-ontwikkelingen passen binnen de bredere opgaven van de Metropool – o.a. mobiliteit, verduurzaming en verstedelijking.

➔ **Actie:** We zorgen ervoor dat bedrijven met een ruimtevraag beter hun weg vinden naar passend aanbod van ruimte, o.a. door de portal bedrijvenlocaties MRA, door de bedrijvenadviseur transformatie en samenwerking met de stadsloods, de afdeling commercie van het Havenbedrijf en de regionale coördinatie- en acquisitieteams Plabeka.

➔ **Actie:** In Plabekaverband werken aan de opzet voor een regionale strategie voor ruimte voor bedrijven, waarin de vervangings- en uitbreidingsvraag vanuit de deelregio's wordt gekoppeld aan beschikbare locaties en ambities.

➔ **Actie:** Met het Havenbedrijf Amsterdam maken we afspraken over het accommoderen van kadegebonden bedrijven uit transformatiegebieden. Amsterdam zet zich in voor voldoende vestigingsmogelijkheden voor deze doelgroep op de langere termijn in het Noordzeekanaalgebied. Uitgangspunt van Amsterdam is dat aanvullende (haven)terreinen bespreekbaar zijn als alle mogelijkheden op bestaande (haven) terreinen zijn benut, conform de vigerende visie Noordzeekanaalgebied 2040.

5.5 Proces, monitoring en evaluatie

Proces

De bedrijvenstrategie is tot stand gekomen dankzij een samenwerkend projectteam van gemeente Amsterdam (EZ, R&D, G&O en projecten) en Havenbedrijf Amsterdam. Daarnaast is de regio (Plabeka) betrokken.

Daarnaast is een breed scala aan stakeholders – onder andere ondernemers- en brancheorganisaties, provincie, regiogemeenten, ontwikkelaars en makelaars – betrokken om de strategie vorm te geven en aan te scherpen. Het is van belang dat deze uitwisseling bestendigd wordt en dat gezamenlijk prioriteiten worden bepaald in de uitvoering. Per actie wordt de komende jaren samenwerking gezocht met de relevante partijen.

Als onderdeel van de monitoring en evaluatie wordt daarnaast door gemeente Amsterdam periodiek een bijeenkomst georganiseerd om een actueel thema, de situatie op de bedrijfsruimtemarkt en de uitvoering van de strategie te bespreken.

Monitoring en evaluatie

Gezien de schaarste aan ruimte en grootte van de transformatieopgave, is het wenselijk een monitor te ontwikkelen met betrekking tot de acties van de bedrijvenstrategie, in aanvulling op de MRA – monitor bedrijventerreinen en kantoren (Plabeka Monitor). Onderdelen hiervan zijn:

- Behoud en ontwikkeling van economische- en bedrijfsruimte in gemengde wijken
- Voortgang van intensivering en verduurzaming op bedrijventerreinen
- Uitgiften van nieuw bedrijven- en haventerrein en gehanteerde selectieprincipes.
- Thematische ontwikkelingen, zoals de circulaire economie en energietransitie.

De opgaven in transformatiegebieden en op bedrijven- en haventerreinen zijn urgent en tegelijkertijd complex. Naast monitoring is tussentijdse evaluatie voorzien. De strategie zal na 5 jaar worden geëvalueerd en herijkt. Het projectteam zal de uitvoering eerder evalueren als de situatie daar aanleiding toe geeft, bijvoorbeeld bij veranderende marktomstandigheden.

5.6 Uitvoeringsoverzicht

De uitvoering van de bedrijvenstrategie vraagt structurele inzet van de directies EZ, R&D en G&O. Deze nemen deel aan het projectteam bedrijfsruimte die de beleidsuitgangspunten bewaakt, de voortgang van de acties bespreken en de resultaten monitoren.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de acties die voortvloeien uit de strategie en de verschillende uitvoeringsaspecten. Iedere actie is geborgd bij een trekker uit het projectteam. De acties vragen echter ook inzet van uitvoerende organisatieonderdelen en in sommige gevallen additioneel budget. Een indicatie hiervan is in de tabel opgenomen, maar zal na vaststelling van het beleid concreter worden gemaakt.

- Beleidsuitgangspunten worden bewaakt door het projectteam bedrijfsruimte, waarin in ieder geval de directies EZ, R&D en G&O participeren.
- Iedere actie is geborgd bij een trekker binnen de gemeentelijke organisatie. De acties vragen om inzet van de actietrekker en van uitvoerende organisatieonderdelen en in sommige gevallen om additioneel budget. Een indicatie hiervan is in de tabel opgenomen.
- De voortgang van de acties wordt periodiek besproken in het projectteam, het resultaat wordt gemonitord (zie par 5.5) en gedurende de looptijd van de strategie geëvalueerd.

Actie(lijn)	Verantwoordelijke	Betrokken organisatie-onderdelen	Start?
0. Algemeen			
0.1 Periodieke thematische bijeenkomst	EZ	R&D, G&O	2020
0.2 Monitor uitvoering acties waaronder ontwikkeling 500.000 m2 in transformatiegebieden (eens per jaar)	EZ	Projecten, R&D, G&O	2020
1. Integreren			
1.1 Structurele ondernemersbetrokkenheid en marktonderzoek bij programmering en ontwerp	Projecten	EZ	2020
1.2 Onderzoek vraag hybride bedrijfsruimten	EZ	G&O, R&D	2021
1.3 Specifiek programmeren en bestemmen op bedrijfsruimte in projecten	R&D		2020
1.4 Verkenning handhaven op gebruik	EZ	R&D, VTH, Bureau Erfpacht	2020
1.5 Een platform opzetten voor vraag en aanbod van (tijdelijke) bedrijfsruimten	G&O		2020
1.6 Onderzoek mogelijkheden voor een plintcoöperatie in het Hamerkwartier	EZ	Project	2020
1.7 Verkenning mogelijkheden bedrijfsverzamelpanden in o.a. ontwikkelbuurten	EZ	R&D, G&O	2021
2. Behouden, intensiveren en verduurzamen			
2.1 Verstevigen gemeentelijk accountmanagement	EZ	R&D, Stadsdelen	2020
2.2 Ondersteuning van ondernemers-organisaties bij een intensiverings- en verduurzamingsaanpak	R&D	Stadsdelen, projecten	2021
2.3 Organiseren van een kavelcoach (intensiveringsexpert)	R&D/G&O		2021
2.4 We ontwikkelen een toekomstvisie voor Landlust-Foodcenter-Westerkwartier & Amstel III	R&D		2020
2.5 Ambitieuze criteria voor duurzaamheid en intensief ruimtegebruik bij uitgifte	G&O	Project	2020
2.6 Ontwikkelen handout 'Duurzaam bouwen in Amsterdam'	R&D		2020
3. Selectief met uitgifte			
3.1 We reserveren vrije kavels (tot 19,5 ha) op Sloterdijken (III/IV) voor bedrijven uit transformatiegebieden, die voldoen aan het afwegingskader gebiedsvisie Sloterdijk-West.	Project(en)	G&O	2020
3.2 We faciliteren de vestiging van een cluster circulaire economie op Sloterdijk III (N5/N6)	Project	G&O	2021
4. Aanpak op Metropoolniveau			
4.1 Bedienen bedrijven door de portal bedrijvenlocaties MRA, de bedrijvenadviseur en het coördinatieteam Plabeka	G&O	EZ	2020
4.2 Bijdrage aan een regionale groeistrategie voor (ruimte voor) bedrijvigheid	EZ	G&O	2020
4.3 Met Haven Amsterdam maken we afspraken over het accommoderen van kadegebonden bedrijven uit transformatie-gebieden. Inzet op voldoende vestigingsruimte in NZKG op de langere termijn.	Haven-Stad	EZ	2020

Gemeente
Amsterdam