

BCO: inventarisatie ideeën, voorstellen en plannen eigenaren

1. Wat daaraan vooraf ging

In februari 2018 legden we contact met de gebiedsregisseur voor het noordelijke deel van Amsterdam Nieuw-West, Nabila Bouabbouz. Het initiatief kwam van Timeless Investments, aandeelhouder van Liberty Real Estate (Akerpoort). Timeless is eigenaar en ontwikkelaar van B.Amsterdam, Europa's grootste innovatiecentrum, en heeft daardoor een goede relatie opgebouwd met Dave Man, gebiedsregisseur voor het zuidelijk deel van Amsterdam Nieuw-West. Het gesprek met Nabila Bouabbouz leidde tot de Startnotitie ('BCO als proeftuin voor Amsterdam'). De startnotitie signaleerde 5 kansen voor verbetering van het BCO:

*verder de hoogte in...
verduurzaming...
publieksfuncties...
beeldkwaliteit...
samenwerking...*

Hoe kijken externe deskundigen naar het BCO? Kan het gebied zich door 'branding' onderscheiden van andere locaties? De ondernemerskring kreeg daarvoor subsidie van de gemeente en schakelde het Kennislab voor Urbanisme in. Op 24 mei 2018 vond een 'Branding cruise' over het BCO plaats. Uit de analyse van het BCO door het Kennislab kwamen de volgende sterke eigenschappen naar voren:

*ruimte voor starters
dichtbij huis
culturele diversiteit
doelgericht shoppen
BCO voor eigenaren*

Het BCO heeft veel potentie, maar hoe denken de ondernemers en eigenaren van het vastgoed daarover? Om dat te peilen voerde Bureau Stedelijke Planning in het najaar van 2018 een draagvlakmeting onder deze belanghebbenden uit. Belangrijkste reacties:

- *Er is veel vraag naar kleine, hoogwaardige bedrijfsruimten. Om daarin te voorzien is er een grote behoefte om hoger te kunnen bouwen, zodat investeringen in kwaliteitsverbetering ook rendabel zijn.*
- *Zonnepanelen zijn zeer wenselijk; dat vonden de respondenten voldoende voor verduurzaming van BCO.*
- *Er is geen uitbreidingsbehoefte aan auto gerelateerde functies en evenmin aan meer zalencentra, wel aan de uitbreiding van ondersteunende horeca en detailhandel.*
- *Onderwijs en Wereldkeuken zijn goed ontvangen als mogelijke nieuwe publieksfuncties.*
- *Voor de walkant is met name het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en de verwijdering van wildgroei wenselijk.*
- *Meer samenwerking met gemeente is zeer gewenst, met name een vast aanspreekpunt, snellere procedures en flexibiliteit in het bestemmingsplan.*

BSP vat de respons samen in 5 kernwoorden: verdichten, verbreden, verbinden, verduurzamen en verbeteren. Kan het BCO deze ambities ruimtelijk faciliteren? Deskundigen van SVP Stedenbouw en Architectuur en Personal Architecture werkten de voorstellen van de Startnotitie en Branding cruise uit in een concept-stedenbouwkundige visie. Op 12 september 2019 vond hierover een workshop plaats met Nabila Bouabbouz en andere vertegenwoordigers van de gemeente. De opmerkingen van de workshop

leidden tot de Ruimtelijke verkenning. [Zie voor alle stukken: <https://bedrijvencentrumosdorp.nl/index.php/info-overheid/>]

Tijdens de workshop kwam de vraag naar voren: wil de gemeente meewerken om de ambities waar te maken? Gebiedsregisseur Nabila Bouabbouz gaf aan dat als eigenaren van het BCO die samen meer dan 70% van het vastgoed bezitten een intentieovereenkomst tekenen, de gemeente daar capaciteit voor zal vrijmaken.

In oktober en november van 2019 konden de eigenaren stemmen over de voortzetting van de BIZ voor het BCO: 62 van de 73 uitgebrachte stemmen waren voor voortzetting. Op 4 februari 2020 vond de algemene ledenvergadering plaats waarin het beleid en de uitgaven over 2019 werden goedgekeurd, evenals het plan en de begroting voor 2020.

De planning werd daarna doorkruist door de Corona pandemie. Op 25 juni 2020 vond een ms teams meeting plaats met bestuurscommissie DB-lid Ronald Mauer, gebiedsregisseur Nabila Bouabbouz en stedenbouwkundige Ronald Rijntjes, over de stand van zaken en de vervolgstappen. De eerdere toezegging over de intentieovereenkomst werd bevestigd. Daarnaast zou de gemeente de ruimtelijke verkenning aanvullen voor de eigen beleidsvorming.

De ondernemerskring liet de concept-intentieovereenkomst opstellen (door Mr Aletta Blomberg en Mr Amma Grapperhaus van ngnb advocaten). Deze werd met toelichting voorgelegd aan de eigenaren van het BCO. De respons was zeer positief: eigenaren die gezamenlijk 80% van het vastgoed op het BCO bezitten, verklaarden zich bereid de intentieovereenkomst te tekenen. De ondernemerskring heeft daarop de concept-overeenkomst voorgelegd aan de gemeente zodat deze definitief kan worden gemaakt en getekend door gemeente en eigenaren.

Het nieuwe beleid van de gemeente biedt ook ruimte. Begin januari 2020 werd het (concept) beleid voor bedrijventerreinen voor inspraak vrijgegeven. Daarin wordt het BCO genoemd als één van de elf bedrijventerreinen met intensiverings- en verduurzamingskansen. Deze kansen worden voor het BCO als volgt omschreven: *"Intensiveren door meerlaags bouwen met lichte productie of andere economische functies op de verdieping (denk aan horeca, sportvoorzieningen, dienstverlening en onderwijs) zolang dit de bedrijvigheid niet beperkt."* Dit nieuwe beleid zal naadloos aansluiten bij de wensen en ambities van eigenaren en ondernemers op het BCO.

Welke ideeën, voorstellen en plannen hebben de eigenaren? De ondernemerskring fungeert vaak als vraagbaak voor eigenaren dus veel is bekend, maar om een volledig beeld te krijgen zijn in december 2020 de eigenaren daarover per mail benaderd. Daarbij gaat het met name om de input van eigenaren (of vennootschappen) die een geheel pand (of complex) op het BCO bezitten; dat zijn er 32.

2. Inventarisatie ideeën, voorstellen en plannen

Bereikbaarheid BCO per OV

De bereikbaarheid van het BCO per openbaar vervoer kan beter. Al in oktober 2015 hebben Herdenkingspark Westgaarde, SADC en de ondernemerskring van het BCO daarvoor gepleit bij de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam. Dat gebeurde tijdens de behandeling van de Lijnennetvisie OV. De oplossing is vrij simpel: door de eindpunten van de tramlijnen 1 en 17 met elkaar te verbinden, worden Businesspark Amsterdam Osdorp, Westgaarde, BCO en ook de woonwijk De Punt per tram bereikbaar. Het is van belang om aan deze doelstelling vast te houden.

Zonnepanelen op daken

De Energiecoöperatie BCO Ecoström stelt zich ten doel alle daken van de panden op het BCO van zonnepanelen te voorzien. De eigenaren van de panden worden ontzorgd en hoeven daarin niet te investeren. BCO Ecoström heeft zonnepanelen op het dak van Ingelandenweg 1 (130 panelen) en dat van Akerpoort (1.600 panelen). Onderhandelingen zijn gaande met de eigenaren van Jan Rebelstraat 16-18, Keurenplein 1 en 5 en Zuidermolenweg 7. De nieuwe eigenaar van Keurenplein 2-8 heeft zelf geïnvesteerd in zonnepanelen.

Het is wenselijk bij uitbreiding/renovatie van panden tevens zonnepanelen aan te brengen op de daken. De provincie Noord-Holland stelt investeringssubsidies beschikbaar om bestaande parkeergarages te overkappen met zonnepanelen. Dat zou een optie kunnen zijn voor het parkeergebouw van Akerpoort.

Parkeren

Ruimte is schaars in Amsterdam. Bij vernieuwing en verduurzaming van verouderde bedrijfspanden op het BCO kan in veel gevallen extra ruimte worden toegevoegd. Parkeren was daarbij vaak de bottleneck. Ecorys heeft in 2008 de parkeersituatie van het BCO onderzocht en concludeerde dat 50% van de CROW norm voldoende was om in de parkeerbehoefte te voorzien. Deze norm is opgenomen in het bestemmingsplan voor het BCO. Door de toegenomen populariteit van (elektrische) fiets, scooter e.d. is aannemelijk dat deze norm nog steeds ruim voldoet.

De provincie Noord-Holland stelde HIRB-subsidie beschikbaar voor de bouw van de (in 2013 gerealiseerde) parkeergarage van Akerpoort, waardoor parkeren op het BCO geen belemmering meer is voor intensivering van de bebouwing op het BCO.

Naast deze ideeën, wensen en voorstellen voor het gehele BCO, zijn veel eigenaren bezig met plannen voor hun eigen panden:

1 > Ingelandenweg 1

Dit pand was gebouwd voor een speciaaldrukkerij van aandelen, obligaties en ander waardepapier. Na de aankoop in 2001 heeft de nieuwe eigenaar het pand gaandeweg getransformeerd naar bedrijfsverzamelgebouw. Het pand is zeer in trek en geheel verhuurd; er is veel vraag naar (kleine) ruimtes; de eigenaar heeft een wachtlijst. Op het dak bevindt zich een relatief kleine dakopbouw. De eigenaar wil deze opbouw uitbreiden met circa 750 m².

2 > Jan Rebelstraat 2-6

Ook dit pand is een bedrijfsverzamelgebouw. Het is door de vorige eigenaar slecht beheerd en verwaarloosd. De nieuwe eigenaar ontwikkelt een plan om het pand te strippen tot het casco, het geheel te vernieuwen en te voorzien van een houtskelet dakopbouw. Aan de waterzijde komen steigers die de verblijfskwaliteit verhogen. Creatieve bedrijven vormen de doelgroep voor de nieuwe situatie.

3 > Jan Rebelstraat 10-12

De eigenaar van dit pand is tevens de gebruiker: een groothandel in sport- en spelartikelen (pooltafels, dart boards, schommels etc.). Enige jaren geleden overwoog de ondernemer te verhuizen naar het distributiecentrum waar zich de meeste voorraad bevindt. Het pand op het BCO stond lange tijd te koop. Door de positieve ontwikkelingen van het BCO heeft hij besloten niet te vertrekken. Hij overweegt nu zelfs om het pand met een etage op te toppen.

4 > Jan Rebelstraat 24

De nieuwe eigenaar heeft dit verouderde bedrijfspand is overgenomen van de gemeente die het gebruikte voor herhuisvesting van bedrijven die door stedelijke vernieuwing moesten worden uitgeplaatst. Het staat grotendeels leeg. De nieuwe eigenaar wil het casco handhaven en het geheel vernieuwen, conform de hedendaagse eisen. De uitstraling van het pand en van de units is gericht op bedrijven in creatieve sectoren.

5 > Jan Rebelstraat 26-28

De panden zijn thans verhuurd aan Kwik Fit en een garagebedrijf. Omdat de schaalgrootte beperkt is, sluit de verhuurder niet uit dat deze bedrijven op termijn gaan verhuizen. In dat geval overweegt hij herontwikkeling die aansluit de nieuwe ontwikkeling van Jan Rebelstraat 24.

6 > Keurenplein 2-8

In het pand was Grafi-Plaza gevestigd, een bedrijfsverzamelgebouw voor marketing, verkoop, ontwerp en productie van drukwerk en ander grafisch werk. De nieuwe eigenaar heeft het pand geheel vernieuwd en gemoderniseerd; daarbij is het dak voorzien van zonnepanelen. In de nieuwe situatie blijft het een bedrijfsverzamelgebouw. De eerste units zijn verhuurd.

7 > Ookmeerweg 416

Deze unit is onderdeel van Koopcentrum Akerpoort. Praxis is hier gevestigd. Door de komst van de megabouwmarkt van Hornbach in Westpoort, wil Praxis de concurrentie aangaan via de aldaar gevestigde mega-Praxis. De verhuurder denkt dat er in Akerpoort desondanks marktruimte is voor de vestiging van een kleine bouwmarkt, zoals Hubo. Albert Heijn heeft interesse om in het overige deel van die ruimte een supermarkt te vestigen. Een franchisenemer van die keten heeft zich gemeld met het initiatief voor een 'halal Albert Heijn'. Zo'n bijzonder concept zou goed aansluiten bij de mediterrane afkomst van een aanzienlijk deel van de bewoners van Nieuw-West.

8 > Zuidermolenweg 7

Het pand dateert uit 1973; het is deels verhuurd; er staan meerdere units leeg. Het is een van de weinige panden op het BCO waarbij de bebouwing kleiner is dan het kavel. Het heeft parkeerplaatsen op eigen terrein, maar dat zou ook een tuin kunnen worden. De verhuurder heeft mogelijkheden tot herontwikkeling onderzocht, zoals transformatie naar een hotel. Gezien de hotelstop was dat onhaalbaar. Thans onderzoekt men mogelijkheden voor de vestiging van kinderopvang en educatie, paramedische functies e.d.

9 > Zuidermolenweg 20

Ook deze unit is onderdeel van Koopcentrum Akerpoort. Op dit adres huurt MediaMarkt twee etages. Deze keten verkoopt steeds meer online en doet dat tegenwoordig vanuit een eigen distributiecentrum. De voorraadfunctie van de winkels neemt daardoor af, waardoor de keten nu al zijn 1.200 vestigingen in Europa aan het verkleinen is. MediaMarkt wil de winkelruimte op de etage afstoten. Aldi wil de veel te kleine vestiging aan de Osdorper Ban afstoten en zich in Akerpoort vestigen. Deze nieuwe locatie voldoet qua omvang en parkeeraanbod aan de eisen van deze discount-supermarkt.

10 > Zuidermolenweg 23

De eigenaar gaat het pand een upgrade geven met aanpassing van de gevel en het aanbrengen van nieuwe kozijnen. De vide op de etage wordt verbeterd met isolatieglas en zonwering. Tevens wordt de dakbedekking vernieuwd waarbij de dakisolatie zal worden verbeterd. Plaatsing van zonnepanelen wordt overwogen, evenals het aanbrengen van een inpandige personen- en goederenlift.

11 > Zuidermolenweg 25

De meubelketen Dogtas heeft in en ook buiten Turkije zeer veel vestigingen. In Nederland lukte het niet om een vergelijkbare dominante marktpositie op te bouwen. De Dogtas vestiging zal niet meer heropenen. Na de lockdown zal een lokale retailer in het pand een meubelzaak openen. De eigenaar onderzoekt mogelijkheden tot herontwikkeling van het pand.

12 > Zuidermolenweg 40

Zoo Consultants nam zelf het initiatief voor het maken van een plan voor optopping van Koopcentrum Akerpoort met Butterfly World Amsterdam. Dat wordt een overdekte tuin vol planten waarmee 'nectarivoren' zich voeden. Dit zijn niet alleen insecten zoals vlinders en bijen, maar ook vogelsoorten zoals de kleine kolibrie - of 'hummingbird' -, honingzuiger of suikervogel, allen prachtige gekleurde vogelsoorten met een typische lange en kromme snavel. Het initiatief sluit aan bij de horeca en leisure op de 2e etage van Akerpoort.

3. Conclusies

Het BCO heeft 32 panden/complexen. Voor maar liefst 12 daarvan bestaan ideeën, voorstellen of plannen. Van nog niet alle eigenaren is informatie ontvangen; het aantal kan nog oplopen. Vast staat dat de eigenaren van het vastgoed op het BCO open staan voor optimalisering van hun bezit en bereid zijn daartoe in het BCO te investeren. Dat bleek ook al uit de bereidheid van eigenaren om de concept-intentieovereenkomst te tekenen: gezamenlijk bezitten zij 80% van het vastgoed op het BCO.

De ondernemerskring heeft de verbetering en vernieuwing van het BCO sinds de oprichting in 2009 gestimuleerd; gezamenlijk is er hard aan gewerkt.

Het wordt nog beter als ook de gemeente actief gaat deelnemen aan het gezamenlijk verder ontwikkelen van het toekomstperspectief voor het BCO.

Amsterdam, maart 2021

Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 34.342556
BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp
Inschrijving Handelsregister Kamer van Koophandel te Amsterdam nr. 61.695688
Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 020-676.4510
www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com