

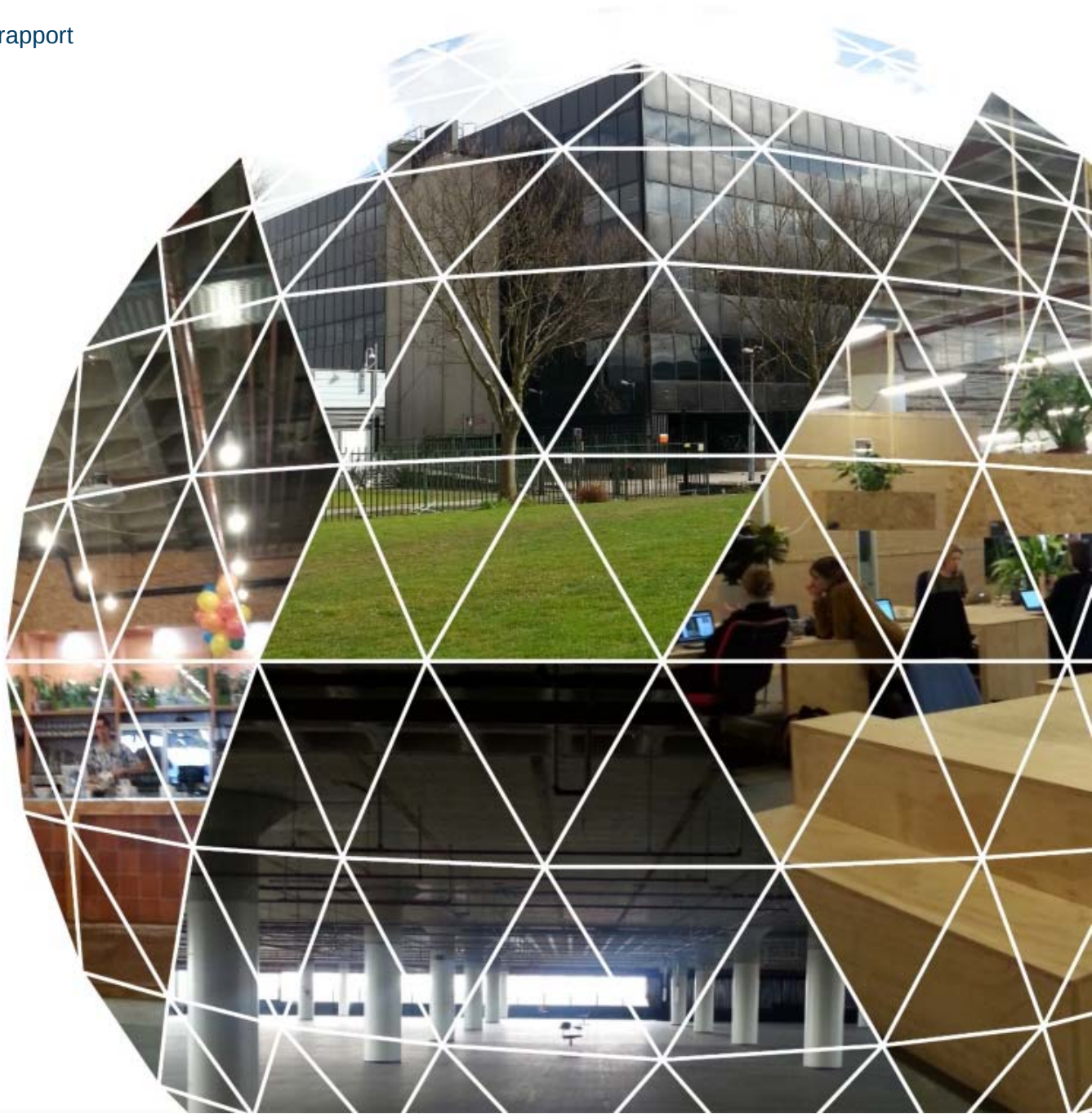
Ruimtelijk-economische effectstudie Johan Huizingalaan 761-763

Lokale en regionale marktbehoefte aan
bedrijventerreinen, horeca en sport

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam

Rotterdam, 30 november 2015

Eindrapport



Ruimtelijk-economische effectstudie Johan Huizingalaan 761-763

Lokale en regionale marktbehoefte aan bedrijventerreinen, horeca en sport

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam

Bart Witmond
Alexandra de Jong
Niels Peters
Hugo ter Heegde

Rotterdam, 30 november 2015

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Achtergrond en aanleiding	7
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
1.3 Vraagstelling	8
2 Ontwikkeling Johan Huizingalaan 761-763	11
2.1 Locatie	11
2.1.1 Bereikbaarheid	12
2.2 Regionale marktbehoefte en ruimtelijk-economisch beleid	14
2.3 Ontwikkelmodellen	15
2.4 Programma	16
2.4.1 Bedrijven	16
2.4.2 Horeca	17
2.4.3 Sport	20
3 Marktbehoefte	23
3.1 Economische ontwikkeling Amsterdam	23
3.2 Bedrijven	24
3.3 Horeca	27
3.4 Sport	31
4 Conclusies	33
4.1 Trede 1: Is er een regionale behoefte?	33
4.1.1 Bedrijven	33
4.1.2 Horeca	33
4.1.3 Sport	34
4.2 Trede 2 Is de regionale behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied?	34
4.3 Trede 3 Is de locatie multimodaal ontsloten?	34
Bijlagen	35
Bijlage 1: Toegestane bedrijvigheid (Black Box)	35
Bijlage 2: Horecacategorieën	36
Bijlage 3: Drie ontwikkelmodellen	37

Samenvatting

Inleiding

Op 26 juni 2013 is het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. vastgesteld door de deelraad van Nieuw-West. Tegelijkertijd is – mede op verzoek van de eigenaren en ontwikkelaar van het vastgoed - door de deelraad besloten een nieuw ontwikkelgericht bestemmingsplan op te stellen voor de locatie Johan Huizingalaan 761-763, dat op een deel van het voormalige IBM-terrein is gelegen. Het stadsdeel wil de toekomstige ontwikkeling naar wonen en werken zoals beschreven in de 'Gebiedsvisie RID+' welke gelijktijdig met het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. is vastgesteld, handen en voeten geven.

In het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 zijn drie verschillende modellen opgenomen voor herontwikkeling:

1. Flexibilisering functies Black Box en Hal (direct bestemd in bestemmingsplan)
2. Volledige herontwikkeling (wijzigingsbevoegdheid)
3. Gedeeltelijke herontwikkeling (wijzigingsbevoegdheid)

In elk van de drie modellen is in het bestemmingsplan meer oppervlak per functie mogelijk gemaakt dan de totale gezamenlijke oppervlakte die gerealiseerd kan worden. Dit komt voort uit de wens tot flexibilisering en betekent dat er bij de feitelijke invulling nog keuzes gemaakt moeten worden. In dit rapport is het maximale oppervlak per functie uit elk van de modellen genomen waardoor het programma nog omvangrijker lijkt. Dit is louter om de centrale vraag per functie goed te kunnen beantwoorden en zegt niets over de werkelijke omvang van het programma.

Deze nieuwe functies kunnen effecten hebben op de regionale ruimtelijk-economische structuur. De Wet Ruimtelijke Ordening vraagt om een toets op de regionale marktbehoefte. Ecorys heeft deze toets uitgevoerd. De centrale vraag luidt:

Is er sprake van een voldoende actuele regionale behoefte voor het programma bedrijven, horeca en sport zoals opgenomen in het concept bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763? Is regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied en is de locatie multimodaal ontsloten?

In dit onderzoek worden uitsluitend de functies bedrijven, horeca en sport onderzocht. De overige functies worden zo nodig in het bestemmingsplan afzonderlijk gemotiveerd.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Bedrijven

In het stadsdeel zijn veel bedrijven en veel arbeidsplaatsen te vinden. De structuur van bedrijvigheid kent ongeveer dezelfde mix tussen hoogwaardige bedrijvigheid en laaggeschoolde arbeid als gemiddeld in Amsterdam. Opvallend is het aantal startende ondernemers, dat in Nieuw-West hoger ligt is dan in de andere stadsdelen. Dit betekent dat de ontwikkeling van bedrijvigheid waar starters een plek kunnen vinden, als onderdeel van functiemenging binnen een stedelijke omgeving, aansluit op de economische visie van het stadsdeel. Er is een regionale behoefte aan kleinschalige werkruimten in een levendige omgeving.

Horeca

In de horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017 geeft het stadsdeel, op basis van onderzoek naar de ontwikkelkansen van horeca door ZKA Consultants & Planners, dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve vraag is naar de volgende horeca typen:

- Horeca A (bijv. lunchrooms, koffie-/theehuis, ijssalon).
- Horeca B (bijv. restaurants, brasseries, grill rooms).
- Horeca F1 (bijv. zaalverhuur, partycentrum).

De voorgenomen ontwikkeling van deze typen horeca in de herontwikkeling van de locatie Johan Huizingalaan 761-763 voldoet aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor horeca type F2 (congresruimte) is er voor wat betreft grootschalige congresruimte (bijv. de RAI) nu voldoende aanbod. Er wordt in de MRA beleid gevoerd met het oog op een forse groei van zakelijke bezoekers en daardoor ontstaat er behoefte aan uitbreiding van congresruimte. Op de locatie Johan Huizingalaan 761-763 is een regionale behoefte aan kleinschalige tot middelgrote vormen van congresruimte.

Sport

De voorgestelde sport invulling bij de (her)ontwikkeling van de locatie Johan Huizingalaan 761-763 bestaat uit vernieuwende vorm van integratie van sport/fitness met kantoor(meubilair). Deze vorm van sport heeft potentie en voorziet in een regionale behoefte. De toepassingsmogelijkheden voor de zogenoemde 'Black Box' kent aanzienlijke fysieke beperkingen, waardoor een selectief aantal sporten overblijft. De sport die het grootste potentieel te bieden heeft betreft fitness, in de 'horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017' wordt dat potentieel ook bevestigd. Ook voor sporten als denksport, behendigheidssporten en tafeltennis kan de locatie Johan Huizingalaan 761-763 oplossing bieden.

Trede 2 Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Afhankelijk van het ontwikkelmodel wordt de functie van de reeds bestaande bebouwing (Black Box) herbestemd, wordt het gehele gebied volledig herontwikkeld door sloop-nieuwbouw of worden de twee voorgenomen opties gecombineerd: de Black Box blijft bestaan en wordt herbestemd en de rest van het plangebied wordt herontwikkeld door sloop-nieuwbouw.

De ontwikkeling voldoet hiermee aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is de motivering van de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan.

Trede 3 Is de locatie multimodaal ontsloten?

Het plangebied is multimodaal ontsloten. Het is goed bereikbaar met de auto, dankzij de ligging aan de A10 en de A4 en De Johan Huizingalaan en Henk Sneevlietweg maken deel van het hoofdnet auto. Ook per fiets is het goed ontsloten. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk goed te noemen. Per bus en tram is het gebied bereikbaar via de noordelijke kant van het gebied en aan de Johan Huizingalaan. De beste OV-verbindingen zijn tram 2 en bus 18 naar het Centraal Station en bus 195 Schiphol-Lelylaan¹. Er is een metrostation (Henk Sneevlietweg) dat binnen 10 minuten lopen te bereiken is.

Het gebied is multimodaal ontsloten en voldoet aan trede 3.

¹ Gemeente Amsterdam (2013). *Gebiedsvisie RID+*. P.16

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

Op 26 juni 2013 zijn het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. en de gebiedsvisie RID+ vastgesteld door de deelraad van Nieuw-West. De huidige eigenaren hebben verzocht om de bestemming van het perceel Johan Huizingalaan 761 en 763 te flexibiliseren, zodat een mix van functies mogelijk wordt om (dreigende) leegstand van het vastgoed tegen te gaan. Het stadsdeel Nieuw-West wil daarnaast de toekomstige ontwikkelingsrichting naar wonen en werken zoals beschreven in de Gebiedsvisie RID+ handen en voeten geven. Voor de ontwikkelingen is gezamenlijk een bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

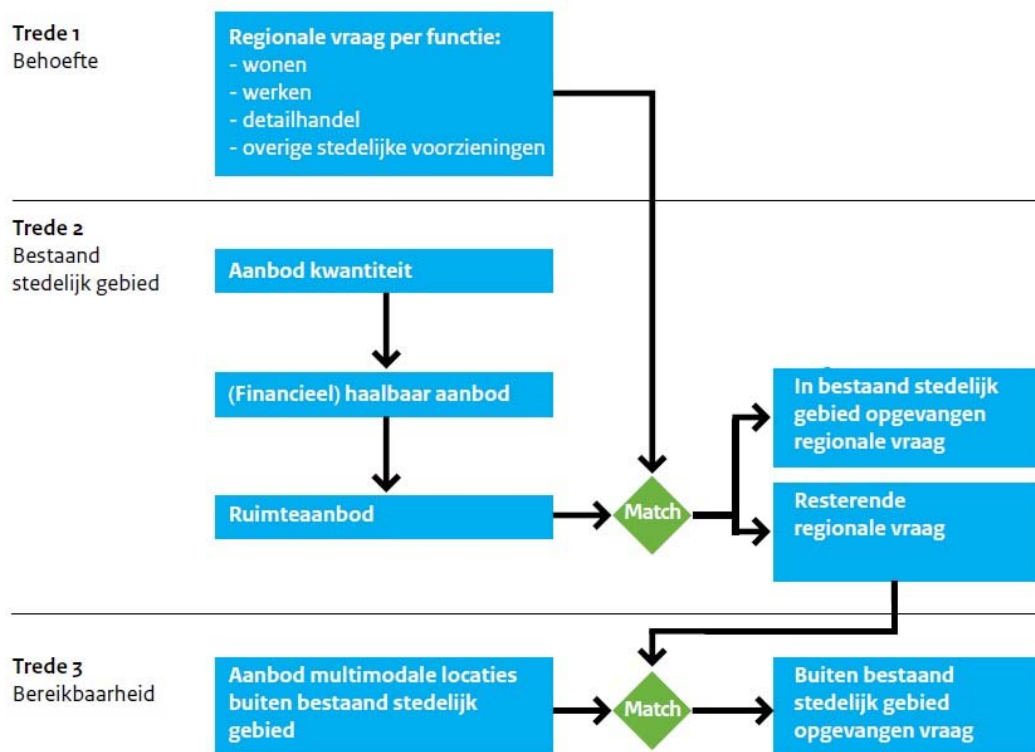
Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een aantal voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan(herziening) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is blijkens de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling (nota van toelichting, blz. 34 en 49; Stb. 2012, 388) beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Voorts is van belang dat volgens de Nota van toelichting bij artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (Stb. 2012, 388, p. 50) bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod en dat gemotiveerd rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Tevens is van belang dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen. De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient, met het oog op het voorkomen van structurele leegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare

situatie in de betrokken regio zal leiden. Deze ladder voor duurzame verstedelijking kent de volgende treden:



Figuur 1.1 Treden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking

Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012). *Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking*.

Deze treden worden doorlopen in dit onderzoek.

1.3 Vraagstelling

In het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 zijn drie verschillende modellen opgenomen voor herontwikkeling:

1. Flexibilisering functies Black Box en Hal (direct bestemd in bestemmingsplan)
2. Volledige herontwikkeling (wijzigingsbevoegdheid)
3. Gedeeltelijke herontwikkeling (wijzigingsbevoegdheid)

In elk van de drie modellen is in het bestemmingsplan meer oppervlak per functie mogelijk gemaakt dan de totale gezamenlijke oppervlakte die gerealiseerd kan worden. In het bestemmingsplan wordt voor model 1 uitgegaan van het bestaande bruto vloeroppervlak (bvo) van 43.212 m². In model 2 en 3 mag in totaal respectievelijk maximaal 69.000 m² en 71.000 m² bvo worden gerealiseerd. De keuze voor meer oppervlak per functie dan beschikbare bvo komt voort uit de wens tot flexibilisering en betekent dat er bij de feitelijke invulling nog keuzes gemaakt moeten worden. In dit rapport is het maximale oppervlak per functie uit elk van de modellen genomen waardoor het programma nog omvangrijker lijkt. Dit is louter om de centrale vraag per functie goed te kunnen beantwoorden en zegt niets over de totale omvang van het programma.

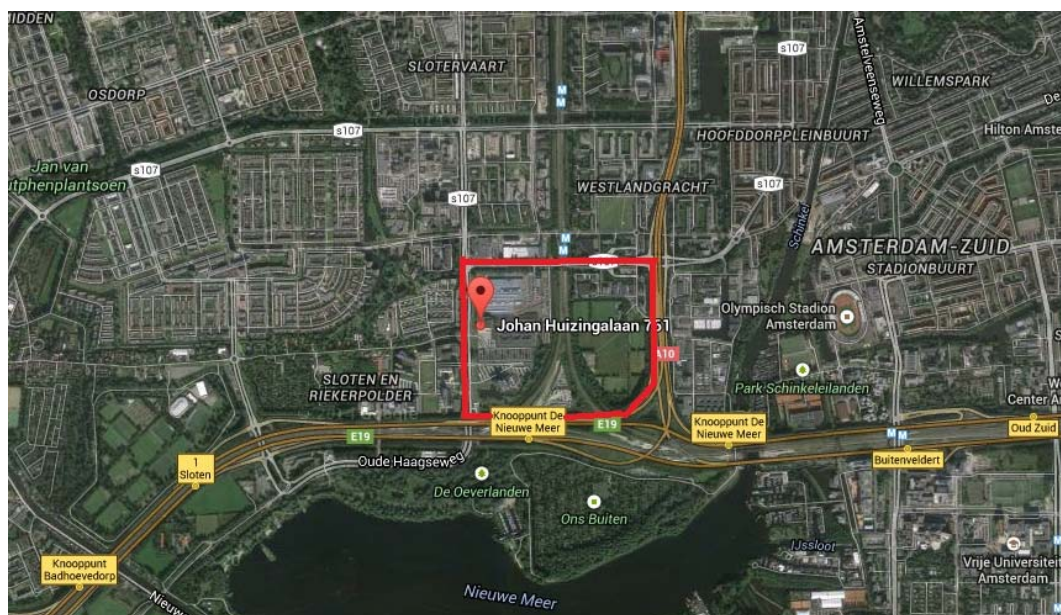
Deze nieuwe functies kunnen effecten hebben op de regionale ruimtelijk-economische structuur. De Wet Ruimtelijke Ordening vraagt om een toets op de regionale marktbehoefte. Ecorys heeft deze toets uitgevoerd. De centrale vraag luidt:

Is er sprake van een voldoende actuele regionale behoefte voor het programma bedrijven, horeca en sport zoals opgenomen in het concept bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763? Is regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied en is de locatie multimodaal ontsloten?

2 Ontwikkeling Johan Huizingalaan 761-763

2.1 Locatie

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied in Amsterdam Nieuw-West. Het perceel Johan Huizingalaan 761-763 is onderdeel van het RID-gebied. Het RID-gebied is een samenvoeging van drie bedrijventerreinen (Riekerhaven, Johan Huizingalaan 761-763 en de Driehoek), gelegen aan de zuidkant van stadsdeel Nieuw-West, direct ten noorden van de A4.

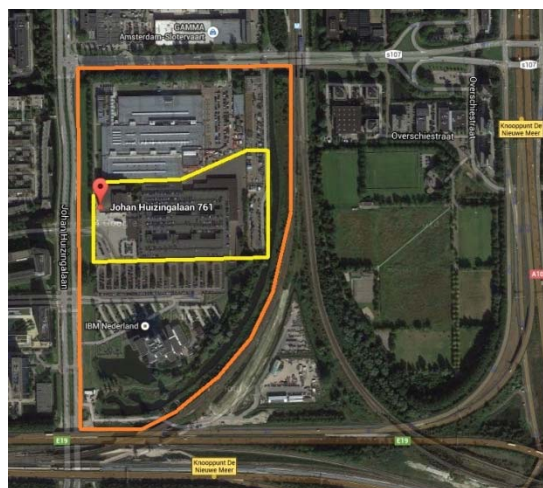


Figuur 2.1 Ligging RID-gebied.

Bron: Google maps (2015)

Johan Huizingalaan 761-763

Het terrein Johan Huizingalaan 761-763 ligt aan de westkant van het RID-gebied. Aan de noordkant van het terrein ligt een van de grootste datacentra van Nederland (Global Switch). Naast Global Switch is de stadsdeelwerf en het afval inzamelingspunt gevestigd. Aan de zuidkant van de Johan Huizingalaan 761-763 staat het voormalig hoofdkantoor van IBM uit 1976, een gemeentelijk monument. Midden op het terrein Johan Huizingalaan 761-763 staat de voormalige bedrijfshal van IBM (16.798 m² bvo) die werd gebruikt voor de assemblage van typemachines en een bijbehorend kantoorpand (26.414 m² bvo)². Op de hal is een parkeerdek aanwezig van 856 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn op het maaiveld 323 parkeerplaatsen aanwezig.



Figuur 2.2 Ligging plangebied binnen Johan

Huizingalaan 761-763 . Bron: Google maps (2015)

² Inclusief dakopbouw. De netto m² voor de kantoorfunctie beperkter.

Plannen voormalige IBM-hal en bijbehorend kantoor

Op dit moment gebruikt Post.nl de voormalige IBM-hal als postsorteercentrum. Het bijbehorende kantoorpand, de “black box” wordt door ontwikkelaar B-Amsterdam gebruikt als ontmoetingsplaats voor werken en horeca voor de creatief-zakelijke markt, een deel van het gebouw staat op dit moment nog leeg. In 2014 is een omgevingsvergunning verleend om een restaurant en nachtclub met dakterras mogelijk te maken op de bovenste verdieping van het pand.



Figuur 2.3 **Black Box Johan Huizingalaan 761-763**

2.1.1 Bereikbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar met de auto, dankzij de ligging aan de A10 en de A4. De Johan Huizingalaan en Henk Sneevlietweg maken deel van het hoofdnet auto. Het hoofdnet fiets ligt aan de Johan Huizingalaan en aan de Aletta Jacobslaan / Vlaardingenlaan. Aan de oostkant is de Aletta Jacobslaan / Vlaardingenlaan met het centrum verbonden via het Aalsmeerplein en aan de westkant via de Sloterweg met Nieuw Sloten en het oude dorp Sloten. De dooradering van het Johan Huizingalaan 761-763 zelf is slecht. Dit wordt veroorzaakt door het karakter van het gebied met grootschalige gebouwen en bijbehorende functies en de omliggende infrastructuur (spoor en autoweg)³.

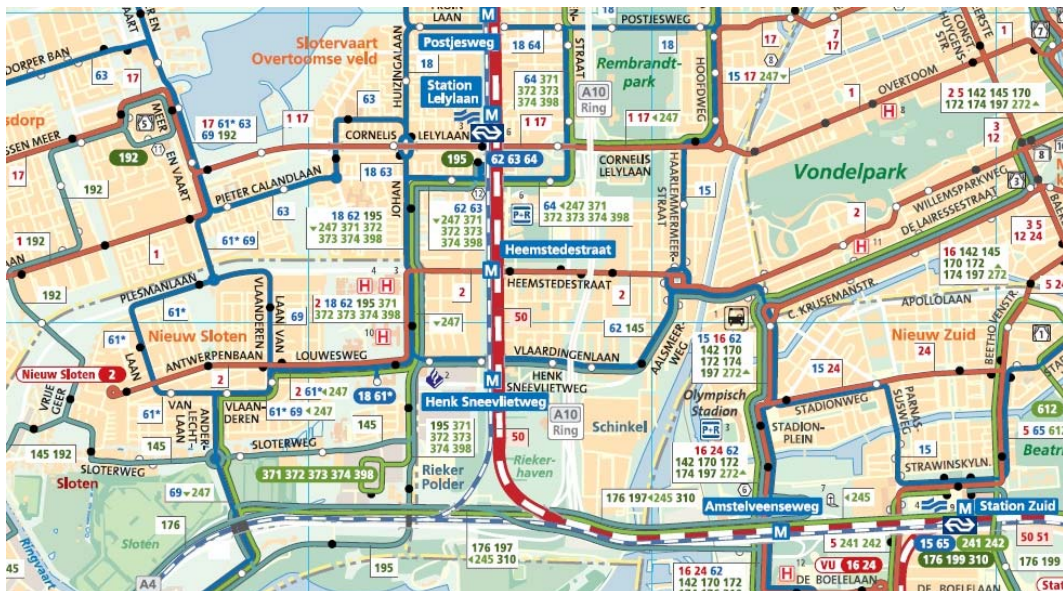
³ Gemeente Amsterdam (2013). *Gebiedsvisie RID+*. P. 17



Figuur 2.4 Huidige situatie auto- en fietsontsluitingen.

Bron: Gemeente Amsterdam (2013). Gebiedsvisie RID+.

Met het openbaar vervoer is het plangebied redelijk goed bereikbaar. Het gebied kent één metrostation, Henk Sneevlietweg, dat op 850 meter lopen ligt. De NS stations die het dichtst bij het gebied liggen zijn Lelylaan (ca. 2 km) en Amsterdam Zuid (ca. 2,5 km). Per bus en tram is het gebied bereikbaar via de noordelijke kant van het gebied en aan de Johan Huizingalaan. De beste OV-verbindingen zijn tram 2 en bus 18 naar het Centraal Station en bus 195 Schiphol-Lelylaan⁴.



Figuur 2.5 GVB kaart 2013.

Bron: Gemeente Amsterdam (2013). Gebiedsvisie RID+.

⁴ Gemeente Amsterdam (2013). Gebiedsvisie RID+. P.16

2.2 Regionale marktbehoefte en ruimtelijk-economisch beleid

Ten behoeve van de toetsing aan de regionale marktbehoefte is het nodig af te bakenen wat de relevante regio is. Dat verschilt per functie. Zo is bijvoorbeeld de horecafunctie van een drankje drinken gericht op lokale consumenten (loop- of fietsafstand). De functie van congresruimte trekt potentieel bezoekers uit een groter gebied (auto en OV). In dit onderzoek hebben we bij de verschillende functies ons primair geconcentreerd op Nieuw West, waarbij voor een aantal relevante functies ook een groter gebied is beschouwd.

Op het gebied zijn verschillende ruimtelijke visies van toepassing. Als belangrijkste genoemd worden:

1. De Structuurvisie Amsterdam 2040;
2. De Gebiedsvisie RID+;
3. De Economische Visie Nieuw-West
4. Het Actieprogramma Toerisme in de MRA 2025.

In de 'Structuurvisie van Amsterdam 2040' is het RID-gebied, waar het Johan Huizingalaan 761-763 toe behoort, aangemerkt als gebied voor werken en wonen. Tevens geldt de aanduiding Metropolaan Kerngebied. Hieronder valt een mix van kantoren, wonen in hoge dichtheden, cultuur, voorzieningen, toerisme, hoger onderwijs en detailhandel.

Het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 is een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie RID+ voor het deelgebied voormalig IBM-terrein. In de Gebiedsvisie RID+ worden drie doelen aangegeven. Verdichting van het gebied, functiemenging met wonen en het doortrekken van de Sloterweg naar het centrum van de stad. Voor de ontwikkeling van het gebied op de lange termijn wordt gestreefd naar het creëren van een gemengd stedelijk milieu waar meerdere functies – en daarmee bewoners en gebruikers – aanwezig zijn en een intensiever gebruik van de ruimte kan ontstaan.

In de economische visie van Nieuw-West is te lezen dat in het stadsdeel veel bedrijven en veel arbeidsplaatsen te vinden zijn. Wat opvalt is de geringe aanwezigheid van voorzieningen op het gebied van horeca, cultuur en recreatie, zowel kwalitatief als kwantitatief. Deze sectoren worden door het stadsdeel belangrijk gevonden voor het verblijfsklimaat en de aantrekkingskracht voor bestaande en nieuwe bewoners en bedrijven. Het stadsdeel ziet het relatief grote aantal starters als een blijk van potentie in Nieuw-West.⁵

Het stadsdeel hanteert in de economische visie vier pijlers:

1. Ondernemerschap
 - a. Veel starters en ZZP'ers in het stadsdeel. Speerpunten: dienstverlening, stimulering, samenwerking, starters en pre-starters en imago en communicatie.
2. Arbeidsmarkt en scholing
 - a. Relatief hoge werkloosheid zien op te lossen door betere scholing, stageplaatsen en matchmaking werkzoekenden en werkgevers.
3. Focussectoren
 - a. Belang ligt in de leefbaarheid en beleving in de wijk (detailhandel, horeca, vrije tijd), werkgelegenheid (medische sector) en/of uitstralingseffecten voor Nieuw-West (onderwijs, zakelijke dienstverlening en creatieve sector). Deze sectoren verder laten ontwikkelen.
4. Aandacht voor bedrijfsmilieus

⁵ Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West (2012). *Economische Visie Nieuw-West*. P. 14

- a. Bedrijfsruimtes en de omgeving eromheen moeten veilig en bereikbaar zijn en leegstand moet aangepakt worden. Een belangrijk speerpunt onder deze pijler is ook passende huisvesting voor starters. Multifunctionele concepten - combinaties van functies van werken, recreëren en wonen – blijken aantrekkelijk en kansrijk te zijn.

In het 'Actieprogramma Toerisme in de MRA 2025' wordt beleid beschreven dat is gericht op spreiding van toerisme en recreatie om zo het centrum van Amsterdam te ontlasten. Daar maakt de zakelijke bezoeker van bijvoorbeeld congressen ook deel van uit. Het doel van het beleid is het realiseren van een flinke groei van deze markt: "In 2025 is het totaal aantal zakelijke bezoekers van beurzen en congressen in de MRA gegroeid met 30% (gemeten in de som van alle [congres*aantal dagen*aantal bezoekers]) ten opzichte van een nog te verrichten meting in 2015."

2.3 Ontwikkelmodellen

De huidige eigenaar van het perceel Johan Huizingalaan 761-763 Riekerpolder beheer B.V. en ontwikkelaar B-Amsterdam hebben de gemeente Amsterdam verzocht om de bestemming van het perceel te flexibiliseren en zo een mix van functies mogelijk te maken. Daarnaast wil het Stadsdeel Nieuw-West de toekomstige ontwikkelingsrichting naar wonen en werken handen en voeten gaan geven. Gezamenlijk is daarvoor een programmatische en stedenbouwkundige uitwerking opgesteld en vertaald naar een bestemmingsplan. De concretisering van de planvorming kan in meerdere fasen plaatsvinden. Om dit mogelijk te maken worden drie ontwikkelmodellen naast elkaar gehanteerd⁶:

1. Flexibilisering functies Black Box en Hal

Het bestaande kantoorgebouw "Black Box" blijft staan, daarbinnen worden nieuwe functies (ook geluidgevoelige) toegelaten. De rest van het gebied wordt overeenkomstig de bestaande toestand behouden. De bestaande, reeds vergunde, bedrijfsruimte in de Hal blijft gehandhaafd. Voor functies in de Black Box, zoals sport wordt veelal een halve of hele verdieping van het gebouw als maximale omvang genomen. De oppervlakte van een verdieping bedraagt 3.135 m² bvo.

2. Volledige herontwikkeling

Volledige herontwikkeling van het terrein, waarbij de Black Box en de hal worden gesloopt, om plaats te maken voor een gebied met gemengde functies en een geheel nieuwe stedenbouwkundige opzet. Het uitgangspunt bij volledige herontwikkeling is functiemenging in een kleinere korrel op pand- en blokniveau. Aan de noordzijde van het gebied is er ruimte voor iets grootschaliger bedrijvigheid, voorzieningen of gebouwd parkeren. Hier worden geen woonfuncties gerealiseerd en zijn hogere bouwlagen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar eenheden van maximaal 5.000 m² bvo.

3. Gedeeltelijke herontwikkeling

Herontwikkeling van het plangebied met behoud van het gebouw Black Box. Ook in dit model is sprake van een geheel nieuwe stedenbouwkundige opzet en gemengde functies. Dit model biedt de mogelijkheid om de Black Box na transformatie te behouden in combinatie met verdere herontwikkeling van het gebied.

In bijlage 3 zijn de drie ontwikkelmodellen nader toegelicht.

⁶ H5 "de ontwikkeling" – document Gemeente Amsterdam over Joh. Huizingalaan 761-763

2.4 Programma

Binnen het gebied moet een mix van functies mogelijk gemaakt worden. Het gaat om de functies wonen, hotel, cultuur / tentoonstellingsruimte, maatschappelijke invulling, detailhandel, kantoor, bedrijven, horeca en sport. Om de gewenste flexibiliteit van de toekomstige ontwikkeling te waarborgen, wordt uitgegaan van het maximale aantal metrages dat aan functies mogelijk is binnen de drie ontwikkelmodellen.

Tabel 2.1 Maximale omvang functies in één van de drie modellen

Functies	Getoetst aan regionale behoefte	Maximum omvang
Wonen		365 woningen
Hotel		30 kamers
Cultuur, tentoonstellingsruimte e.d.		1.500 m ²
Maatschappelijk (kinderdagverblijf)		1.568 m ²
Maatschappelijk (onderwijs)		750 m ²
Detailhandel		150 m ²
Kantoor (reeds aanwezig)		15.675 m ²
Bedrijven	X	18.200 m ²
Horeca (waaronder zalen partycentra en congres)	X	4.500 m ²
Sport	X	3.135 m ²

Bron: bewerking Ecorys.

In de laatste kolom is de maximale omvang van de drie modellen aangegeven (zie bijlage 3 voor de beschrijving van de modellen). De Raad van State beoordeelt de effecten van individuele functies op basis van de “representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden” per functie. In dit onderzoek worden uitsluitend de functies bedrijven, horeca en sport onderzocht. De overige functies worden zo nodig afzonderlijk in het bestemmingsplan gemotiveerd.

2.4.1 Bedrijven

In de drie ontwikkelmodellen moet als volgt rekening gehouden worden met bedrijvigheid:

1. Flexibilisering functies Black Box en Hal (15.675 + 26.414 m² bvo)

In dit model blijft de bestaande, reeds vergunde, bedrijfsruimte in de Black Box (15.675 m² bvo) en Hal (26.414 m² bvo) gehandhaafd. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 uit de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen’ alsmede bedrijven die vallen onder categorie A of B uit de ‘Staat van bedrijventerreinen – functiemenging’ toegestaan.

2. Volledige herontwikkeling (18.200 m² bvo)

Bij volledige herontwikkeling leent het gebied zich vooral voor wonen gemengd met kleinschalige bedrijvigheid. Functiemenging in een kleinere korrel op pand- en blokniveau is het uitgangspunt, wat gevolgen heeft voor de soort bedrijvigheid in het gebied. Aan de noordzijde van het gebied is er ruimte voor iets grootschaliger bedrijvigheid. Hier worden geen woonfuncties gerealiseerd en zijn hogere bouwlagen toegestaan. Bedrijvigheid kan hier plaatsvinden in eenheden van maximaal 5.000 m² bvo.

3. Gedeeltelijke herontwikkeling (18.200 m² bvo)

In dit model wordt uitgegaan van dezelfde soort en omvang van bedrijvigheid als in het model van volledige herontwikkeling.

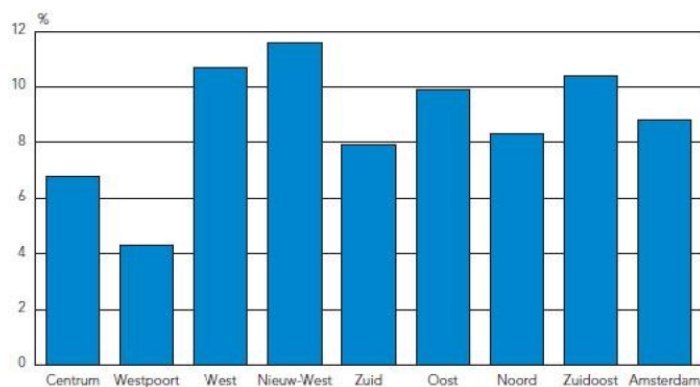
In eerste instantie worden in de Black Box en de Hal kleinschalige bedrijfsruimten voor startende bedrijven op de creatief-zakelijke markt aangeboden. Hierbij horen gedeelde professionele faciliteiten en een horecavoorziening die tevens dient als ontmoetingsplaats. Bij gedeeltelijke herontwikkeling met behoud van de Black Box blijft de interne functiemenging gehandhaafd, maar nu in samenhang met de rest van het gebied. Dit betekent dat de functies die zijn toegestaan in de Black Box ook elders in het gebied ruimte kunnen vinden. In dit scenario, en bij volledige herontwikkeling, wordt gestreefd naar kleinschalige bebouwing, functiemenging van woningen, werken aan huis, kleinschalige bedrijven en voorzieningen met functiemenging op kavel- of pandniveau.

De uitgangspunten voor bedrijvigheid bij volledige of gedeeltelijke herontwikkeling:

- Maximaal 18.200 m² bvo aan bedrijven;
- Bedrijven kunnen in de plint (begane grond en eerste verdieping) van de bebouwing ruimte vinden. Aan de noordzijde van het gebied zijn eenheden tot max. 5.000 m² bvo toegestaan;
- Functies: werken aan huis (woonwerkwooningen), kleinschalige bedrijven;
- Voor de Black Box geldt de beperking tot Categorie A of B uit de 'Staat van bedrijventerreinen – functiemenging' toegestaan uit milieuklasse 1 en 2 (zie bijlage 1).
- Voor de hal geldt dat bedrijven tot en met milieucategorie 2 uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen' alsmede bedrijven die vallen onder categorie A of B uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' zijn toegestaan.

Bedrijvigheid Amsterdam Nieuw West

In het stadsdeel zijn veel bedrijven en veel arbeidsplaatsen te vinden. De structuur van bedrijvigheid kent ongeveer dezelfde mix tussen hoogwaardige bedrijvigheid en laaggeschoolde arbeid als gemiddeld in Amsterdam. Opvallend is het aantal startende ondernemers, dat in Nieuw-West hoger ligt is dan in de andere stadsdelen. Dit betekent dat de ontwikkeling van bedrijvigheid waar starters een plek kunnen vinden, als onderdeel van functiemenging binnen een stedelijke omgeving, aansluit op de economische visie van het stadsdeel.



Figuur 2.6 Aantal startende ondernemers als % van het totaal aantal vestigingen per stadsdeel in 2009 (bron: O+S).

Bron: Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West (2012). *Economische Visie Nieuw-West*

2.4.2 Horeca

In dit onderzoek wordt gefocust op het 'reca' deel van horeca (hotels, restaurants en cafés).

In de drie ontwikkelmodellen moet als volgt rekening gehouden worden met horeca:

1. Flexibilisering functies Black Box en Hal (4.435 m² bvo)

- Horeca A (lunchroom) 200 m².⁷
- Horeca E (nachtclub) 1.100 m².
- Horeca B (restaurant), F1 (partycentrum) en F2 (congresruimte) max. 3.135 m² bvo.

1. Volledige herontwikkeling (4.500 m² bvo)

- Horeca A (lunchroom) en B (restaurant) 3.000 m² bvo.
- Horeca F2 (congresruimte) 1.500 m² bvo.

2. Gedeeltelijke herontwikkeling (4.435 m² bvo)

- Horeca A (lunchroom) 200 m².
- Horeca B (restaurant), F1 (partycentrum) en F2 (congresruimte) max. 3.135 m² bvo.
- Horeca E (nachtclub) 1.100 m².

Omdat er reeds bepaalde vormen van horeca zijn toegestaan is het alleen nodig om de actuele behoefte aan te tonen van het type horeca dat in omvang zal toenemen. In de onderstaande tabel is in de laatste kolom te zien in welke type horeca een groei zal plaatsvinden. Dit is berekend door de maximale voorgenomen extra meters uit de drie ontwikkelmodellen te verminderen met de reeds toegestane horeca.

Tabel 2.2 Toename horeca ten opzichte van huidige toegestane horeca verdeeld naar horeca type

Type	Maximaal voorgenomen horeca (in bvo m ²)	Reeds toegestaan (in bvo m ²)	Extra ontwikkeling (in bvo m ²)
Horeca A	3.000	404	2.596
Horeca B	3.135	1.100	2.035
Horeca E	1.100	1.100	0
Horeca F1	3.135	0	3.135
Horeca F2	3.135	0	3.135

Bron: bewerking Ecorys

Bij het bepalen van de vraag naar de typen horeca die in omvang zullen toenemen wordt als primair verzorgingsgebied het stadsdeel Nieuw-West gehanteerd. Voor de behoefte aan bijzondere horeca en congresruimte is ook gekeken naar een groter verzorgingsgebied

Horecacategorieën

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat de initiatiefnemers zich richten op de vestiging van een of meerdere lunchrooms, nachtclubs, restaurants, partycentra en congresruimten. De genoemde horecacategorieën A en B maken echter meer type horeca mogelijk dan alleen lunchrooms of restaurants.

In het visiedocument: 'Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017, Verruiming van de kansen voor horeca en leisure' geeft het stadsdeel Nieuw-West de volgende omschrijving van horeca type A: "Een inrichting die kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke". Er kan hierbij naast lunchrooms gedacht worden aan koffie- en theehuizen, juicebars en ijssalons.

De omschrijving van Horeca type B is: "Een inrichting die gericht is op het verstrekken van complete maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie". Naast restaurants zijn dit bijvoorbeeld ook een brasserie en grill room.

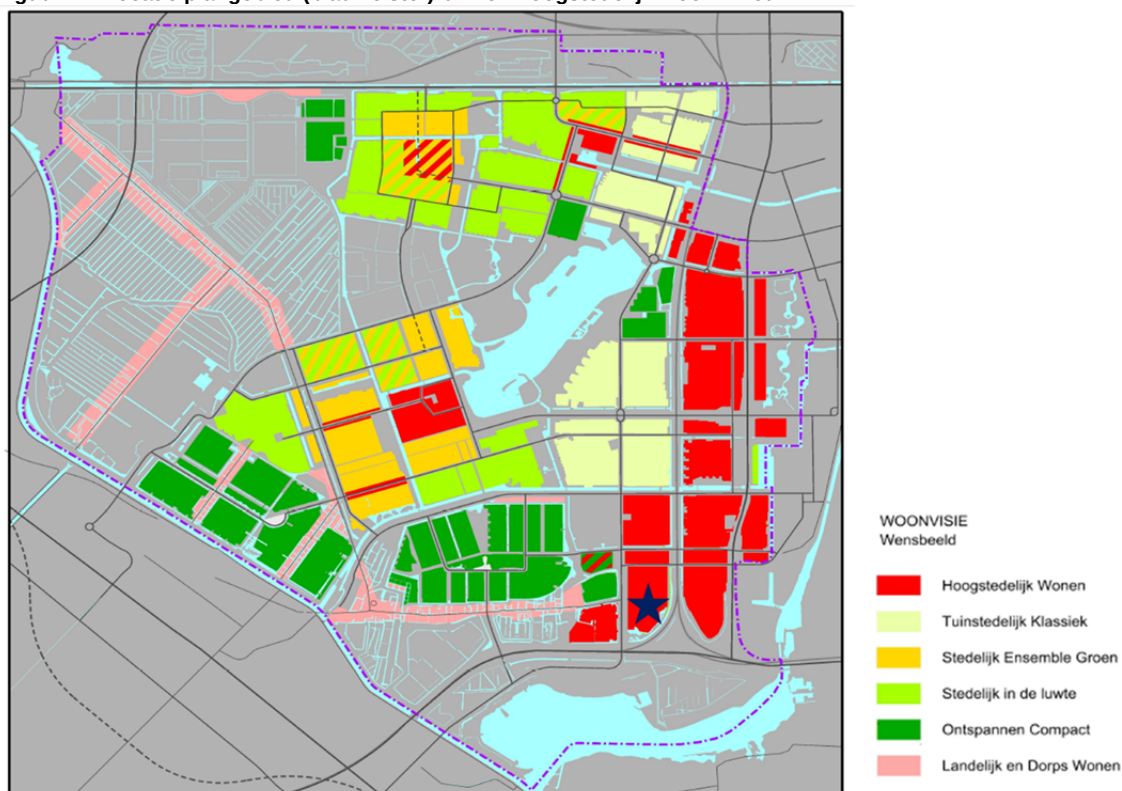
⁷ Voor horeca A is reeds 200 m² toegestaan. De extra ontwikkelingsruimte is 2800m²

De gegeven voorbeelden bij horeca type E, F1 en F2 sluiten vrijwel volledig aan bij de omschrijving die in het visiedocument van het stadsdeel Nieuw-West worden genoemd. Zie bijlage 2 voor de volledige omschrijvingen van deze horecacategorieën.

Horeca Amsterdam Nieuw-West

Het stadsdeel Nieuw-West wil middels beleid de ontwikkeling van 'reca' stimuleren en faciliteren. De aanzet hiervoor heeft het stadsdeel beschreven in de Economische Visie Nieuw-West: "ambitie is het versterken van de diversiteit en kwaliteit horeca in Nieuw-West en optimaal faciliteren van hotelinitiatieven". De ambitie is verder uitgewerkt in het visiedocument 'Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017, Verruiming van de kansen voor horeca en leisure'. Daarin staat beschreven dat "horeca en leisure een positief effect hebben op het woon- en vestigingsklimaat van het stadsdeel. Het biedt vertier en een ontmoetingsplek aan bewoners en bedrijven, het zorgt voor reuring op straat, het verlengt de verblijfsduur van het winkelend publiek en brengt werkgelegenheid". Omdat het plangebied in de Structuurvisie van Amsterdam 2040 is aangemerkt als 'metropolitaan kerngebied' waar werken gemengd met voorzieningen en wonen in hoge dichtheden bestemd is en blijft, past de vestiging van horeca binnen het vigerende beleid. Ook in de horeca en leisurevisie Nieuw-West wordt de locatie Johan Huizingalaan 761-764 als geschikte en kansrijke vestigingslocatie aangemerkt vanwege het hoogstedelijk woonmilieu dat zich hier zal ontwikkelen zoals vastgesteld in het document Wonen in Nieuw-West: uitwerking tot 2020.

Figuur 2.7 Locatie plangebied (blauwe ster) binnen hoogstedelijk woonmilieu



Bron: Wonen in Nieuw-West: uitwerking tot 2020, Nieuw-West, 2013.

Het is de wens om op bijzondere locaties horeca te vestigen met een stadsdeeloverstijgende aantrekkingskracht. Dat past goed in het Actieprogramma Toerisme in de MRA 2025, waar spreiding van recreatie (weg uit het centrum van Amsterdam) en groei van de zakelijke markt worden beoogd.

Het stadsdeel verwelkomt ondernemers die thema's als duurzaamheid en een gezonden levensstijl in de bedrijfsvoering terug laten komen.

Uitgangspunten die daarbij worden gehanteerd zijn:

- De marktontwikkeling is het startpunt van het beleid
- Het beleid is zo flexibel mogelijk met inachtneming van het woon- en leefklimaat
- Terughoudendheid ten aanzien van groei van snackbarbranche.

Het einddoel is een gedifferentieerde horeca sector die aansluit bij de behoeften van de inwoners en bedrijven uit Nieuw-West, de sterke punten van het stadsdeel optimaal benut, en zich goed verhoudt met de (woon-)omgeving.

2.4.3 Sport

In de drie ontwikkelmodellen moet als volgt rekening gehouden worden met sport:

1. Flexibilisering functies Black Box en Hal

Sport krijgt in de Black Box een ruimte vragende invulling, waarbij fysieke verweving met de bedrijvigheid wordt nagestreefd in plaats van een meer traditionele, van de andere functies gescheiden, sportschool. De sportvoorzieningen worden op een verdieping van 3.135 m² bvo geïntegreerd met kantoren en bedrijven. Deze voorzieningen zijn niet alleen voor in het pand gevestigde ondernemers, ook bezoekers uit het omliggende gebied moeten hiervan gebruik kunnen maken.

- 3.135 m² bvo
- Fysieke verweving met de bedrijvigheid / geïntegreerd met kantoren en bedrijven
- Gericht op gebruikers pand en bezoekers uit het omliggende gebied

2. Volledige herontwikkeling (1.500 m² bvo)

Voor sport is 1.500 m² bvo opgenomen in de nieuwbouw. Dit is minder dan bij de flexibilisering van de huidige Black Box. De verwachting is dat de sportvoorzieningen van karakter zullen veranderen richting sportschool.

- 1.500 m² bvo
- Vaste sportgebruiksfunctie (sportschool)
- Gericht op gebruikers pand en bezoekers uit het omliggende gebied

3. Gedeeltelijke herontwikkeling (3.135 m² bvo)

Het derde model tenslotte voorziet in herontwikkeling van het plangebied, maar met behoud van het gebouw Black Box. Voor sport is hierin 3.135 m² bvo voor sport opgenomen, net als bij de flexibilisering van de huidige Black Box. Hierbij is het de verwachting dat de sportvoorzieningen van karakter veranderen richting sportschool.

- 3.135 m² bvo
- Vaste sportgebruiksfunctie (sportschool)
- Gericht op gebruikers pand en bezoekers uit het omliggende gebied

Toepassingsmogelijkheden sport

De mogelijkheden voor sportfuncties in een pand als de Black Box kent beperkingen. Hierdoor is het van belang rekening te houden met de ruimtelijke mogelijkheden en eventueel flexibele mogelijkheden van de functietoepassing van de ruimte. In deze marktanalyse is hiervoor daarom eerst een globale scan gedaan van de mogelijkheden voor sportfuncties. Het betreft een (indoor) ruimte met een plafondhoogte van circa 4 meter met betonnen palen circa iedere 8 meter. De mogelijkheden worden hierdoor direct fors ingeperkt. Voor indoor balsporten als volleybal, badminton en squash is de ruimte te beperkt. Ook voor vechtsporten zijn de beperkingen erg groot om in een geschikte, toekomstbestendige functie te voorzien.



Figuur 2.8 Foto inpandig Black Box met pilaren

De meest gebruikelijke toepassing betreft fitness en yoga. Bij sport wordt vaak niet direct aan denksporten (bridge, schaken, dammen) gedacht, deze behoren juist hier tot de mogelijkheden. Bij de flexibilisering van functies in de huidige Black Box wordt ook gedacht aan zogenoemde onconventionele sporttoepassingen waarbij geïntegreerd gebruik gemaakt wordt van de kantoorruimte (een soort in kantoor bootcamp). Andere mogelijkheden zijn indoor behendigheidssporten (biljart, darts, sjoelen, tafelvoetbal) en eventueel kan ook nog gedacht worden aan tafeltennis. Zo resteren dus als mogelijkheden:

- Fitness en yoga
- Denksporten
- Behendigheidssporten
- Tafeltennis
- Onconventionele indoorsporten

Regionale deelname aan sport

In de 'visie sportstimulering' voor het stadsdeel Nieuw-West wordt duidelijk dat de sportparticipatie in dit stadsdeel met 58% (2011) relatief laag ligt, voor heel Amsterdam is dit 61% en landelijk 65% (Sportdeelname in Nederland, Mulier Instituut). Je zou dus kunnen stellen dat er ruimte voor groei is, in de visie sportstimulering is dan ook 61% sportparticipatie (het stedelijk gemiddelde) in 2016 als doelstelling voor sportstimulering opgenomen.

Een belangrijke trend waaraan in de 'Visie op de sportparken in stadsdeel Nieuw-West 2012-2025' wordt gerefereerd, betreft de voortgaande groei van ongebonden sporten (onder volwassenen). Ook landelijk is zichtbaar dat ongeregeld en zonder verplichting sporten toeneemt, bijvoorbeeld fitness en hardlopen hebben de afgelopen jaren forse groei laten zien. Ook de komende jaren wordt verwacht dat deze trend zich nog iets voort zal zetten.

Een inzicht in de sportparticipatie per sport in Amsterdam Nieuw-West is helaas niet beschikbaar. Op basis van landelijke cijfers (ledenaantallen rapportage NOC*NSF 2013 en analyse

sportbehoefte Nieuw West 2009) en een correctie voor de lagere sportparticipatie in Nieuw-West ten opzichte van het landelijk gemiddelde kan echter wel een inschatting gemaakt worden van het potentieel van de meeste beschouwde sporten. Voor yoga en onconventionele indoorsport zijn echter geen (geschikte) cijfers beschikbaar, deze sporten zijn relatief ook zeer klein en hebben naar verwachting geen significante vraag naar ruimte.

Om inzicht te krijgen in het aanbod van sport heeft het stadsdeel Nieuw-West een overzicht van sportverenigingen op haar website en is in 2005 onderzoek gedaan naar het aanbod van commerciële sport in Amsterdam. Sportdeelname vindt uiteraard niet uitsluitend binnen de eigen stadsdeelgrenzen plaats, maar voor vrijwel alle sporten geldt toch dat mensen dit bij voorkeur dichtbij huis doen.

3 Marktbehoefte

Als uitgangspunt voor het bepalen van de marktbehoefte aan bedrijvenlocaties, congresruimte en bijzondere horeca wordt de COROP regio-indeling gehanteerd. Amsterdam Nieuw-West valt onder de regio Groot-Amsterdam. Voor het bepalen van de marktbehoefte aan horeca en sport, voorzieningen die in een meer dagelijkse behoefte voorzien, wordt het verzorgingsgebied afgebakend op basis van woon-werkafstanden.

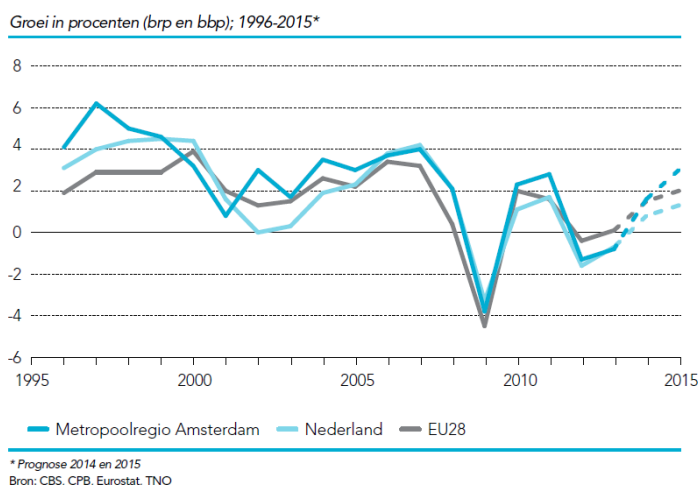
3.1 Economische ontwikkeling Amsterdam

In het document *Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2015* is te lezen dat de Metropoolregio Amsterdam (MRA) twee jaren van recessie achter de rug heeft, met een krimp van 1,1% in 2012 en 0,5% in 2013. De vooruitzichten voor de economie van de MRA worden "voorzichtig positief" genoemd. In 2014 is de verwachte groei 1,6% en er wordt voor 2015 3% groei verwacht.

De grootste sectoren in de MRA zijn: financiële dienstverlening, groothandel, specialistische en overige zakelijke diensten, informatie en communicatie en vervoer en opslag.

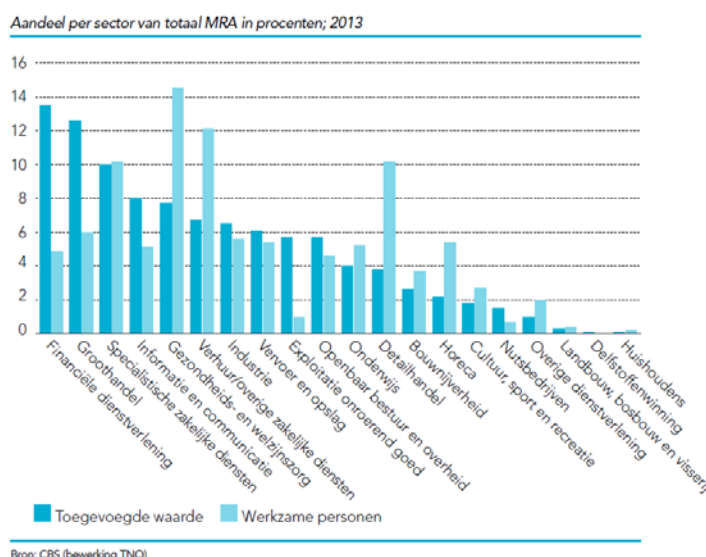
Bevolkingsontwikkeling

In de Metropoolregio Amsterdam nam de bevolking in 2013 toe met 0,7% en kwam daarmee op 2,4 miljoen inwoners. In 2014 wordt 0,6% groei verwacht en 0,7% in 2015. Dit betekent dat de MRA sneller groeit dan het Nederlands gemiddelde. Dit is al jaren het geval en naar verwachting houdt deze ontwikkeling aan in 2014 en 2015. Amsterdam is de sterkst groeiende stad binnen de MRA. In 2014 wordt in Amsterdam



Figuur 3.1 Economische groei in de Metropoolregio Amsterdam, Nederland en de EU28. Bron: Gemeente Amsterdam (2015).

Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2015



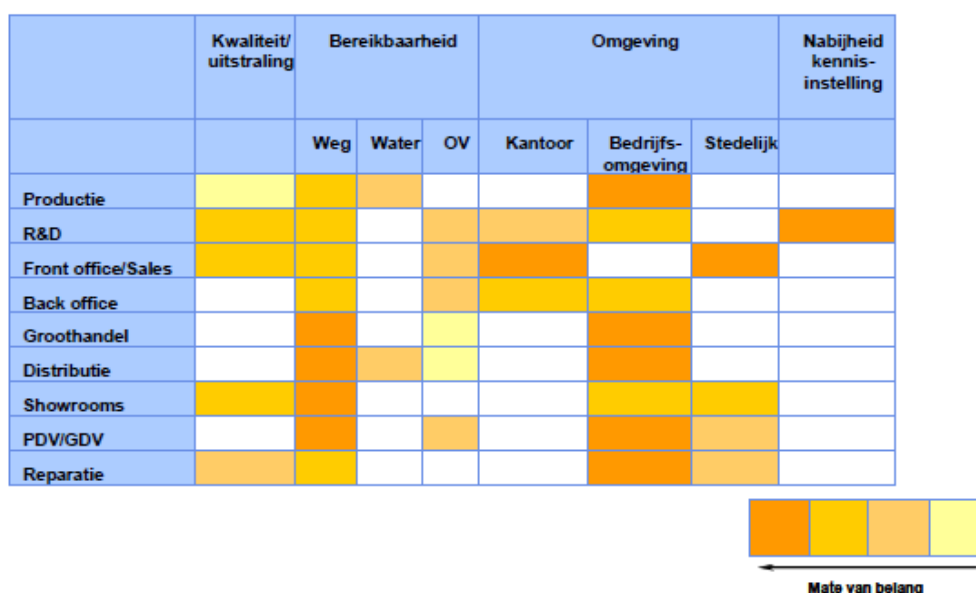
Figuur 3.2 Toegevoegde waarde en werkzame personen per sector

Bron: Gemeente Amsterdam (2015). *Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2015*

een groei verwacht van 1,0% en in 2015 een groei van 1,1%.⁸

3.2 Bedrijven

De ruimtebehoefte van bedrijven in de metropoolregio Amsterdam is in 2010 onderzocht door Buck consultants. Dit onderzoek betreft de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantoren voor de periode 2010-2040. Vooral de relatief grootschalige bedrijventerreinen en kantoren in de metropoolregio zijn in dit onderzoek meegenomen, wat dit onderzoek minder van toepassing maakt voor de voorziene functiemenging op het IBM terrein. Uit dit onderzoek blijkt dat de ruimtevrage van bedrijventerreinen zich in Amsterdam met name richt op logistiek en daarna op de reguliere productie en in mindere mate het ICT cluster (R&D, sales en back office activiteiten).⁹ In figuur 3.3 is weergegeven wat de kenmerken zijn van de verschillende gebruikersprofielen. De stedelijke omgeving zoals beoogd bij de herontwikkeling van de locatie Johan Huizingalaan 761-763 lijkt vooral geschikt voor activiteiten die passen onder de noemers front office / sales, showrooms, PDV/GDV en reparatie. In een meer kantoorachtige omgeving passen activiteiten die vallen onder research & design en back office.



Figuur 3.3 Kenmerken van verschillende gebruikersprofielen.

Bron: Buck consultants (2010). *Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren metropoolregio Amsterdam 2010-2040*.

Uit de Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2015 komt naar voren dat de zakelijke en financiële dienstensector sterke sectoren in de MRA en in Amsterdam in het bijzonder zijn geweest in de afgelopen jaren. Het beleid van de Amsterdam Economic Board richt zich op de volgende clusters:

- Financiële en Zakelijke dienstverlening
- Maakindustrie
- ICT/eScience
- Creatieve Industrie
- Tuinbouw & Agrifood
- Logistiek & Groothandel
- Toerisme & Congressen
- Life Sciences & Health

⁸ Gemeente Amsterdam (2015). *Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2015*.

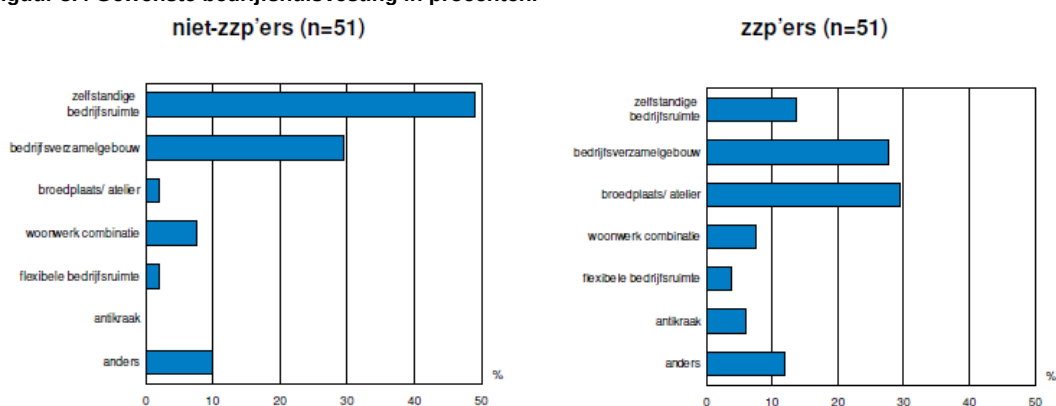
⁹ Buck consultants (2010). *Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren metropoolregio Amsterdam 2010-2040*.

De zakelijke diensten, ICT en de creatieve industrie kennen relatief veel kleinere en gespecialiseerde bedrijven, waaronder ZZP-ers of bedrijven met enkele personeelsleden.

Vraag en aanbod kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam

In de plannen voor de herontwikkeling van het IBM terrein komt bedrijvigheid voor als onderdeel van een mix van functies in het gebied. Het gaat om kleinschalige bedrijfsruimte. In 2012 heeft de gemeente Amsterdam een studie uitgevoerd naar vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfsruimte (huisvesting tot 250m²) in Amsterdam. Als aanleiding voor het onderzoek wordt gegeven dat het aantal ondernemers in Amsterdam in de afgelopen 10 jaar verdubbeld is. Deze ontwikkeling ligt in lijn met de toename van het aantal zzp'ers in zowel Nederland als Nieuw West. De verdubbeling is vooral toe te schrijven aan hele kleine bedrijven, die voor een deel thuis werken. De samenstelling van de bedrijven is de afgelopen jaren behoorlijk veranderd. De gemeente verwachtte in 2012 dat de behoefte aan bedrijfsruimte daarom ook veranderd is.¹⁰ Anno 2015 is de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte verder toegenomen.

Figuur 3.4 Gewenste bedrijfshuisvesting in procenten.



Bron: Gemeente Amsterdam (2012). Vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam

De ideale werkruimte voor zzp'ers blijkt 49m² groot te zijn, ze zijn bereid hier gemiddeld 99 euro per m² per jaar voor te betalen. De ideale werkruimte voor niet-zzp'ers is 114 m², ze willen hier maximaal 96 euro per m² per jaar voor betalen. De zzp'ers in het onderzoek zoeken vooral naar een broedplaats, atelier of bedrijfsverzamelgebouw. Een kleiner deel van de zzp'ers zoekt naar een woon-werk combinatie of flexibeler huisvesting. De niet-zzp'ers die andere huisvesting zouden willen, zoeken vooral naar zelfstandige werkruimte en ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw.

De betaalbaarheid (genoemd door 17,9% van de respondenten) en een passende omvang van de werkruimte (genoemd door 10,4%) blijken de belangrijkste aspecten te zijn bij de keuze voor een werkruimte. Dit geldt voor zowel zzp'ers als niet-zzp'ers. Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang:

- Voldoende parkeergelegenheid in de buurt (7,2%)
- Uitstraling pand (6,9%)
- Goede bereikbaarheid met OV (6,6%)
- Goede bereikbaarheid met de auto (6,1%)
- Levendige omgeving (6,1%)
- Korte afstand tot mijn woning (5,8%)
- Aanwezigheid andere ondernemers (5,6%)

¹⁰ Gemeente Amsterdam (2012). Vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam. P. 5

Aanbod kleinschalige werkruimte in Nieuw West

Het aanbod aan kleinschalige werkruimte blijkt in Nieuw-West relatief laag te zijn, zeker in verhouding tot het aantal bewoners en het aantal startende ondernemers in het stadsdeel (zie paragraaf 2.4.1).

Tabel 3.1 Voorraad kleinschalige werkruimte (tot 250 m²) naar stadsdelen, 1 januari 2012.

	totaal oppervlak	aantal objecten	gemiddeld oppervlak
Centrum	340.823	3.600	95
Westpoort	85.738	661	130
West	149.896	1.634	92
Nieuw-West	80.083	849	94
Zuid	219.767	2.107	104
Oost	137.747	1.417	97
Noord	119.542	1.158	103
Zuidoost	63.124	684	92
Amsterdam	1.196.720	12.110	99

Bron: DBGA/O+S

Bron: Gemeente Amsterdam (2012). *Vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam*

Uit dit onderzoek blijkt ook dat ondanks dat de centrale stad populair blijft, ontwikkelaars wel kansen zien voor kleinschalige bedrijfslocaties buiten de ring A10. Zeker als de omgeving levendig en aantrekkelijk is.¹¹



Figuur 3.5 Impressie van kleinschalige bedrijvigheid Black Box

Conclusie bedrijven

Uit de economische visie van stadsdeel Nieuw-West en uit de studie van de gemeente Amsterdam naar kleinschalige bedrijfsruimte blijkt dat het stadsdeel een groot aantal startende ondernemers kent. Het beleid van de Amsterdam Economic Board richt zich op een aantal clusters, waaronder gespecialiseerde zakelijke dienstverlening en creatieve industrie. Deze sectoren worden gekenmerkt door relatief kleine bedrijven (ZZP-ers en bedrijven met enkele personeelsleden). Het aanbod aan kleinschalige werkruimte is in de regio beperkt. Vooral werkruimte die betaalbaar is (gemiddeld 96 tot 99 euro per m²), de goede afmetingen heeft (49 tot 114m², afhankelijk van de doelgroep) en in een goed bereikbare, levendige omgeving ligt wordt door deze groep ondernemers aantrekkelijk gevonden. Er is met het oog op de verwachte groei in specifieke

¹¹ Gemeente Amsterdam (2012). *Vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam*. P.33

sectoren de verwachting dat het huidige aanbod van werkruimte in de regio tekorten kent. Daar komt bij dat juist voor de zakelijke dienstverlening en creatieve industrie de ontmoeting van soortgelijke bedrijven (agglomeratiekracht van kenniswerkers) belangrijk is voor de voorziene economische groei.

3.3 Horeca

Trends

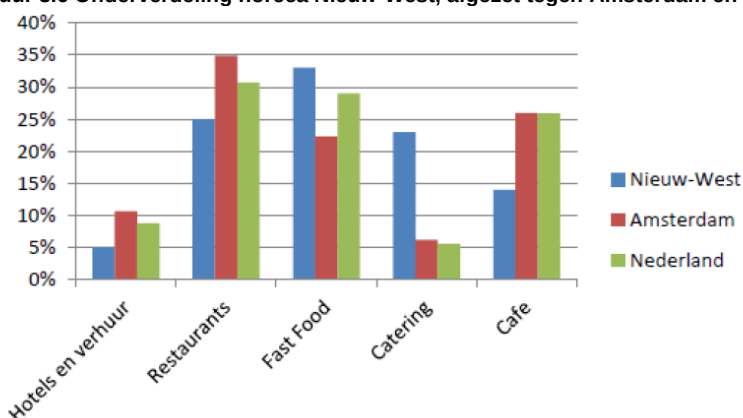
Op landelijk niveau spelen in de horeca branche diverse ontwikkelingen die ook impact hebben in Nieuw-West:

- Na een periode van laagconjunctuur en dalende bedrijfsresultaten in de horeca branche, laten de conjunctuur en consumentenbestedingen een opwaartse lijn zien. Over het jaar 2014 behaalde de horeca een omzetgroei van 5,6% ten opzichte van 2013. Vooral veel koffie- en theehuizen, ijssalons en fast service restaurants hebben de omzet zien groeien. Restaurants lieten een groei zien van 6,6%. De verwachting is dat ook in 2015 de omzetten verder zullen groeien.
- Er is een trend tot schaalvergroting, professionaliseren en ketenvorming zichtbaar.
- Er is sprake van branchevervreemding door de opkomst van nieuwe aanbieders zoals warenhuizen, supermarkten en sportaccommodaties.
- Er is toenemende aandacht voor duurzaamheid, milieu, ethiek, gezondheid en veiligheid.
- Het aanbod horeca ondernemingen is de afgelopen jaren toegenomen

Aanbod

Het horeca aanbod in stadsdeel Nieuw-West is bescheiden. Met circa 230 zaken heeft Nieuw-West de laagste horeca dichtheid in Amsterdam (1,6 horeca-vestigingen per 1.000 inwoners ten opzichte van 2,5 in Nederland en 5,3 in Amsterdam¹). In de onderstaande grafiek is de verdeling tussen horeca weergegeven en is afgezet tegen de verdeling in Amsterdam en Nederland. Ondanks het bescheiden aanbod is de gemiddelde omzet per vestiging in Nieuw-West laag ten opzichte van het gemiddelde in Amsterdam. In 2011 was de gemiddelde omzet minder dan de helft van het gemiddelde in Amsterdam.

Figuur 3.6 Onderverdeling horeca Nieuw-West, afgezet tegen Amsterdam en Nederland



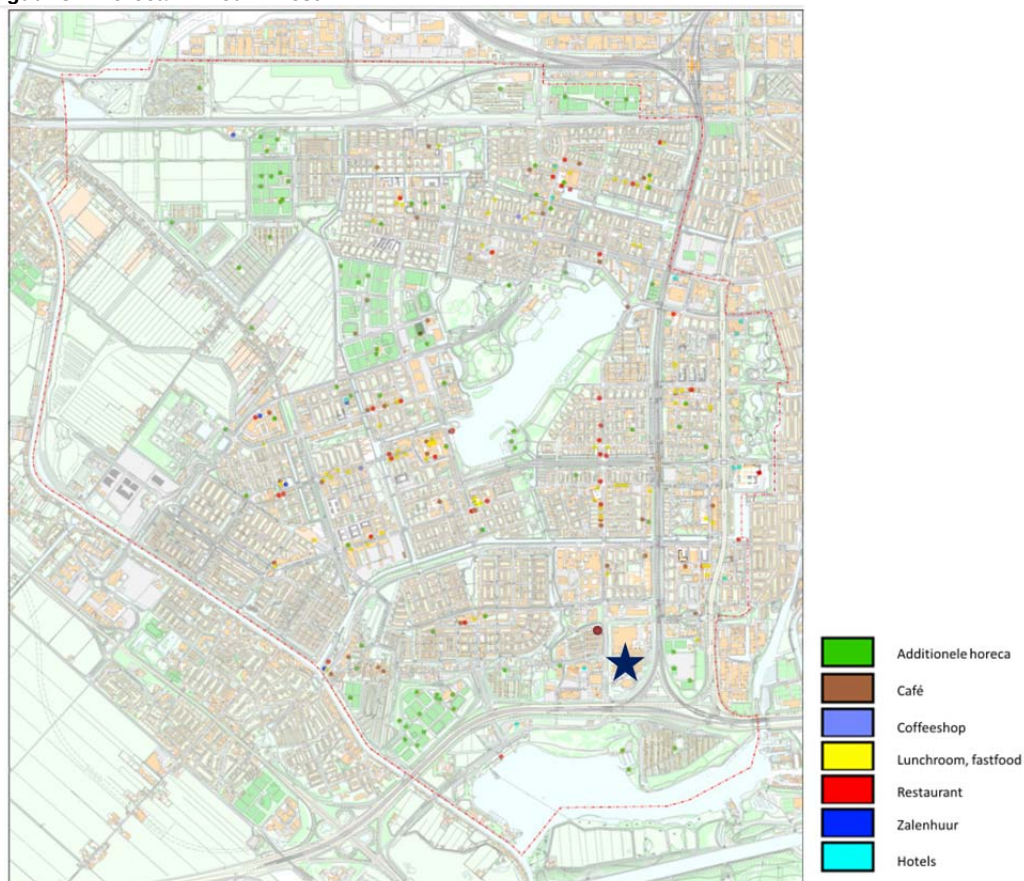
Bron: Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017, Verruiming van de kansen voor horeca en leisure

In het stadsdeel is het aantal cafés in het laatste decennium teruggelopen. Dit is in lijn met de landelijke ontwikkeling. Het aantal cafés is verhoudingsgewijs beperkt net zoals het aantal restaurants. Het aantal restaurants is sinds 2002 met 5 restaurants gegroeid. In de jaren 2010, 2011 en 2012 is het aantal faillissementen in de gehele horeca sector in Nieuw-West als gevolg van de aanhoudende laagconjunctuur toegenomen.

Het aanbod van nachthoreca is beperkt. Er zijn twee kleinschalige clubs en theater de Meervaart. Ook zijn er beperkte mogelijkheden (3) voor de huur van een zaal ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen. Voor conferenties en evenementen zijn er twee congrescentra en 1 beursaal beschikbaar in Nieuw-West, hetgeen als een goede vertegenwoordiging wordt aangemerkt.

Het bestaande aanbod is op dit moment voornamelijk geconcentreerd rondom buurtwinkelcentra en stadsstraten. De omvang, differentiatie en spreiding zijn echter niet zodanig dat er van een volledig uitgaanscentrum kan worden gesproken. Consumenten hebben geen keuze uit verschillende restaurants, cafés en uitgaansgelegenheden op een plek. De horeca buiten deze type gebieden is buurt en wijk verzorgend met een sterk convenience karakter: de snackbar en kroeg om de hoek¹². Er kan zodoende gesteld worden dat er zowel het kwantitatieve als kwalitatieve aanbod van lunchrooms, restaurants, cafes en uitgaansmogelijkheden beperkt is in het stadsdeel Nieuw-West. In het plangebied, Johan Huizingalaan 761-763, was tot voor kort, op een koffiebar in de 'Black Box' na, geen horeca aanwezig. Recent is Radion (een cultureel podium en eetcafé) dicht bij de locatie gevestigd. Zie voor het horeca aanbod in Nieuw-West de onderstaande figuur.

Figuur 3.7 Horeca in Nieuw-West



Bron: gemeente Amsterdam

Vraag

De vraag naar verzorgende horeca is volgens het stadsdeel Nieuw-West bescheiden. Als redenatie wordt genoemd dat:

- De stedenbouwkundige opzet een accent op woonfuncties heeft
- Het stadsdeel een historisch centrum mist

¹² ZKA Consultants & Planners, 2013, Ontwikkelkansen Leisure en Horeca, Stadsdeel Amsterdam Nieuw West.

- Het stadsdeel uit verschillende woonwijken bestaat met elk een eigen karakter, samenstelling en etnische identiteit
- Er een behoorlijk aantal wijken is met een gemiddeld lager inkomen t.o.v. Amsterdam.
- Het stadsdeel moet concurreren met het centrum van Amsterdam en andere stadsdelen.
- Het stadsdeel mist publiekstrekken die mensen van buiten het stadsdeel kunnen trekken.

Hiertegenover benoemt het stadsdeel vijf ontwikkelingen die de vraag naar horeca aanjagen:

1. Instromende nieuwe koopkrachtige inwoners geven aan kwaliteitshoreca te missen.
2. Het aanbod is in verhouding tot het aantal inwoners zeer beperkt.
3. Nieuwe Amsterdammers met niet-Westerse achtergrond hebben een groeiende vraag naar horeca. Met name de jongere generaties hebben behoefte aan ontmoetingsplekken met eigen signatuur (waterpijpcafés) en kwaliteitshoreca.
4. Het aantal jongeren en studenten, één van de belangrijkste doelgroepen voor horeca, groeit.
5. Het draagvlak voor horeca wordt vergroot door het toenemende aantal hotelgasten.

Hier kan aan worden toegevoegd dat:

6. De conjunctuur een opwaartse lijn laat zien. De bestedingen in en omzetten van horeca laten de laatste jaren weer een stijgende lijn zien die de aankomende jaren naar verwachting door zal zetten.
7. De ontwikkeling van het plangebied geeft ruimte voor de ontwikkeling van onder andere kantoren, bedrijven, wonen, hotels en sport waardoor het draagvlak naar horeca toeneemt. De horeca branche is een sector die snel schakelt als er zich marktkansen voordoen en zal hier op inslepen.
8. Er onderscheid moet worden gemaakt naar typen horeca en hun verzorgingsgebied.

Kansrijke typen horeca en locaties

Wanneer het huidige aanbod en de vraag tegen elkaar af wordt gezet concludeert het stadsdeel dat het horeca-aanbod een kwantitatieve impuls nodig heeft. Omdat het aantal vierkante meters horeca per stadsdeel niet bekend zijn, kan er geen berekening gemaakt worden waarmee de uitbreidingsruimte in een getal wordt uitgedrukt. Dit is ook reeds eerder door ZKA Consultants & Planners gesteld. Naast een kwantitatieve uitbreiding moet er ook worden ingezet op het versterken van de diversiteit en kwaliteit van de horeca. Op grond daarvan en op basis van de uitkomsten van het onderzoek van ZKA naar marktruimte naar leisure en horeca zet het stadsdeel in op:

1. Groei van buurtgerichte horeca

Dit is horeca waar klanten regelmatig binnenlopen zoals lunchrooms, en laagdrempelige restaurants. Er is echter wel een terughoudendheid ten aanzien van de snackbarbranche omdat er reeds ruim voldoende aanbod in deze sector aanwezig is.

2. Groei en concentratie van de uitgaanshoreca

Gezien het aantal inwoners is aanbod van een klein aantal nachtzaken gewenst. Deze horeca richt zich op een wijkoverstijgend publiek. Vanwege de concurrentie met het centrum is de marktruimte voor uitgaansclubs, zoals restaurants en clubs, beperkt. Desalniettemin wordt het creëren van een uitgaanscentrum één van de belangrijkste voorwaarden voor ondernemerschap dan wel een aantrekkelijk woonklimaat genoemd in de economische visie Nieuw-West.

De groei van de buurtgerichte horeca voorziet het stadsdeel in het hoogstedelijke woonmilieu (zie figuur 2.2). Het plangebied voldoet aan dit criterium. Het stadsdeel hanteert voor uitgaanshoreca het uitgangspunt dat deze horeca wordt geclusterd zodat de consument kan kiezen. De bestaande clusters bij het Osdorpplein en straten rondom Plein '40-'50 zijn volgens het stadsdeel het meest geschikt. Hoewel het plangebied niet in deze gebieden ligt, beschrijft het stadsdeel het cluster

Osdorpplein en Plein '40-'50 als meest geschikt. Dat wil dus niet zeggen dat uitgaanshoreca in andere gebieden uitgesloten is. Daarbij komt dat het stadsdeel in de zuidflank inzet op een mix van wonen, werken en vrijetijdsfuncties. De goede bereikbaarheid en zichtbaarheid maken het gebied volgens het stadsdeel geschikt voor een middelgroot leisure cluster. Er kan hierbij gedacht worden aan een bioscoop, bowling, amusementscentrum, commerciële sportvoorzieningen en aanverwante horeca. De ontwikkeling moet het gebied een impuls geven die zowel mensen van buiten het gebied aanspreken, maar ook een meerwaarde heeft voor de in het gebied gevestigde kantoren, bedrijven en bewoners. De voorgenomen ontwikkeling aan de locatie Johan Huizingalaan van lunchrooms, restaurants zal voornamelijk, maar niet uitsluitend, mensen uit het gebied bedienen. Zalen ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen zullen ook mensen van buiten het gebied kunnen trekken.

Conclusie horeca

Wanneer de vraag en het aanbod wordt afgezet tegen de horeca typen A, B, F1 en F2, die in de drie ontwikkelmodellen in omvang zullen toenemen, blijkt dat er zowel kwalitatieve als kwantitatieve vraag is naar horeca A, B en F1.¹³ Deze typen horeca zijn groen weergegeven in de onderstaande tabel. Vanwege het ontbreken van gegevens over het aantal vierkante meters horeca, kan er geen antwoord gegeven worden op de vraag hoe groot de vraag in vierkante meters is. Voor horeca type F2 (congresruimte) is er voor wat betreft grootschalige congresruimte (bijv. de RAI) nu voldoende aanbod. Er wordt in de MRA beleid gevoerd met het oog op een forse groei van zakelijke bezoekers en daardoor ontstaat er behoefte aan uitbreiding van congresruimte. Op de locatie Johan Huizingalaan 761-763 is een regionale behoefte aan kleinschalige tot middelgrote vormen van congresruimte. De voorgenomen ontwikkeling van deze typen horeca in de herontwikkeling van de locatie Johan Huizingalaan 761-763 voldoet aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tabel 3.2 Regionale vraag naar horeca Nieuw-West

Type	Extra ontwikkeling (in bvo m ²)	Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
Horeca A (lunchrooms)	2.596	Ruimte voor kleinschalige lunchrooms. Vraag naar ontmoetingsplekken met eigen signatuur en kwaliteitshoreca.
Horeca B (restaurants)	2.035	Ruimte voor laagdrempelige restaurants. Vraag naar ontmoetingsplekken met eigen signatuur en kwaliteitshoreca.
Horeca F1 (partycentrum)	3.135	Ruimte voor zalenverhuur ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen.
Horeca F2 (congresruimte)	3.135	Momenteel voldoende (grootschalig) aanbod aanwezig. Maar er wordt beleid gevoerd gericht op forse groei. Er is regionale behoefte aan uitbreiding met kleinschalige tot middelgrote congresruimte.

De locatie, Johan Huizingalaan 761-763, voldoet aan de visie die het stadsdeel Nieuw-West heeft geformuleerd met betrekking tot de vestiging van de horeca typen A, B en F1. Het voorgenomen totaal aantal vierkante meters in alle drie de ontwikkelmodellen maakt het mogelijk om wijkoverstijgende en wijkverzorgende horeca op deze plek te concentreren.

¹³ Het horeca type E is niet nader onderzocht omdat deze reeds vergund is en geen verdere groei is voorzien.

3.4 Sport

Als we kijken naar het aanbod en dit vergelijken met de potentiële vraag aan de hand van landelijke gemiddelden lijkt er nog voldoende potentieel voor de beschouwde sporten. In de analyse sportbehoefte Nieuw West 2009 wordt dit in het specifiek voor fitness ook beaamd. In de 'Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017' wordt over fitness ook het volgende geconcludeerd: "Marktberekeningen geven aan dat er nog ruimte is voor een paar fitnesszaken. Het stadsdeel wil deze ruimte benutten voor fitnesszaken die iets toevoegen aan het bestaande aanbod, bijvoorbeeld een sportschool met uitzicht op de Sloterpas."

De voorgestelde sport invulling bij de (her)ontwikkeling van de locatie Johan Huizingalaan 761-763 bestaat uit vernieuwende vorm van integratie van sport/fitness met kantoor(meubilair). Deze vorm van sport heeft potentie en voorziet in een regionale behoefte. De toepassingsmogelijkheden voor de zogenoemde 'Black Box' kent aanzienlijke fysieke beperkingen, waardoor een selectief aantal sporten overblijft.. Ook voor sporten als denksport, behendigheidssporten en tafeltennis kan de locatie Johan Huizingalaan 761-763 oplossing bieden.

4 Conclusies

In dit afsluitende hoofdstuk geven wij antwoord op de onderzoeksvraag van dit rapport:

Is er sprake van een voldoende actuele regionale behoefte voor het programma bedrijven, horeca en sport zoals opgenomen in het concept bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763? Is regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied en is de locatie multimodaal ontsloten?

4.1 Trede 1: Is er een regionale behoefte?

4.1.1 Bedrijven

In het stadsdeel zijn veel bedrijven en veel arbeidsplaatsen te vinden. De structuur van bedrijvigheid kent ongeveer dezelfde mix tussen hoogwaardige bedrijvigheid en laaggeschoolde arbeid als gemiddeld in Amsterdam. Opvallend is het aantal startende ondernemers, dat in Nieuw-West hoger ligt is dan in de andere stadsdelen. Dit betekent dat de ontwikkeling van bedrijvigheid waar starters een plek kunnen vinden, als onderdeel van functiemenging binnen een stedelijke omgeving, aansluit op de economische visie van het stadsdeel.

Uit de economische visie van stadsdeel Nieuw-West en uit de studie van de gemeente Amsterdam naar kleinschalige bedrijfsruimte blijkt dat het stadsdeel een groot aantal startende ondernemers kent. Het aanbod aan kleinschalige werkruimte is echter beperkt. Vooral werkruimte die betaalbaar is (gemiddeld 96 tot 99 euro per m²), de goede afmetingen heeft (49 tot 114m², afhankelijk van de doelgroep) en in een goed bereikbare, levendige omgeving ligt wordt door deze groep ondernemers aantrekkelijk gevonden. Er is een regionale behoefte aan kleinschalige werkruimten in een levendige omgeving.

4.1.2 Horeca

In de horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017 geeft het stadsdeel, op basis van onderzoek naar de ontwikkelkansen van horeca door ZKA Consultants & Planners, dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve vraag is naar de volgende horeca typen:

- Horeca A (bijv. lunchrooms, koffie-/theehuis, ijssalon).
- Horeca B (bijv. restaurants, brasseries, grill rooms).
- Horeca F1 (bijv. zaalverhuur, partycentrum).¹⁴

De voorgenomen ontwikkeling van deze typen horeca in de herontwikkeling van de locatie Johan Huizingalaan 761-763 voldoet aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor horeca type F2 (congresruimte) is er voor wat betreft grootschalige congresruimte (bijv. de RAI) nu voldoende aanbod. Er wordt in de MRA beleid gevoerd met het oog op een forse groei van zakelijke bezoekers en daardoor ontstaat er behoefte aan uitbreiding van congresruimte. Op de locatie Johan Huizingalaan 761-763 is een regionale behoefte aan kleinschalige tot middelgrote vormen van congresruimte.

De vraag naar horeca kan vanwege het ontbreken van gegevens over het aanwezige oppervlakte horeca niet uitgedrukt worden in een totale vraag in vierkante meters per type horeca.

¹⁴ Het horeca type E is niet nader onderzocht omdat deze reeds vergund is en geen verdere groei is voorzien.

4.1.3 Sport

De voorgestelde sport invulling bij de (her)ontwikkeling van de locatie Johan Huizingalaan 761-763 bestaat uit vernieuwende vorm van integratie van sport/fitness met kantoor(meubilair). Deze vorm van sport heeft potentie en voorziet in een regionale behoefte. De toepassingsmogelijkheden voor de zogenoemde 'Black Box' kent aanzienlijke fysieke beperkingen, waardoor een selectief aantal sporten overblijft. De sport die het grootste potentieel te bieden heeft betreft fitness, in de 'horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017' wordt dat potentieel ook bevestigd. Ook voor sporten als denksport, behendigheidssporten en tafeltennis kan de locatie Johan Huizingalaan 761-763 oplossing bieden.

4.2 Trede 2 Is de regionale behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Afhankelijk van het ontwikkelmodel wordt de functie van de reeds bestaande bebouwing (Black Box) herbestemd, wordt het gehele gebied volledig herontwikkeld door sloop-nieuwbouw of worden de twee voorgenoemde opties gecombineerd: de Black Box blijft bestaan en wordt herbestemd en de rest van het plangebied wordt herontwikkeld door sloop-nieuwbouw.

De ontwikkeling voldoet hiermee aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is de motivering van de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan.

4.3 Trede 3 Is de locatie multimodaal ontsloten?

Het plangebied is multimodaal ontsloten. Het is goed bereikbaar met de auto, dankzij de ligging aan de A10 en de A4 en De Johan Huizingalaan en Henk Sneevlietweg maken deel van het hoofdnet auto. Ook per fiets is het goed ontsloten. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk goed te noemen. Per bus en tram is het gebied bereikbaar via de noordelijke kant van het gebied en aan de Johan Huizingalaan. De beste OV-verbindingen zijn tram 2 en bus 18 naar het Centraal Station en bus 195 Schiphol-Lelylaan¹⁵. Er is een metrostation (Henk Sneevlietweg) dat binnen 10 minuten lopen te bereiken is.

Het gebied is multimodaal ontsloten en voldoet aan trede 3.

¹⁵ Gemeente Amsterdam (2013). *Gebiedsvisie RID+*. P.16

Bijlagen

Bijlage 1: Toegestane bedrijvigheid (Black Box)

Categorie A of B uit de 'Staat van bedrijventerreinen – functiemenging'

Toegestaan:

- Dienstverlening tbv de landbouw (zoals plantsoenendienst), b.o. < 500 m².
- Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (slachterijen, vleesverwerking, ijsfabriek, cacao- en chocoladefabriek, suikerwerk < 200 m²; Broodfabriek / bakker tot 7.500 kg meel/week.
- Vervaardiging van textiel; vervaardiging kleding van leer.
- Vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk, e.d. < 200 m².
- Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media.
- Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten.
- Vervaardiging van kantoormachines en computers.
- Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten.
- Vervaardiging van meubels en overige goederen (meubelstofeerderijen b.o. < 200 m², munten, sieraden, muziekinstrumenten, sociale werkvoorziening).
- Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water.
- Winning en distributie van water.
- Aannemersbedrijven met werkplaats (b.o. < 1000 m²).
- Handel/reparatie van auto's en motorfietsen.
- Handelsbemiddeling (kantoren)
- Groothandel in hout en bouwmaterialen indien =< 2000 m².
- Groothandel in zand en grind indien =< 200 m².
- Detailhandel en reparatie tbv particulieren
- Logies- maaltijden- en drankenverstrekking
- Taxibedrijven, vervoersbedrijven (kantoren), reisorganisaties.
- Telecommunicatiebedrijven.
- Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen.
- Verhuur van en handel in onroerend goed.
- Personenautoverhuurbedrijven.
- Computerservice- en informatietechnologiebureaus, datacentra.
- Onderwijsinstellingen
- Artsenpraktijken, consultatiebureaus, verpleeghuizen en kinderopvang.
- Rioolgemalen
- Divers: bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren), kerkgebouwen, buurthuizen.
- Muziek- en dansscholen, bibliotheken, musea, ateliers
- Sporthallen, sportscholen, amusementshallen, fitness.
- Overig: wasserettes, kappers, schoonheidsinstituten, uitvaartcentra, persoonlijke dienstverlening.

Bijlage 2: Horecacategorieën

Type	Omschrijving	Voorbeelden
Horeca A	Een inrichting die kleine etenswaren en/of ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke.	• lunchroom/broodjeszaak • koffie-/theehuis • ijssalon • juicebar
Horeca B	Een inrichting die gericht is op het verstrekken van complete maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie	• restaurant • pannenkoek- /poffertjeshuis • brasserie • grill room
Horeca E	Een inrichting met nachtelijke openingstijden die bedrijfsmatig muziek ten gehore brengt en gelegenheid geeft tot dansen, al dan niet met levende muziek, al dan niet met het schenken van (alcoholhoudende) drank en/of etenswaren voor consumptie terplekke	• discotheek • dancing • club
Horeca F1	Verhuur van zalen ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen, al dan niet met levende muziek en al dan niet in combinatie met verkoop van (alcoholhoudende) dranken en etenswaren	• zaalverhuur • partycentrum
Horeca F2	Verhuur van zalen ten behoeve van congressen en seminars, al dan niet als nevenactiviteit van een hotel	• congresruimte

Bron: Horeca en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017, Verruiming van de kansen voor horeca en leisure

Bijlage 3: Drie ontwikkelmodellen

Variant 1: Flexibilisering bestemmingen Black Box

In het bestemmingsplan wordt transformatie van het kantoorgebouw Black Box naar kantoren, bedrijvigheid, horeca, wonen en voorzieningen mogelijk gemaakt. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume. Ook de ontsluiting van het perceel op de Johan Huizingalaan blijft ongewijzigd.

In het programma is gezocht naar een balans tussen maximale flexibiliteit bij de invulling van het gebruik en een redelijke begrenzing per functie. Daarnaast is gekeken naar de onderlinge synergie tussen functies. Dit heeft geleid tot een programma waarbij per functie de maximale omvang in het gebouw is bepaald. Tegelijkertijd wordt het totale programma dat gerealiseerd kan worden begrensd door de (bestaande) vloeroppervlakte van de Black Box. De optelsom van de maximale programmaonderdelen is hierbij groter dan de fysieke omvang van de Black Box. In de uiteindelijke invulling van het gebouw kunnen daarom nog keuzes worden gemaakt, zodat optimale flexibiliteit wordt geboden en een uiteenlopende mix van functies kan ontstaan.

Programmatabel Black Box en Hal

Onderstaande tabel laat het programma zien voor de Black Box en de Hal dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Een verdieping in de Black Box is 3.135 m² bvo. Per functie is de maximale invulling veelal bepaald per hele of halve verdieping (1.568 m² bvo).

PROGRAMMA Direct bestemmen			
	min. m ² bvo	max. per functie m ² bvo	beschikbaar m ² bvo
BLACK BOX			
BEDRIJVEN/ KANTOREN Black Box	6.270	15.675	
WONEN		3.135 (20w)	
HOTEL		1.568 (30k)	
HORECA		4.435	
- Horeca A (lunchroom)		200	
- Horeca B (restaurant), F1 (partycentrum), F2 (congres-) en tentoonstellingsruimte		3.135	
- Horeca E (nachtclub)		1.100	
SPORT		3.135	
KINDERDAGVERBLIJF		1.568	
ONDERWIJS		750	
subtotaal BLACK BOX*:		30.266	16.798
BEDRIJFSHAL			
BEDRIJVEN		26.414	
subtotaal BEDRIJFSHAL:		26.414	26.414
COMMERCIEEL PARKEREN			742 pp**
TOTAAL (maximaal m² bvo):		56.680	43.212

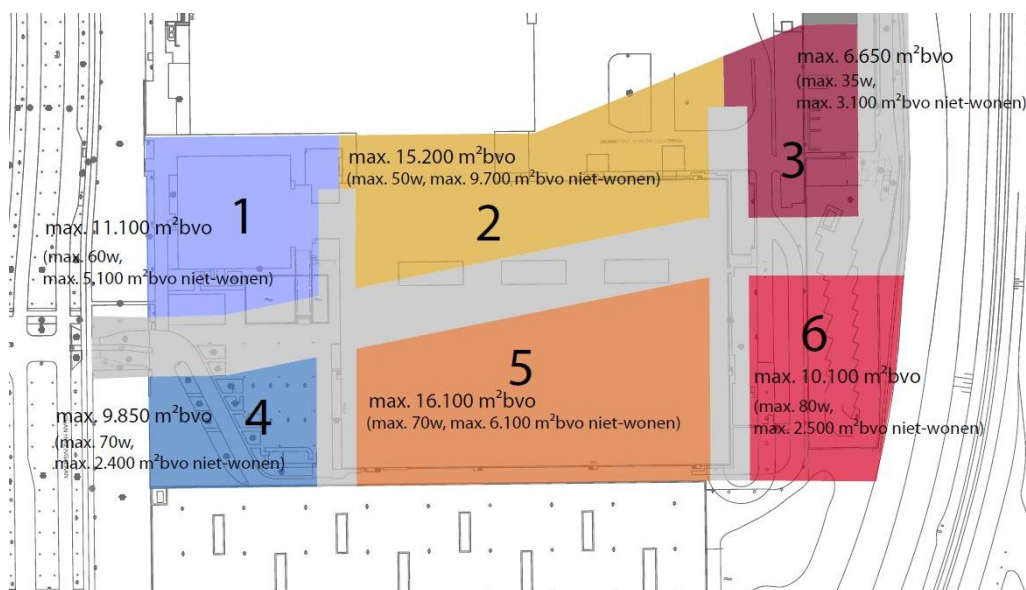
* het maximaal totaal programma is niet de opstelsom van alle uitzonderlijke maximale programmaonderdelen; dit heeft te maken met de toegestane flexibiliteit in de invulling van het programma voor de Black Box (ca. 180%)

** zie hoofdstuk Parkeren

Variant 2: programma volledige herontwikkeling

Variant 2 omvat een wijzigingsbevoegdheid volledige herontwikkeling van het gebied tot een gemengd stedelijk milieu (met inbegrip van wonen) in een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Bij volledige herontwikkeling wordt alle bestaande bebouwing op Johan Huizingalaan 761-763 en Henk Sneevlietweg 4 gesloopt. Er wordt een gebiedsontsluitingsweg gerealiseerd van de Johan Huizingalaan naar de Henk Sneevlietweg.

In deze wijzigingsbevoegdheid wordt een maximaal bouwvolume mogelijk gemaakt tot 69.000 m² bvo. Binnen dit volume mogen maximaal 365 woningen worden gerealiseerd, maximaal circa 51.000 m² bvo. Het overige deel kan worden ingevuld met niet-woonfuncties. Dit betreft maximaal 28.900 m² bvo, waarvan 18.200 m² bvo op de begane grond in de nieuwbouw. In onderstaande afbeelding is het maximale programma en de verhouding wonen/niet-woonfuncties per vlek weergegeven. In de wijzigingsregels is opgenomen dat het programma tussen de vlekken onderling maximaal 10% mag worden verschoven, zolang het totale programma niet toeneemt.



PROGRAMMA: Wijzigingsbevoegdheid volledige herontwikkeling

	max. per functie m ² bvo	beschikbaar m ² bvo
KANTOREN	15.675	
BEDRIJVEN	18.200	
WONEN	51.000 (365w)	
HORECA EN TENTOONSTELLINGSRUIMTE	4.500	
- Horeca A (lunchroom) en B (restaurant)	3.000	
- Horeca F2 (congres) en tentoonstellingsruimte	1.500	
SPORT	1.500	
KINDERDAGVERBLIJF	1.500	
ONDERWIJS	750	
DETAILHANDEL	150	
TOTAAL (maximaal m² bvo)*:	93.275	69.000 m² bvo

*Als de afzonderlijke oppervlakten worden opgeteld is de som groter (circa 135%) dan het maximale toegestane bouwvolume. Dit komt voort uit de wens tot flexibilisering en heeft tot gevolg dat er bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid of in de praktijk keuzes kunnen worden gemaakt over de exacte invulling van het gebied.

Variant 3: programma gedeeltelijk herontwikkeling

Variant 3 voorziet in een wijzigingsbevoegdheid gedeeltelijke herontwikkeling van het plangebied tot een gemengd stedelijk milieu (met inbegrip van wonen) in een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Het bestaande kantoorgebouw Black Box blijft behouden. De overige bebouwing op Johan Huizingalaan 761-763 en Henk Sneevlietweg 4 wordt gesloopt. Er wordt een gebiedsontsluitingsweg gerealiseerd van de Johan Huizingalaan naar de Henk Sneevlietweg.

In deze wijzigingsbevoegdheid wordt een maximaal bouwvolume mogelijk gemaakt tot 71.000 m² bvo. Binnen dit volume mogen maximaal 325 woningen worden gerealiseerd, maximaal circa 46.000 m² bvo. Het overige deel kan worden ingevuld met niet-woonfuncties, waarbij de bestaande functies in de Black Box onderdeel worden van het totale toegestane programma. Het totaal aan niet-woonfuncties betreft maximaal 36.900 m² bvo, waarvan ca. 12.000 m² bvo op de begane grond van de nieuwbouw kan worden gesitueerd en 16.798 m² bvo in de Black Box. Hotel, horeca F1 (zaalverhuur t.b.v. partycentrum) en horeca E (nachtclub) mogen echter uitsluitend in de Black Box gesitueerd worden. Vanwege het behoud van de Black Box is er deels geen plint mogelijk langs de Johan Huizingalaan en de verlengde Sloterweg. Door de sloop van het parkeerdek moet de parkeerbehoefte van de 'Black Box' elders op eigen terrein worden opgelost. In de directe omgeving moet daarom ruimte worden gecreëerd voor maximaal 600 parkeerplaatsen (circa 18.000 m² bvo). In de wijzigingsregels is opgenomen dat het programma tussen de vlekken onderling maximaal 10% mag worden verschoven naar een andere vlek, zolang het totale programma niet toeneemt.



PROGRAMMA:

Wijzigingsbevoegdheid gedeeltelijke herontwikkeling

	min. m ² bvo	max. per functie m ² bvo	beschikbaar m ² bvo
KANTOOR	6.270	15.675	
BEDRIJVEN		18.200	
WONEN		46.000 (325w.)	
HOTEL**		1.568 (30k.)	
HORECA EN			
TENTOONSTELLINGSRUIMTE		4.435	
- Horeca A (lunchroom)		200	
- Horeca B (restaurant), F1 (partycentrum)**		3.135	
F2 (congres) en tentoonstellingsruimte			
- Horeca E** (nachtclub)		1.100	
SPORT		3.135	

KINDERDAGVERBLIJF	1.568	
ONDERWIJS	750	
DETAILHANDEL	150	
	Black Box	16.800
	Nieuwbouw	54.600
TOTAAL (maximaal m² bvo)*:	91.481	71.400

*Als de afzonderlijke oppervlakten worden opgeteld is de som groter (circa 130%) dan het maximale toegestane bouwvolume. Dit komt voort uit de wens tot flexibilisering en heeft tot gevolg dat er bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid of in de praktijk keuzes kunnen worden gemaakt over de exacte invulling van het gebied.

** Hotel, Horeca F1 (zalenverhuur partycentrum) en Horeca E (nachtclub) alleen bij BlackBox toegestaan



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas