

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING THE JOAN

Achtergrond en vraagstelling

'The Joan' wordt een modern multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlak van 27.000 m² bvo ten behoeve van kantoren, (creatieve) bedrijven en zelfstandige horeca, waar ontmoeting, creativiteit en inspiratie centraal staan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid, aangezien het initiatief de maximale toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage overschrijdt en zelfstandige horeca ter plaatse niet toegestaan is. Om het initiatief mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling met een programma in kantoren, werk- en bedrijfsruimten en horeca moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De beoogde locatie van de ontwikkeling bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied en daarom hoeft de locatiekeuze niet nader te worden gemotiveerd. De behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling worden zowel op kwalitatieve als op kwantitatieve gronden beoordeeld.

Amstel Business Park Zuid

'The Joan' maakt onderdeel uit van het Amstel Business Park Zuid. Dit Business Park ligt deels op Amsterdamse grond en deels in de gemeente Ouder-Amstel. Het Business Park heeft een oppervlakte van circa 80 hectare en bevindt zich aan de westkant van de kern Duivendrecht. Dit plangebied ligt centraal in de economische zone tussen Schiphol en het Academisch Medisch Centrum en hierbinnen vallen ook de ontwikkelingen in de Zuidas¹. Daarnaast ligt het Business Park nabij de ring A10 en op korte afstand van de Amsterdamse binnenstad en het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.

Voor de toekomst is de ambitie uitgesproken om het Amstel Business Park Zuid een intensiever en toekomstbestendig onderdeel van de stad te laten worden. Werken is en blijft daarom de kernactiviteit van het Business Park, maar omdat de stad en het bedrijventerrein naar elkaar toe zijn

¹ Ruimtelijke Plannen Ouder-Amstel (2013). Bestemmingsplan ABP Zuid.

gegroeid, zijn er kansen voor een meer stedelijke werkomgeving. De ontwikkeling van ABP-Zuid naar een werkstad heeft voor de toekomst een intensiever ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, een hogere ruimtelijke kwaliteit en meer mening met andere functies. Vandaar dat de hoofdstraten en het water de potentie hebben om uit te groeien tot stedelijke dragers en dat het gebied door de aanleg van een nieuwe afslag van de A2 beter op de snelweg aangesloten wordt.

PROGRAMMATISCHE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt nut en noodzaak onderzocht van realisatie van de verschillende onderdelen van het programma voor het plantinitiatief 'The Joan' op het Amstel Business Park Zuid. Hierbij is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie ervan. Dit is onder meer gebaseerd op de Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid en het bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid. In onderstaande tabel is het beoogd programma samengevat.

Tabel: Omvang en samenstelling programma

	Totale omvang
Bedrijvigheid / creative office	26.500 m ²
Horeca	500 m ²

In 'The Joan' zal er niet zo zeer geconcentreerd worden op de traditionele kantoorfunctie. Zoals in het plan is opgenomen, zal het pand gevuld worden met bedrijvigheid en creative office. Creative office kan geschaard worden onder het fenomeen broedplaatsen. Dit zijn werkplaatsen voor creatieven en ondernemers en tonen daardoor veel overeenkomsten met de werkplaatsen voor ZZP'ers. Hierdoor wordt ervoor gekozen om de ruimte voor broedplaatsen en de ruimte voor bedrijven en kantoren samen te nemen.

Bedrijvigheid en creative office

In totaal zal dit circa 26.500 m² beslaan, verdeeld over units in diverse formaten. Deze ontwikkeling past bij de ambitie om het Amstel Business Park Zuid te transformeren tot een werkstad, waarin functies van de stedelijke economie (zoals de creatieve industrie en dienstverlening) de ruimte krijgen². De aanwezigheid van bedrijven en banen in de stad is essentieel voor een duurzame en economisch vitale stad.

Het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid kent drie soorten ruimtegebruik: kantoorachtig, groothandel en bedrijven³. Ongeveer de helft van de gebouwen is gebruik als kantoor (BAG, 2015). Hierin zijn zowel zakelijk dienstverleners, ICT-bedrijven, maar ook media- en productiebedrijven gevestigd. Ongeveer 30% van de gebouwen betreft bedrijfsruimte, waarvan een groot deel in gebruik is als opslagruimte.

Bedrijfsruimten

Het Amstel Business Park Zuid is en blijft primair een vestigingsgebied voor reguliere bedrijfsfuncties. Zo zijn volgens het bestemmingsplan bedrijfsverzamelgebouwen en (kleine) startersunits in het gehele plangebied toegestaan.

² Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

³ Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

Trends in kantoren en bedrijfsruimten

Flexibele werkplekken

Bedrijven hanteren steeds vaker een toenemende flexibiliteit om sneller te kunnen groeien en krimpen. Een stad als Amsterdam voorziet in een dergelijke behoefte, die met name voor internationale bedrijven en werknemers aantrekkelijk is. De behoefte aan tijdelijke werkplekken neemt toe, alsmede het thuiswerken. Het werknemer-werkplek-ratio is afgenomen van 1:1 tot 1:0,6 en deze trend is vooral zichtbaar in de zakelijke dienstverlening.

Functiemenging

Voor ondernemers in de creatieve industrie en zakelijke diensten is het daarnaast interessant om bij elkaar te zitten om 'van elkaar af te kijken', samen te werken en elkaar aan te vullen (sharing, matching, learning)⁴. Dit vraagt dat de mogelijkheid tot face-to-face-contacten wordt gefaciliteerd, en dat er een aantrekkelijke, inspirerende en goed bereikbare omgeving is waar mensen niet alleen kunnen komen, maar ook graag willen zijn. Een sterkere functiemenging en een aantrekkelijkere openbare ruimte zijn hierin cruciaal.

Multi-tenant kantoorgebouwen

Startende ondernemingen beginnen veelal vanuit huis, wanneer het echter beter gaat veranderen de wensen en is de verhuizing naar een kantoor de volgende stap⁵. Daarnaast is de vraag van het MKB ook veranderd. Bij beide type organisaties wordt tegenwoordig veel waarde gehecht aan ontmoeting, uitwisseling en het contact met andere ondernemers en organisaties. Mede daarom zijn de multitenant-kantoorgebouwen, -ruimtes of bedrijfsverzamelgebouwen populair. Bovendien wordt er veel meer waarde gehecht aan beleving, identiteit en imago. Voorheen was het overgrote deel van de bedrijven gevestigd in een single tenant en meestal vrij saai kantoor met contracten voor langere periode.

Vestigingslocatie

Een andere (doorlopende) trend is dat veel organisaties zich graag in de grote steden vestigen en het liefst in of dichtbij het centrum. Met name Amsterdam is een populaire vestigingsstad voor ondernemers. De Zuidas in Amsterdam kan momenteel al bijna niet meer voldoen aan de vraag naar (flexibele en kleinschalige) kantoorruimte. Daarom blijft het gebied zich uitbreiden en verder ontwikkelen.

Kantoren

In het bestemmingsplan voor het Amstel Business Park Zuid wordt geconstateerd dat er in Amsterdam sinds de eeuwwisseling te veel kantoorruimte is gebouwd, waardoor er nu zo'n 20% van de voorraad leegstaat⁶. Vandaar dat er terughoudend wordt gereageerd op het omzetten van panden tot kantoorruimte, het weglekken van kantoorgebruik naar bedrijventerreinen en het bouwen van nieuwe kantoorgebouwen:

“Voor marktherstel is het stimuleren van omzetting van kantoren naar andere functies gewenst, in combinatie met een terughoudende opstelling ten aanzien van het in aanbouw nemen van kantoren op huidige bouwlocaties. Gezien het overaanbod aan bestaande kantoorruimte en bouwlocaties is het weglekken van kantoorgebruik naar bedrijventerreinen en omzetting van panden tot kantoorruimte ongewenst. Nieuwe kantoorgebouwen zullen derhalve niet mogelijk worden gemaakt in het Amstel Business Park Zuid.”

Broedplaatsen

⁴ Centraal Planbureau (2015). De Economie van de Stad

⁵ Flexas (2015). Trends in de kantorenmarkt: de huiskamer, korte contracten en geen m2/pj prijs meer.

⁶ Ruimtelijke Plannen Ouder-Amstel (2013). Bestemmingsplan ABP Zuid – Kantoren.

Sinds het begin van de 21^e eeuw is het aantal creatieve broedplaatsen enorm toegenomen. De ontdekking van de creatieve sector als economische factor van betekenis viel samen met de publicatie van Richard Florida's 'The Rise of the Creative Class' in 2003. Maar ook met de feitelijke groei van het aantal mensen dat actief is in de creatieve industrie. Niet veel later is de Creatieve Industrie door het Rijk aangewezen als een van Nederlands topsectoren. Veel gemeenten hebben werk gemaakt van het initiëren en faciliteren van creatieve broedplaatsen.

Daarnaast zijn sinds het uitbreken van de economische crisis, en de daarop volgende malaise op de woningmarkt, door veel gemeenten grootschalige gebiedsontwikkelingen in de ban gedaan. In plaats daarvan wordt tegenwoordig organisch ontwikkeld, waarbij creatieve broedplaatsen als tijdelijke functies in leegstaand vastgoed dienstdoen als smaakmaker en voorloper van nieuwe ontwikkelingen in herstructureringsgebieden.

Creatieve broedplaatsen bieden plaats aan een veelheid aan bedrijven. De snelle ontwikkeling van deze broedplaatsen hangt samen met de relatief gunstige voorwaarden waaronder ruimte kan worden gehuurd, en de mogelijkheid om casco ruimtes naar eigen inzicht in te vullen. Diverse onderzoeken geven aan dat daarnaast bij hun keuze voor een plek in een creatieve broedplaats de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang is. Ook de mogelijkheid tot het hebben van spontane ontmoetingen, en gedeelde voorzieningen worden veel genoemd.

Aanbod

Bedrijven die gevestigd zijn op het Amstel Business Park Zuid ervaren het gebied als een 'typisch bedrijventerrein': een puur, monofunctioneel werkterrein, waar relatief weinig openbare horeca te vinden is en waar 's avonds weinig reuring is. Daarnaast is de inrichting van het gebied vooral functioneel en weinig aantrekkelijk, wat zich resulteert in een hoge leegstand in kantoorgebouwen.⁷ Deze factoren zijn mede de reden dat er op dit moment relatief lage huurprijzen zijn op het Business Park. De lage huurprijzen in combinatie met de gunstige locatie zorgt voor een aantrekkelijk klimaat voor verplaatsende bedrijven uit het stedelijk gebied. Het plangebied Joan Muyskensweg heeft een economisch profiel wat overwegend grootschalig is, met uitzondering van het kantoorgebouw Anckesteijn.

Tabel: Aanbod op Funda van kantoren en bedrijfsruimten Amstel Business Park Zuid op 11 augustus 2017

	Totale omvang leegstand
Kantoorruimte	54.549 m ² (12 panden)
Bedrijfsruimte	2.401 m ² (2 panden)

Behoefte

Het aantal toekomstige bedrijfsvestigingen in Amstel Business Park Zuid komt namelijk vooral voort uit nieuwe bewoners rondom het Amstel Business Park Zuid en op termijn van bedrijven die er al gevestigd zijn en hier verder willen groeien. De behoefte aan bedrijvigheid en creative office wordt als volgt bepaald:

Bevolkingsprognoses en planinitiatieven

- Uit de provinciale bevolkingsprognose 2017-2040 voor de provincie Noord-Holland komt naar voren dat de bevolking van deze provincie van 2,8 miljoen inwoners in 2017 groeit naar circa

⁷ . Funda (2017). Kantoren en bedrijfsruimten Amstel Business Park Zuid

3,2 miljoen inwoners in 2040⁸. Het grootste deel van deze groei zit in het zuiden van de provincie, veelal in en rondom Amsterdam.

- Voor de regio Amstelland-Meerlanden – waarbinnen Ouder-Amstel valt – wordt een toename verwacht in het aantal inwoners en het aantal huishoudens. Zo zullen er in 2040 circa 68.000 inwoners zijn bijgekomen en 35.000 huishoudens⁹. Dit is het gevolg van de vele bouw mogelijkheden, de goede bereikbaarheid en de hoge druk op de woningmarkt in Haarlem en Amsterdam. Vooral in de gemeenten Haarlemmermeer, Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel wordt een forse toename in het aantal inwoners voorspeld.
- In de omgeving van het Amstel Business Park Zuid vinden diverse grootschalige ontwikkelingen plaats. Ten noorden van het Business Park wordt de nieuwe woonwijk Amstelkwartier door de gemeente Amsterdam ontwikkeld, waarin ruimte wordt geboden aan circa 4.000 woningen¹⁰. De gemeente Ouder-Amstel ontwikkelt ten zuiden van het plangebied De Nieuwe Kern met circa 4.500 woningen¹¹. Hiernaast wordt ten oosten van het Business Park het Dorpshart van Duivendrecht vernieuwd en ten westen krijgt de Amstelscheg een meer landschappelijke en recreatieve functie.

De toename van het aantal inwoners in en rondom Amsterdam zorgt voor een intensivering van het gebied rondom het Amstel Business Park Zuid. Deze intensivering kan zorgen voor meer klanten en krapte op de bedrijfshuisvestigingsmarkt. Deze krapte zorgt ervoor dat de leegstand zal afnemen en de behoefte aan meer en andersoortige bedrijfshuisvesting zal groeien. The Joan kan voorzien in deze behoefte door creative office en bedrijvigheid ruimte te bieden in het gebouw.

Ruimte voor de Economie van Morgen

- Uit onderzoek van het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat transformatie, maar ook nieuwbouw van kantoorpanden noodzakelijk is. Dit is nodig om in te spelen op de kwaliteitswensen van nieuwe gebruikers en het belang van concentratie van kantoren op multimodale knooppunten. Doordat een gedeelte van de leegstaande kantoorpanden niet meer past bij de behoefte van vandaag, is er ondanks de leegstand toch kwalitatief schaarste aan grote moderne kantoren op locaties zoals de binnenstad en op loopafstand van multimodale knooppunten.
- De transformatie van leegstaande kantoren gaat de afgelopen twee jaar snel. In deze twee jaar is de leegstand met 4 procent afgenomen. In dat transformatietempo bereikt Amsterdam binnen enkele jaren het frictieleegstandsniveau van 8 procent. Daarbij zal de versnelling van stedelijke groei de vraag naar kantoorruimte doen toenemen.

Door de versnelde stedelijke groei stijgt de vraag naar nieuwe kantoorpanden. Door (deels) nieuwbouw te plegen, kan er gemakkelijk op de hogere kwaliteitswensen van gebruikers worden ingespeeld. Daarnaast is de ligging van The Joan naast een nieuw aan te leggen afslag van de A2 gunstig. Op deze manier wordt ook de vraag naar bereikbare kantoorpanden ondervangen.

⁸ Provincie Noord-Holland (2017). Aantal inwoners Noord-Holland stijgt naar 3,2 miljoen in 2040

⁹ Provincie Noord-Holland (2017). Aantal inwoners Noord-Holland stijgt naar 3,2 miljoen in 2040

¹⁰ Lingotto (2016). @Home Amstelkwartier.

¹¹ Gemeente Ouder-Amstel (2016). De Nieuwe Kern

Ruimtelijk-Economische Visie Amstel Business Park Zuid 2017

- Op Amstel Business Park Zuid vestigen zich jaarlijks gemiddeld 88 bedrijven en hiermee is ongeveer 17% van de bedrijven nieuw¹². Daartegenover staat dat er ieder jaar gemiddeld 80 bedrijven vertrekken. Toch is het aantal bedrijven de afgelopen jaren gestaag gegroeid en dit geldt ook voor het aantal banen. In de afgelopen 10 jaar zijn er jaarlijks 112 werkplekken bijgekomen.
- In de Ruimtelijk-Economische Visie ABP-Zuid is aan de hand van twee scenario's (Global Giants en Internationals Alliances) van het Amsterdam Economic Board een vertaling gemaakt naar omvang en economische structuur van de werkgelegenheid van het Amstel Business Park Zuid in 2025. Hieruit volgt dat kantoorgerelateerde activiteiten, zoals zakelijke dienstverlening en ICT, de komende jaren zullen toenemen.

De dynamiek op het Amstel Business Park Zuid is groot en het creëren van meer werkgelegenheid in dit gebied is niet vreemd. Vandaar dat het toevoegen van extra vierkante meters bedrijvigheid om ruimte te bieden aan kantoorgerelateerde activiteiten passend is binnen dit gebied.

Werkplan Plabeka 2014 – 2015 - Toekomst bestendige werklocaties MRA Voorstel

- Omdat opzichzelfstaande kantoorconcentraties en bedrijventerreinen niet worden voorzien op het Amstel Business Park Zuid, is de verwachting dat het merendeel van de bedrijfsvesteringen kleinschalige bedrijven (max. 500 m²) betreft. Te meer, omdat de stedelijke werkgelegenheid zich sterk ontwikkelt naar flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. Dit volgt ook de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (zie bijlage 1), waarin wordt geconstateerd dat de behoefte aan traditionele en monofunctionele werkgebieden afneemt.
- Uitgaande van de resultaten van de behoefteanalyse in Plabeka is de vraag- / aanbodsituatie in Amsterdam tot 2040 in evenwicht. Voor de bedrijventerreinen binnen de ring A10 constateert de gemeente Amsterdam dat de bedrijventerreinen in dit gebied in toenemende mate verkleuren door een toename van functies als perifere detailhandel, leisure, creatieve en niet-creatieve kantoren. Als vermeld, wil de gemeente evenwel ruimte houden voor de stadsverzorgende bedrijvigheid binnen de ring A10.

Binnen The Joan is het vanwege de verschillende inrichtingen mogelijk om kleine units te verhuren, waardoor er gemakkelijk ruimte geboden kan worden aan kleinschalige bedrijven, flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. Door flexibele kantoren aan te bieden, te richten op creatieve office en door kleinschalige horeca toe te voegen, wordt de situatie van traditionele en monofunctionele werkgebieden doorbroken.

Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018

- De afgelopen vijftien jaar is op ongeveer zestig locaties een totaaloppervlak van 170.000 m² broedplaatsen gerealiseerd. Veel van deze broedplaatsen zijn voor een periode van drie tot twintig jaar een broedplaats. Daarna verdwijnt deze functie vaak weer. Om te beschikken over voldoende broedplaatsen en het kunnen huisvesten van ondernemers en creatieven, is het noodzakelijk om het aantal broedplaatsen op peil te houden. De komende jaren is er daardoor een groeiende vraag naar nieuwe broedplaatsen.

Het initiatief van The Joan biedt ruimte aan broedplaatsen en de creatieve sector. Hiermee draagt het bij aan het op peil houden en opvangen van de behoefte aan broedplaatsen in en om de gemeente Amsterdam.

¹² Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

Bedrijfsruimten

- Volgens de Rabobank is er in 2016 voor 2 miljoen vierkante meters aan nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd. Voornamelijk e-commercebedrijven behoeven steeds grotere complexen voor hun logistieke processen. Toenemende bezorgstromen vragen om slimmere, milieuvriendelijke logistiek, dichtbij de consument. De gemiddelde grootte ligt nu op bijna 30.000 m², terwijl dat tien jaar geleden nog 17.000 m² was¹³.
- De aantrekkende economie zorgt voor meer vraag naar consumptiegoederen en de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt. De woningmarkt trekt aan, waardoor meer ruimte nodig is bij bedrijven die actief zijn in (ver)bouw en (groot)handel. Op gewilde locaties is juist schaarste te zien. De huidige vraag ligt met name naar moderne bedrijfspanden, waardoor verouderd vastgoed leeg blijft staan.

Gezien de ontwikkelingen op het gebied van bedrijfsruimten, is er behoefte naar bedrijfsverzamelgebouwen. The Joan is hier een goed voorbeeld van en sluit dus aan op de behoefte die er ligt vanuit de markt.

(Flexibele) Kantoren

- Uit gegevens van de Rabobank blijkt dat in 2016 een record aan kantoorruimte aan de voorraad is onttrokken¹⁴. Zo'n 1,08 miljoen vierkante meter is verdwenen, mede door transformatie. De vraag naar kantoorruimte kan grotendeels opgevangen worden in het bestaande kantorenaanbod, met uitzondering van locaties met extreme krapte (Zuidas, centrum Amsterdam, stationsgebied Rotterdam).
- In 2016 nam het nieuwbouwvolume ten opzichte van 2015 met ongeveer een derde toe tot circa 200.000 m². De opname van kantoorruimten bleef echter stabiel op 1,2 miljoen m². De economische groei heeft positieve effecten op de vraag naar kantoorruimte, maar verplaatsingen gaan vaak gepaard met een afname van het aantal vierkante meters.
- De werkgelegenheid neemt in 2017 met circa 2% toe door de goede economische conjunctuur. Kantoorhoudende branches, zoals zakelijke dienstverlening en ICT, zullen de komende jaren flink groeien. Bij overheden en in de financiële dienstverlening zullen echter meer werkenden verdwijnen.
- Flexibele kantoorconcepten genereren steeds meer vraag; deze markt is de afgelopen vijf jaar verdubbeld. Gevolg hiervan is dat een deel van de marktvraag niet meer automatisch te zien is in statistieken.
- De verschijningsvorm van bedrijven in de maakindustrie is in toenemende mate kantoorachtig. Het ontwerp en de engineering van producten vindt vrijwel volledig van achter de computer plaats, waarbij prototyping of productie in toenemende mate is geautomatiseerd.
- Door het moderne werken neemt bij veel organisaties het aantal m² per werknemer af, waardoor het benodigde kantooroppervlak voor deze organisaties daalt. Daarnaast begint de aard van de dienstverlening te veranderen. Veel grote administratieve organisaties krimpen in wat betreft vaste arbeidsplaatsen en er ontstaat tegelijkertijd een grotere flexibele schil van kleinere dienstverlenende bedrijven (voornamelijk zzp'ers) die thuis of in een 'flexibele kantooromgeving' werken en veel minder van het traditionele kantoorgebouw gebruik maken.
- Bedrijven als architecten, ICT-bedrijven, game-ontwikkelaars, signingbedrijven, interieurbouwers en -architecten, drukkerijen, reclame- en marketingbureaus opereren graag vanuit levendige locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen.

¹³ Rabobank (2017). Cijfers en Trends Vastgoed – deelmarkten bedrijfsruimte

¹⁴ Rabobank (2017). Cijfers en Trends Vastgoed – deelmarkten kantoren

Ook de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen en worden door moderne technologieën, milieueisen en deels door outsourcing steeds schoner.

De opname van kantoorruimte is in het afgelopen jaar stabiel gebleven, maar wel is er te zien dat er veel meer nieuwbouw gepleegd wordt op de kantorenmarkt. De groei in de zakelijke dienstverlening, creatieve sector en ICT zorgen ervoor dat er op de kantorenmarkt meer vraag is naar flexibele en moderne concepten, waar The Joan op inspeelt.

Horeca

In Duivendrecht en op het Amstel Business Park is horeca gevestigd. De vraag naar horeca wordt beïnvloed door de nabijheid van Amsterdam, waar veel horecagelegenheden zijn.

Horeca verlevendigt gebieden

Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig wel eens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. In toenemende mate wordt het economisch en sociaal-maatschappelijk belang van een sterke horecasector erkend, ook door overheden. Horeca richt zich steeds meer op vermaak en beleving en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Sterke horeca zet een gebied op de kaart, ook voor bovenlokale bezoekers.

Trends in horeca

Horeca-indeling

De traditionele horeca-indeling (hotel, restaurant, café) gaat voorbij aan het gedrag van consumenten. Vanuit consumenten redenerend kan de horeca worden ingedeeld naar drie bezoekmomenten: 1) horeca voor thuis of dichtbij huis; 2) horeca voor écht uit en 3) horeca voor gemakkelijk en smakelijk tussendoor.

Thuis of dichtbij

Voor gebruik van producten thuis of dichtbij huis bezoekt de consument in hoofdzaak fastservicebedrijven en detailhandel (of mengvormen daartussen). Het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens zoekt steeds meer gemak. Als de consument niet zelf kookt dan wordt dat minder vaak vervangen door een bezoek aan de snackbar en steeds vaker door een kant en klare maaltijd(salade) uit de supermarkt of een luxe maaltijd van horeca met afhaalfaciliteiten. De aangeboden maaltijden worden steeds gezonder en gedifferentieerder, en ook in de detailhandel worden deze ter plekke bereid.

Écht uit

Om *écht uit* te gaan bezoekt de consument vaak een restaurant. De omzet in de restaurantsector is redelijk op peil gebleven, omdat de consument deze vorm van ontspanning blijft waarderen. Bedrijven gericht op *écht uit* bieden steeds meer alternatieven voor de kleine portemonnee. Er vindt daardoor een verschuiving plaats naar een gunstigere prijs-kwaliteitverhouding. Traditionele (nacht)cafés gericht op *écht uit* dreigen een deel van hun functie te verliezen. Zij worden vervangen door koffielounges, evenementen of door de 'thuisstap'. Om het hoofd boven water te houden wordt door horecaondernemers vaak ingezet op de ombouw van drank naar eten. Daarbij wordt dan vaak de multifunctionaliteit van de locatie ingezet met eerst dineren en daarna uitgaan (grandcafé).

Gemakkelijk en smakelijk tussendoor

Het bezoekmoment *gemakkelijk tussendoor* is sterk in ontwikkeling. Voor dit marktgebied is een tweedeling te maken in recreatief (tijdens activiteiten, zoals pretpark, sport, winkelen, reizen of events) of functioneel (tijdens werk, in de zorg, op

school of onderweg). Vooral de recreatieve tak is een groeimarkt, omdat consumenten steeds meer dagtrips maken. Daarbij heeft de consument behoefte aan gemakkelijk, informeel en snel. Koffiecafés, authentieke broodzaken, laagdrempelige zelfservice formules en trendy grandcafés vervullen die behoefte. Hierdoor is een positieve ontwikkeling te zien van de koffie- en theehuizen, de horeca bij detailhandel en op *high traffic* locaties als stations en bij recreatie. Het functionele deel van dit marktveld zijn vooral de bedrijfsrestauranten, de zorg en het onderwijs. Supermarkten, bezorgdiensten, lokale traiteurs, cateraars, restaurants en fastfoodbezorgdiensten springen hierop in.

Leisure- en hospitalityconcepten

Leisure- en hospitalityconcepten worden tegenwoordig steeds meer gezien als essentieel onderdeel van nieuwe vastgoedprojecten of bij transformatie van leegstand kantoren- of winkelvastgoed. De keerzijde is echter dat dit nieuwe aanbod lang niet altijd aansluit bij de vraag en hierdoor dreigt er een kans op overaanbod in sommige regio's of steden.

Hybride programmavormen

Er komen steeds meer hybride programmavormen van bedrijf, horeca en detailhandel, zoals formules waarbij je kookcursus krijgt en waar je tevens kan eten en ook op beperkte schaal ingrediënten of kookgerei kan kopen (bijvoorbeeld de "Kookfabriek"). Deze hybride programma's vormen nieuwe ontmoetingsplekken die van grote waarde zijn voor zowel de aanwezige bedrijven als nieuw te vestigen bedrijven.

Aanbod

De omzet van de horeca is volgens het CBS in het eerste kwartaal van 2017 met 6,4 procent toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder¹⁵. Deze stijgende lijn zet zich al bijna vier jaar achtereenvolgens voort. Ook de werkgelegenheid, het aantal starters en het aantal hotelovernachtingen is ten opzichte van een jaar eerder toegenomen. Daarnaast steeg het ondernemersvertrouwen naar recordhoogte. De groei is het grootst bij snackbars, lunchrooms en ijssalons (10,2%), de restaurants volgden met 8,2% en de hotels deden het ook goed met 7,9% groei. Eveneens de cafés, koffiebars en eetcafés kenden een groei van 4,3% en alleen de kantines en catering maakten een lichte daling van 0,8%.

In de gemeente Ouder-Amstel zijn in totaal 25 horecazaken gevestigd. Hiervan liggen er 2 horecazaken in woonplaats Amsterdam-Duivendrecht, 7 zaken zijn gevestigd in Duivendrecht en de overgebleven 16 horecazaken liggen in de woonplaats Ouderkerk aan de Amstel. De opsplitsing naar branche is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Aanbod horecagelegenheden gemeente Ouder-Amstel (Locatus, augustus 2017)

Branche	Aantal zaken	Totale omvang
Café	3	185 m ²
Fastfood	4	205 m ²
Bezorg/halen	2	55 m ²
Grillroom/Shoarma	1	53 m ²
Hotel-restaurant	1	90 m ²
Lunchroom	3	235 m ²
Pannenkoekenrestaurant	1	70 m ²
Café-restaurant	4	417 m ²
Restaurant	5	598 m ²
Partycentrum	1	690 m ²
Totaal	25	2.598 m²

¹⁵ CBS (2017). Kwartaalmonitor horeca, eerste kwartaal 2017

Vraag

De vraag naar horeca is als volgt bepaald:

- Horeca in combinatie met vergadervoorzieningen heeft een belangrijke rol als ontmoetingsplek, hetgeen van essentieel belang is voor het op innovatie en samenwerking gerichte klimaat van The Joan. De facilitaire voorzieningen worden hoofdzakelijk geconcentreerd op de begane grond van The Joan en in het bijgebouw.
- De facilitaire voorzieningen op het bedrijventerrein staan ten dienste van de (werknemers van) de bedrijven binnen The Joan, maar ook op het Amstel Business Park Zuid. De horeca heeft een essentiële functie als ontmoetingsplek waar uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (business 2 business) van de diverse grote en kleinere bedrijven plaatsvinden. Naast vraag vanuit de bedrijven genereert goede horeca ook altijd haar eigen vraag vanuit omwonenden en overige bezoekers.
- Op het ABP-Zuid zijn momenteel 488 bedrijven gevestigd¹⁶. De bedrijven zorgen samen voor 8.253 banen. Met gemiddeld 17 banen zijn de bedrijven in het gebied van ABP-Zuid relatief groot in vergelijking met bijvoorbeeld Amsterdam als geheel (5,5 baan per bedrijf).
- Het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid wordt ervaren als een typisch bedrijventerrein, waar 's avonds weinig reuring is en waar weinig openbare horecagelegenheden te vinden zijn. Dit zorgt voor een monofunctioneel werkterrein en de inrichting van de openbare ruimte is vooral functioneel en weinig aantrekkelijk om te verblijven. Aangezien de ambitie is om een werkstad te creëren, is het van belang om van dit bedrijventerrein een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu te maken. Dit komt ten goede aan de populariteit van vestigingslocaties op het Amstel Business Park Zuid.

¹⁶ Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Actuele regionale behoefte

Bevolkingsgroei

Het inwoneraantal van de regio Amstelland-Meerlanden zal tot 2040 flink toenemen, wat gevolgen heeft voor de arbeidsmarkt in dit gebied. Aangezien de ambitie is uitgesproken om van het Amstel Business Park Zuid een werkstad te maken, is het van belang dat er voldoende werkgelegenheid wordt geboden aan de inwoners uit de omgeving. In de naaste omgeving van het Business Park worden namelijk minimaal 8.500 woningen gebouwd.

Bedrijvigheid en creative office

Ondanks het feit dat er volgens het bestemmingsplan in principe geen ruimte geboden wordt aan nieuwe kantoorpanden, is er vanuit de markt vraag naar zogenaamde broedplaatsen en creative office. Vanuit de prognoses en toekomstscenario's zal de zakelijke dienstverlening en de ICT-branche flink gaan groeien de komende jaren. Ook de creatieve sector zal meer vertegenwoordigd worden op kantoren- en bedrijventerreinen. Deze sectoren hebben behoefte aan multi-tenant kantoorgebouwen, flexibele werkplekken en een gunstige vestigingslocatie. Met de locatie in een groeiend economisch gebied en de intentie om een nieuwe afslag van de A2 te creëren richting het plangebied, voldoet het planinitiatief aan de vraag van de omgeving.

In de omgeving Amsterdam blijkt ook de kantorenmarkt erg aan te trekken en dit houdt in dat er naast transformatie ook vraag is naar nieuwbouw van kantoorpanden om zo aan de huidige behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast komen door transformatie steeds minder kantoren leeg te staan, waardoor de vraag naar kantoren – in combinatie met de bevolkingsgroei – toeneemt. In de afgelopen twee jaar is de leegstand in en rond Amsterdam met 4% afgenomen en wanneer deze trend zich doorzet, zal het frictieleegstandsniveau binnen enkele jaren een percentage van 8% bereiken. Vanuit de bestemmingsplannen voor het gebied blijkt dat er voldoende ruimte wordt geboden aan creatieve bedrijvigheid.

De creatieve industrie is door het Rijk aangewezen als een van de Nederlandse topsectoren en steeds meer mensen zijn in deze sector actief. Diverse onderzoeken geven aan dat daarnaast bij hun keuze voor een plek in een creatieve broedplaats de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang is. In de afgelopen vijftien jaar is op ongeveer zestig locaties een totaaloppervlak van 170.00 m² broedplaatsen gerealiseerd. Deze broedplaatsen zullen voornamelijk kleinschalige bedrijven huisvesten, omdat de stedelijke werkgelegenheid zich sterk ontwikkelt naar flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. Naar dit soort flexibele werkplekken en kantoorconcepten is tegenwoordig steeds meer vraag: deze markt is de afgelopen vijf jaar verdubbeld.

Horeca

De horeca die in 'The Joan' gevestigd zal worden, zal zich met name richten op de werkers in The Joan en op het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid. De behoefte komt dan ook voornamelijk vanuit werknemers van de bedrijven die op dit bedrijventerrein gevestigd zijn. Daarnaast is het mogelijk dat inwoners van de omliggende plaatsen gebruik maken van de horeca op het bedrijventerrein.

Ook de mogelijkheid die de horeca biedt voor spontane ontmoetingen, en gedeelde voorzieningen (vergaderzalen, flexplekken, sanitair, etc.) versterkt het bedrijfsprofiel van de locatie en haar omgeving. Een belangrijke voorwaarde is wel dat het (vloer)aandeel horeca ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het is van belang dat de hoofdfunctie bedrijvigheid is en blijft. Wanneer het aantal vierkante meters horeca (500 m²) wordt afgezet tegen het totaal vloeroppervlak van The Joan (26.500 m²) kan geconcludeerd worden dat de horeca ondergeschikt is en in algemene zin zelfs versterkend voor het beoogde bedrijfsprofiel van de locatie en haar omgeving.

Aanvaardbaarheid van effecten

Bedrijvigheid en creative office

Met dit planinitiatief wordt er meer kantoor- en (creatieve) bedrijfsruimte gerealiseerd, ondanks het feit dat er relatief veel leegstand is in het gebied. Wel zijn er vele indicatoren die aangeven dat de kantoren- en bedrijfsruimtenmarkt zich positief ontwikkelt en dat er vraag is naar moderne huisvesting van bedrijven en flexibele kantoorconcepten. Voor dit plangebied is het van belang om een werkstad te creëren en door in te spelen op de vraag van de groeiende ICT- en zakelijke dienstverleningsbranche kan dit gerealiseerd worden.

De veranderende behoefte aan huisvesting voor kantoren en bedrijven heeft als gevolg dat een kwalitatieve benadering van groter belang is dan het sectorale bedrijven- of kantorenbeleid. Omdat bedrijven in met name de creatieve sector graag opereren vanuit levendige locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen en de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen, passen dit soort initiatieven vaak goed in het stedelijk gebied. Dit soort gevestigde bedrijven trekken soortgelijke bedrijven en zorgen voor een gemêleerd gebied met bedrijvigheid en creative office.

Horeca

Er wordt veel waarde gehecht aan een stedelijke, levendige omgeving waar horeca en winkels zijn, waar winkels zijn en waar er sprake is van een goede fiets- en OV-bereikbaarheid. Bedrijven hebben steeds meer de neiging om naar dit soort gemengde stedelijke milieus te verplaatsen en de bouw en intensivering van kwalitatief hoogwaardige werkruimtes en voorzieningen bieden kansen voor centraal gelegen bedrijventerreinen als het Amstel Business Park Zuid. Door horeca toe te voegen, eventueel in de vorm van leisure- of hospitalityconcepten, wordt het imago van het bedrijventerrein verbeterd en wordt de omgeving aantrekkelijk om te verblijven. Tegelijkertijd concurreert horeca op een dergelijke locatie slechts beperkt met reguliere horeca in centrumgebieden in de omgeving. Dit maakt dat als gevolg van de beoogde horeca-ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn.

BIJLAGE: BELEIDSKADERS

Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040 en Verordening Ruimte¹⁷

Op 21 juni 2010 hebben de Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 vastgesteld. Er wordt hierin het behoud en de versterking van de internationale concurrentiepositie geambieerd. Hiervoor worden duurzame energie en klimaatbestendige ontwikkelingen noodzakelijk geacht en wordt er ingezet op bundeling van functies, optimalisatie van bereikbaarheid en ontwikkeling van de verstedelijkingsas Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Amstel Business Park Zuid wordt in dit beleid aangeduid als “bestaand bedrijventerrein” ten behoeve van concentratie van bedrijvigheid waarbij herstructurering en verdichting kan plaatsvinden, zeker gezien de ligging nabij een openbaar vervoer-knooppunt.

De provincie kiest voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, hiermee houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Dit draagt bij aan de ambitie de Metropoolregio te laten groeien tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Ten aanzien van bedrijventerrein is het streven in aantal nauwelijks uit te breiden maar door herstructurering, duurzame inrichting, intensivering en transformatie beter gebruik te maken van de bestaande voorraad.

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Duurzaam ruimtegebruik vormt een rode draad door het provinciaal ruimtelijk beleid. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd.

Regionaal beleid

Werkplan Plabeka 2014 – 2015 - Toekomst bestendige werklocaties MRA Voorstel¹⁸

Plabeka staat voor Platform Bedrijven en Kantoren, een regionaal samenwerkingsverband waarin de provincies Noord-Holland en Flevoland samen met de Stadsregio Amsterdam vraag en aanbod van bedrijfslocaties zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. Op 23 juni 2011 is de uitvoeringsstrategie Plekeba 2010-2040 vastgesteld door betrokken bestuurders uit de Metropoolregio Amsterdam. Het doel dat Plabeka stelt, luidt:

¹⁷ Provincie Noord-Holland (2015). Structuurvisie Noord-Holland 2040 (actualisatie)

¹⁸ Platform Bedrijven Kantoren Metropoolregio Amsterdam (2014). Werkplan Plabeka 2014-2015.

“Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven”.

In het werkplan wordt de urgentie voor 2014-2018 gelegd op vraaggerichte kwalitatieve profilering bij werklocaties en versterking van het kennisnetwerk. In de Uitvoeringsstrategie zijn afspraken gemaakt om in het planaanbod van kantoren en bedrijventerreinen te schrappen, om verouderde bedrijventerreinen te herstructureren en om bestaande kantoren te herontwikkelen tot duurzame kantoorconcepten of andere functies.

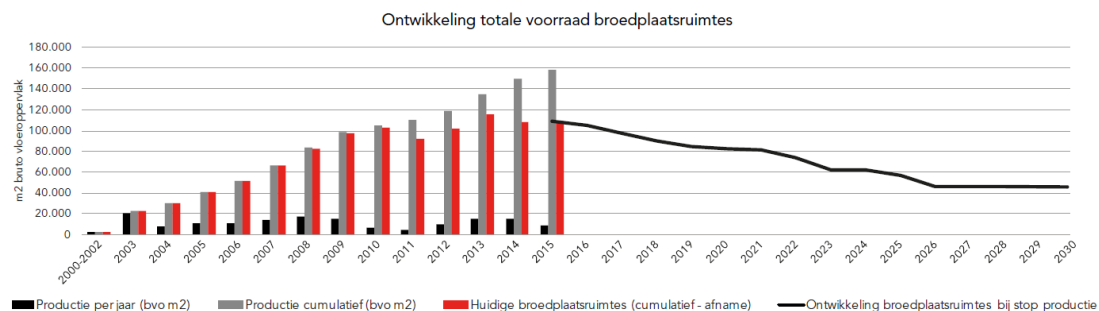
Uit de Plabeka Monitor 2015 (zie figuur B1.1) blijkt dat de (bruto) opname van kantoren al enige jaren groeit, maar nog niet terug is op het niveau van voor de crisis. In 2014 is het kantoorgebruik voor het zesde jaar op rij gedaald, echter minder sterk dan in de voorgaande jaren. Sinds 2009 is er een daling van ruim 6% geweest. In totaal is er per 1-1-2015 10.861.000 m² kantorenoppervlakte in gebruik. In het deelgebied Amsterdam is de opname in 2014 vergelijkbaar met die van 2012 en 2013 (figuur B1.2). Ook het aantal transacties in relatie tot het aanbod is in Amsterdam gunstiger dan in de omringende gemeenten (figuur B1.4). Binnen Amsterdam zijn er echter niet sprake van één kantoren- of bedrijvenmarkt. Er is een veelheid aan vestigingslocaties met diverse kenmerken.

*Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018*¹⁹

Amsterdam vormt een ideale biotoop voor creativiteit en wil dit ook graag behouden. Kunstenaars, creatieve en ambachtelijke éénpitters en bedrijven komen naar en blijven in Amsterdam vanwege de mix van deze kwaliteiten. Broedplaatsen bieden de mogelijkheid om deze creativiteit en ondernemers de ruimte te bieden. In het beleid gericht op broedplaatsen gaat het er op hoofdlijnen om de toegankelijkheid voor nieuwe ruimtezoekende creatieven in stand te houden en te verbeteren en daarmee Amsterdam te versterken als aantrekkelijke pleisterplaats voor talent en ondernemerschap. De uitwerking verloopt via de volgende zes punten:

1. Meer ruimte voor nieuw talent door doorstroming in de ateliervoorraad te stimuleren
2. Subsidie-instrument herzien om nieuwe broedplaatsen te stimuleren
3. Sterker inzetten op gemeentelijk vastgoed
4. Registratie, monitoring en regie realiseren over de 'ijzeren ateliervoorraad'
5. Ateliervoningen behouden en extra woningen realiseren
6. Meer aansluiting zoeken met verwante beleidsterreinen

Figuur B1: Ontwikkeling totale voorraad broedplaatsen



Bron: Gemeente Amsterdam, Beleid broedplaatsen

¹⁹ Gemeente Amsterdam (2016). Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018

Ruimte voor de Economie van Morgen²⁰

In dit beleidsdocument wordt een visie gegeven op de groei van de kenniseconomie en de in Koers 2025 voorgenomen transformatie van bedrijventerreinen voor nieuwe stedelijk groei. Deze visie focust zich op het bieden van ruimte voor werken in de stad door kantoor en bedrijfsruimte te integreren in nieuwe gebiedsontwikkeling. Hiervoor zijn gemengde woonwerkmilieus met zelfstandige kantoorruimte en voorzieningen belangrijk. Door deze gemengde milieus te ontwikkelen sluit Amsterdam aan bij hedendaagse vestigingstrends en het toenemende belang van nabijheid in de moderne diensteneconomie.

Wanneer Amsterdam stedelijk en economisch groeit, groeit ook de behoefte aan kantoren. Het is voor een sterk vestigingsklimaat van belang dat er gevarieerde kantoorgebieden ontstaan, waarin zowel dure hoogwaardige omgevingen zijn voor nieuwe internationale bedrijven als goedkopere locaties voor starters. Door transformatie van leegstand, stedelijke menging en nieuwbouw op strategische locaties waar vraag naar is, kan Amsterdam zich nog aantrekkelijker maken als stad.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Ouder-Amstel 2007²¹

De Structuurvisie onderkent de regionale economische betekenis van het Amstel Business Park Zuid en stelt dat het toevoegen van meer bedrijvigheid leidt tot werkgelegenheid voor de regio. Het Business Park is een grootschalige aangelegenheid en daarom komt het plangebied in aanmerking voor versterking van de huidige functie. Opwaardering en herstructurering liggen hierbij voor de hand.

Visie 2020 Gemeente Ouder-Amstel²²

In de visie van de gemeente Ouder-Amstel voor 2020 wordt gestreefd om op het Amstel Business Park een ruimer aanbod van verschillende functies te bieden, die bijvoorbeeld de sociale veiligheid verbetert. Amstel Business Park Zuid is namelijk met circa 500 actieve bedrijven een grote partij op het gebied van werkgelegenheid. Naast het bieden van een ruimer aanbod is er ook de ambitie om het bedrijventerrein kwalitatief duurzaam en energieneutraal te versterken.

Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013²³

In deze beleidsambitie is opgenomen dat er gestreefd wordt naar het behoud van een sterke werkgelegenheidsfunctie van het Amstel Business Park Zuid. De ambitie leeft om van dit Business Park een toekomstvast bedrijventerrein te maken, wat inhoudt dat het bedrijventerrein als doel heeft een aantrekkelijke werkomgeving te vormen voor de werknemer. Het Business Park dient een bedrijventerrein te worden dat ook op langere termijn een groot aantal MKB bedrijven huisvest. Ook is het plan om de economische structuur de komende jaren te verbreden met onder meer de toelating van horecabedrijven, sportaccommodaties en andere ontspanningsmogelijkheden.

Ruimtelijk-Economische Visie Amstel Business Park Zuid 2017²⁴

²⁰ Gemeente Amsterdam (2017). Ruimte voor de Economie van Morgen

²¹ Gemeente Ouder-Amstel (2007). Structuurvisie Ouder-Amstel.

²² Gemeente Ouder-Amstel (2009). Visie 2020.

²³ Gemeente Ouder-Amstel (2013). Beleidsambitie Economie.

²⁴ Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

Voor het Amstel Businesspark Zuid bestaat de ambitie om als werkstad meer een samenhangend ecosysteem te gaan worden. Door het toevoegen van horeca en leisure neemt de interactie van bedrijven toe en wordt het prettiger om in het gebied te verblijven. Hierdoor gaat de dynamiek richting een 16-uurseconomie, wordt het leuker en veiliger in het gebied en versterkt de binding van de gebruiker met het gebied. Uitgangspunt blijft dat bedrijvigheid een belangrijk onderdeel is voor de werkstad en dit mag niet worden weggedrukt door kantoorachtige functies.

Bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid 2013²⁵

Het gebied is en blijft primair een vestigingsgebied voor reguliere bedrijfsfuncties. Zo zijn bedrijfsverzamelgebouwen en (kleine) startersunits in het gehele plangebied toegestaan. Er komen steeds meer hybride programmavormen van bedrijf, horeca en detailhandel, zoals formules waarbij je kookcursus krijgt en waar je tevens kan eten en ook op beperkte schaal ingrediënten of kookgerei kan kopen (bijvoorbeeld de "Kookfabriek"). Deze hybride programma's vormen nieuwe ontmoetingsplekken die van grote waarde zijn voor zowel de aanwezige bedrijven als nieuw te vestigen bedrijven. Een belangrijke voorwaarde is wel dat het (vloer)aandeel horeca en detailhandel ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het is van belang dat de hoofdfunctie bedrijvigheid is en blijft.

Er is in de regio, en dan met name in Amsterdam, sinds de eeuwwisseling zoveel kantoorruimte gebouwd dat inmiddels circa 20 procent van de voorraad leeg staat. Het zal naar verwachting nog diverse jaren duren voordat het marktevenwicht weer hersteld is. Voor marktherstel is het stimuleren van omzetting van kantoren naar andere functies gewenst, in combinatie met een terughoudende opstelling ten aanzien van het in aanbouw nemen van kantoren op huidige bouwlocaties. Gezien het overaanbod aan bestaande kantoorruimte en bouwlocaties is het weglekken van kantoorgebruik naar bedrijventerreinen en omzetting van panden tot kantoorruimte ongewenst. Nieuwe kantoorgebouwen zullen derhalve niet mogelijk worden gemaakt in het Amstel Business Park Zuid. De in het gebied aanwezige kantoorgebouwen worden als "Kantoor (- 1 of - 2)" bestemd.

Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan gekozen voor functieverruiming. Het gaat daarbij onder meer om het mogelijk maken van creatieve bedrijvigheid. Het "ouderwetse" vervaardigen van gebruiksartikelen gebeurt steeds minder. In de plaats daarvan komen er bedrijfsvormen die meer uitgaan van creatieve (hoofd)arbeid. Hiervoor zijn andere regels nodig. Gebleken is dat er behoefte is om creatieve bedrijvigheid te vestigen op dit bedrijventerrein. Onder creatieve bedrijvigheid wordt verstaan:

- Een specifieke vorm van bedrijvigheid die producten en/of diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap in één van de volgende domeinen: kunstensector, media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening of de ambachtelijke sector. Inhoud en symboliek zijn de belangrijkste kenmerken van deze producten en/ of diensten. Ze worden aangeschaft door consumenten en zakelijke afnemers omdat ze een betekenis oproepen. Op basis daarvan ontstaat een ervaring. Daarmee speelt de creatieve industrie een belangrijke rol in ontwikkeling en onderhoud van levensstijlen en culturele identiteiten in de samenleving;
- Bedrijfstakingen die goederen en diensten leveren die worden geassocieerd met culturele, -artistieke- of entertainmentwaarde. Deze producten zijn het resultaat van creatieve arbeid waarbij de inhoud en symboliek bij gebruikers een betekenis oproepen.

²⁵ Ruimtelijke Plannen Ouder-Amstel (2013). Bestemmingsplan ABP Zuid.

Het gaat daarbij om:

- Kunstbeoefening en entertainment: “scheppende kunst”, zoals schilderen, beeldhouwen, het vervaardigen van sieraden en kunstwerken (objecten), of een fotostudio. Ondergeschikt aan deze productie bestaat de mogelijkheid voor een galerie/expositieruimte waar ook verkoop van de vervaardigde producten mogelijk is. Daarnaast kan ook gedacht worden aan podiumkunst, dans(dance)scholen, kunstzinnige vorming van amateurs (cursussen), oefenruimtes en het produceren van podiumkunsten.
- Media en automatisering: productie van radio- en televisieprogramma's, ondersteunende activiteiten voor radio en televisie, pers- en nieuwsbureaus, omroeporganisaties, productie van DVD's (geen televisiefilms) en computergames, bouwen van websites.
- Creatieve zakelijke dienstverlening: (technische) ontwerp- en adviesbureaus voor stedenbouw en architectuur, tuin en landschap, ruimtelijke ordening en planologie, reclame-, reclameontwerp- en adviesbureaus en ontwerpstudio's, zoals voor interieur en mode.
- De begrippen creatieve bedrijvigheid en leisure (zie hieronder) kunnen elkaar soms overlappen gezien de ruime betekenis van leisure, namelijk “netto vrijetijd(sbesteding)”. Bepaalde vormen van creatieve bedrijvigheid kunnen daar ook onder vallen met name in de sector kunstbeoefening en entertainment.

Het Amstel Business Park Zuid is een bedrijventerrein en blijft dat ook. De creatieve functies moeten daarbinnen passen. Er mogen geen activiteiten plaatsvinden die een overmatige verkeersaantrekkende werking hebben. Parkeren dient op eigen terrein te geschieden; daarvoor moet dus ruimte zijn.