

Laddertoets creatieve bedrijfsruimte Ouder-Amstel

Bureau Verkuylen

Analyse Behoefte



Laddertoets creatieve bedrijfsruimte Ouder-Amstel

Bureau Verkuylen

Analyse Behoeft

Rapportnummer: P02036

Datum: 6 maart 2020

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. K. Willemsen

Projectteam BRO: Felix Wigman, Bas Zelen

Trefwoorden: Ladder duurzame verstedelijking, bedrijventerrein, bedrijvigheid, creatieve industrie, broedplaats

Bron foto kft: Unsplash

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.Introductie	2
1.1Aanleiding	2
1.2Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3Leeswijzer	4
1.4Conclusies: Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.Creatieve industrie	8
3.Aanbodstructuur creatieve bedrijfsruimte	10
3.1Relevante regio en draagvlak	10
3.2Vraag bedrijfsruimte in het onderzoeksgebied	12
3.3Aanbod creatieve bedrijfsruimte in het onderzoeksgebied	12
3.4Conclusies	14
4.Trends, ontwikkelingen, planinitiatieven en beleid	15
4.1Planinitiatieven	16
4.2Beleidskaders	17
4.3Conclusie	20
5.Behoefteraming creatieve bedrijfsruimte	22
5.1Ontwikkeling creatieve industrie	22
5.2Ontwikkeling creatieve industrie in Amsterdam	23
5.3Ontwikkeling ICT in Amsterdam	24
5.4Prognose ontwikkeling aantal vestigingen creatieve industrie	24
5.5Conclusies	25
6.Ruimtelijke effecten	27
Bijlagen	1
Bijlage 1: Selectie bedrijfslocaties in industrieel erfgoed met deelfuncties	1
Bijlage 2: Plancapaciteit	2

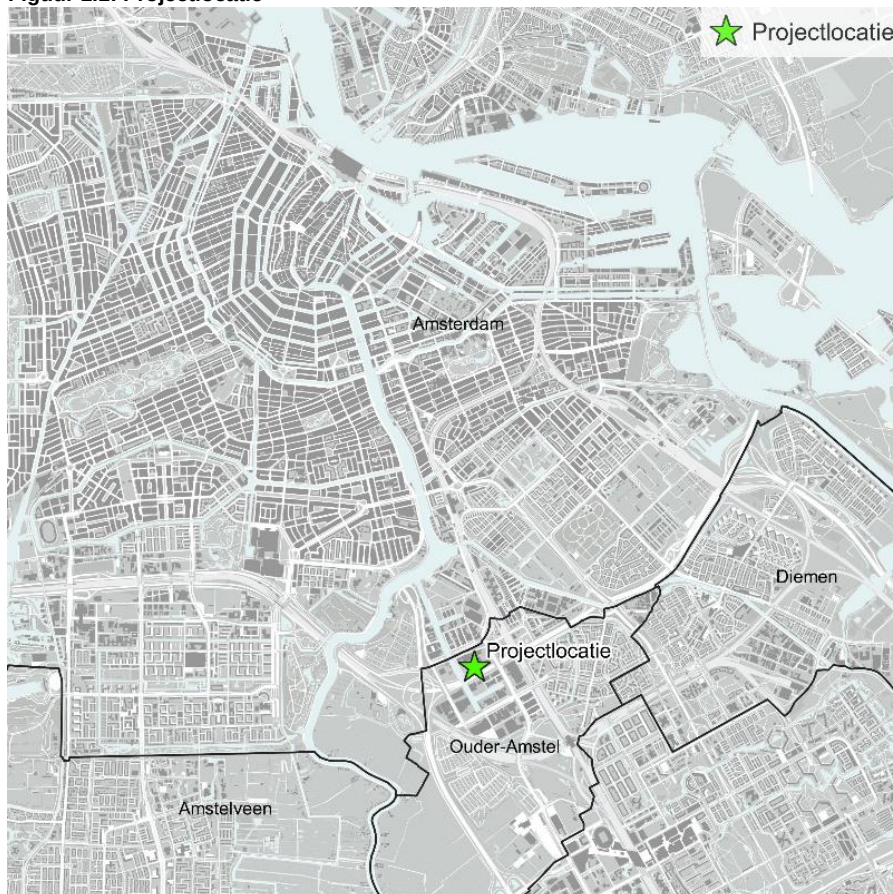
1. INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding

In Amstel Business Park Zuid is het plan om in totaal ca. 62.500 m² bvo bedrijfsgebouwen te realiseren ten behoeve van de creatieve sector. Daarnaast. Daarnaast is in het plan ook een woonprogramma van ca. 17.500 m² bvo voorzien. De locatie voor de ontwikkeling is gelegen op een braakliggend terrein tussen de Willem Fenengastraat, A10 en Spaklerweg 52-54). De planlocatie ligt in de gemeente Ouder-Amstel. Om deze ontwikkeling te realiseren dient een wijzigingsplan opgesteld te worden, vanwege de afwijkende bouwhoogte van het beoogde planinitiatief (circa 45 meter). Onderdeel van het wijzigingsplan is het toetsen aan het actuele beleid en dient in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte te worden aangetoond.

Het plan is in 2 fases verdeeld. Fase 1 voorziet middels een wijzigingsplan in ca. 45.000 m² bvo aan bedrijfsruimte ten behoeve van de creatieve sector. Hierbij geldt een maximale hoogte van 45 meter. Fase 2 voorziet middels een bestemmingsplan in ca. 17.500 m² bvo werken en 17.500 m² bvo wonen met een maximale bouwhoogte van 70 meter. In onderhavig rapport heeft de Laddertoets plaatsgevonden voor 62.500 m² bvo bedrijfsruimte ten behoeve van de creatieve sector, zodat het programma voor beide fases ruimtelijk is onderbouwd.

Figuur 1.1: Projectlocatie



1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Bro) (hierna: 'ladder') is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Zodoende is de toets aan de ladder wettelijk verplicht. Per 1 juli 2017 luidt 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."

Het beoogde planinitiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt volgens de jurisprudentie af van de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het beoogde plan voorziet in een toevoeging van een gebouw dat groter is dan 'in beginsel' 500 m². Dit is geen harde ondergrens, maar de omvang van het beoogde planinitiatief is fors groter, waardoor het bestempeld kan worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De planlocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, daarom is onderhavige rapportage gericht op het toetsen van de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. De volgende elementen worden als bestaande stedelijk gebied aangemerkt:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.¹ De planlocatie vormt onderdeel van het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid.

Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang. In paragraaf 1.3 staan alle conclusies van de analyses, die in onderhavig rapport zijn uitgevoerd, opgesomd. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat er een grote behoefte is naar bedrijfsruimte voor de creatieve industrie en dat het beoogde planinitiatief hierin voorziet.

Locatieomschrijving

Het beoogde plan maakt onderdeel uit van het Amstel Business Park Zuid. Dit terrein ligt deels op Amsterdamse grond en deels in de gemeente Ouder-Amstel. Het Business Park heeft een oppervlakte van ca. 80 hectare en bevindt zich aan de westkant van de kern Duivendrecht. Het plangebied ligt centraal in de economische zone tussen Schiphol en het Academisch Medisch Centrum en hierbinnen vallen ook de ontwikkelingen in de Zuidas. 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.

Het huidige bedrijventerrein is een puur, monofunctioneel werkterrein, waar relatief weinig openbare horeca te vinden is en waar 's avonds weinig reuring is. Het terrein wordt getransformeerd naar een gemengd werkgebied, waarbij er, naast werken, meer ruimte komt voor wonen

¹ Rijkswaterstaat – Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

en recreëren. Het biedt ruimte voor functiemenging. Er is in de toekomstvisie ruimte voor onder andere de creatieve industrie². Daarbij wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit beoogd, zodat het voldoet aan de wensen en eisen van (internationale) creatieve ondernemers. De beoogde ontwikkeling sluit naadloos aan bij de toekomstvisie van de gemeente Ouder-Amstel.

De projectlocatie is uitstekend bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Het ligt tegen de A10 aan met een afslag (nr. 11) naar deze snelweg in de nabijheid. Vanaf afslag 11 zijn de A1 (richting Amersfoort), A2 (richting Utrecht) en A4 (richting Den Haag) snel te bereiken. Nabij de projectlocatie liggen verschillende metrostations (Amsterdam Overamstel, Van der Madeweg en Spaklerweg), liggen treinstations Duivendrecht en Amsterdam Amstel op relatief korte afstand en ligt bushalte De Flinesstraat op loopafstand. In figuur 1.2 zijn alle belangrijke ov-locaties nabij de projectlocatie weergegeven.

Figuur 1.2: Bereikbaarheid openbaar vervoer



1.3 Leeswijzer

In de volgende paragraaf worden de conclusies van de analyses samengevat weergegeven en wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusies zijn opgebouwd, komen aan de orde in de hoofdstukken daarna.

² Mogelijkheid voor creatieve bedrijvigheid al opgenomen in vigerend bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 2: een globale beschrijving van de creatieve industrie.
- Hoofdstuk 3: Beschrijving van de vraag- en aanbodstructuur van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied.
- Hoofdstuk 4: De trends, ontwikkelingen, planinitiatieven en beleid op het gebied van de creatieve industrie en andere plannen die effecten hebben op het beoogde planinitiatief.
- Hoofdstuk 5: Behoefteramingen van de sectoren en deelsectoren die relevant zijn voor het planinitiatief.
- Hoofdstuk 6: Belangrijke ruimtelijke effecten die optreden indien het planinitiatief wordt gerealiseerd.

1.4 Conclusies: Ladder voor duurzame verstedelijking

- De beoogde locatie heeft een uitstekende bereikbaarheid, zowel met de auto (nabijheid van de A10) als met het openbaar vervoer (verschillende metro- en treinstations en een bushalte op loopafstand).
- Bedrijfsverzamelgebouwen ten behoeve van de creatieve industrie bieden plaats aan een veelheid aan bedrijven. De snelle ontwikkeling van deze creatieve bedrijvigheid hangt samen met de relatief gunstige voorwaarden waaronder ruimte kan worden gehuurd, en de mogelijkheid om casco ruimtes naar eigen inzicht in te vullen.
- De levenscyclus van creatieve bedrijven in de stedelijke regio Amsterdam laat zien dat er voor groeiende bedrijven in de creatieve industrie nog een tekort aan ruimte is voor de zogeheten 'tweede fase'. Het aanbod in dit type werkruimte is relatief beperkt. Het beoogde planinitiatief voorziet in de wensen en eisen van dit type ondernemer en geeft invulling aan de vraag voor dit type ondernemer (met bijbehorende inkomensklasse³), waardoor de ontwikkeling van het beoogde project zeer wenselijk is.
- De huishoudens- en bevolkingsprognoses laten tot 2030 een flinke groei zien in het onderzoeksgebied. Het inwoneraantal gaat in het onderzoeksgebied⁴ met 13% groeien naar circa 1.025.000 inwoners en het aantal huishoudens groeit met circa 62.000 (groei van circa 12,4%). Een groeiende bevolking zorgt ook voor een groeiende werkgelegenheid. De creatieve industrie kan van deze bevolkings- en huishoudensgroei profiteren.
- In de Metropoolregio Amsterdam is de leegstand in bedrijfsruimten de afgelopen jaar flink afgenomen tot circa 11% in 2019. Doordat een groot deel van het leegstaande vastgoed incourant is, of niet geschikt is voor ondernemers in de creatieve industrie, is nieuwbouw voor deze sector van groot belang.
- Van de leegstaande bedrijfsruimten voldoen de meeste panden niet aan de wensen en eisen van de creatieve ondernemer. Dit type ondernemer heeft behoefte aan *sharing, matching, learning*, een aantrekkelijke en inspirerende omgeving met een aantrekkelijke openbare ruimte. Beleving, identiteit en imago spelen hierbij een belangrijke rol.
- Panden die eventueel wel geschikt zijn, liggen met betrekking tot bereikbaarheid niet gunstig of bevinden zich voor de creatieve ondernemer in een te hoog prijssegment. Het beoogde planinitiatief kan in beide aspecten voorzien.
- Ook de huidige leegstaande panden op Amstel Business Park Zuid voldoen niet aan de huidige wensen en eisen van de creatieve ondernemer.

³ De gemeente Amsterdam hanteert een maximum verdiengrens voor de werkruimten die de gemeente beschikbaar stelt in het zogeheten broedplaatsenbeleid. Het beoogde initiatief voorziet in schuifruimte voor bedrijven die boven de maximum verdiengrens opereren.

⁴ In dit onderzoek behoren de gemeenten Ouder-Amstel, Amsterdam en Diemen tot het onderzoeksgebied.

- Door de enorme druk op de ruimte op bedrijventerreinen in de stedelijke regio Amsterdam en de transformatieplannen op Amstel Business Park Zuid zal de huidige leegstand van het courante vastgoed van tijdelijke aard zijn. Het beoogde planinitiatief zal niet leiden tot significante leegstandseffecten.
- Het beoogde planinitiatief past volledig binnen de trends en ontwikkelingen op het gebied van de creatieve bedrijfsruimte. Een levendige locatie, met gemengd ruimtegebruik en flexibele werkplekken worden door de hedendaagse creatieve ondernemer als wensen en eisen beschouwd voor een goed functionerende werkomgeving.
- De vestigingslocatie voldoet aan de criteria van de creatieve ondernemer. Bedrijven in de creatieve industrie opereren graag vanuit 'levendige' locaties, waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen. Face-to-face-contacten worden gefaciliteerd. De aantrekkelijke, inspirerende en goed bereikbare omgeving maakt dat mensen er niet alleen kunnen komen, maar ook graag willen blijven. Het beoogde plan voorziet in een 'levendige' locatie, met een hoge omgevingskwaliteit.
- Het woningaantal nabij de beoogde projectlocatie gaat de komende jaren fors toenemen. In totaal gaan er minimaal tussen de 14.150 en 15.150 woningen gebouwd worden op relatief korte afstand van de projectlocatie. Een toename van het woningaantal zorgt voor een toename in huishoudens en daardoor ook in werkgelegenheid. Het beoogde plan voorziet in veel creatieve bedrijfsruimte om ruimte te geven voor de toename in werkgelegenheid.
- Het aantal projecten in het onderzoeksgebied, waarbij vergelijkbare bedrijfsruimten worden ontwikkeld, is momenteel relatief beperkt. Het belangrijkste vergelijkbare project, dat vlakbij de projectlocatie wordt gerealiseerd, is The Joan. Voor het beoogde project is het gunstig dat The Joan in de nabijheid van de projectlocatie wordt gebouwd, aangezien het de synergie-effecten bevordert die door de hedendaagse creatieve ondernemer als wenselijk en noodzakelijk worden gezien.
- De toekomstvisie Werkstad Overamstel weerspiegelt een toekomstige situatie van het beoogde plan, waar volop ruimte is voor de creatieve industrie en waar meer ruimte ontstaat voor recreëren en ontmoeten. Het beoogde planinitiatief speelt in op deze visie.
- Het initiatief voor de creatieve bedrijfsruimte in het Amstel Business Park past goed in de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de regio, omdat het een versterking het bijdraagt aan één van de door het Rijk benoemde topsectoren in Nederland en de kwaliteit van de werklocatie Amstel Business Plan door transformatie sterk wordt verbeterd.
- Het initiatief sluit naadloos aan bij het gemeentelijke beleid. In de toekomstvisie voor Amstel Business Park Zuid is beschreven dat het deelgebied, waartoe de projectlocatie behoort, in de toekomst wordt getransformeerd naar een gebied waar ruimte is voor de creatieve industrie. Daarbij gaat het gebied een sterker onderdeel worden van de stedelijke economie van Amsterdam. Het beoogde plan voor bedrijfsruimte ten behoeve van de creatieve industrie kan in dit opzicht worden gezien als een versterking van de stedelijke economie in de regio Amsterdam.
- Verdichting en functiemenging zijn interessant voor de 'Eilanden aan de Vaart'. Deze elementen spelen in op de wensen en eisen van de hedendaagse creatieve ondernemer.
- De creatieve sector is één van de negen topsectoren in Nederland. Tussen 2010 en 2016 is deze sector in aantal banen op nationale schaal met 19% gegroeid van circa 203.000 naar circa 242.000 banen. In absolute aantallen bevinden de meeste banen in de creatieve sector zich in de stedelijke regio Amsterdam.
- Tot de creatieve industrie behoren de sectoren kunsten, media en entertainmentindustrie en creatieve zakelijke dienstverlening⁵. Vooral de creatieve zakelijke dienstverlening groeit fors

⁵ Indeling die wordt gehanteerd door de gemeente Amsterdam.

in Nederland. Tussen 2010 en 2016 is deze sector in aantal banen met liefst 62% toegenomen. Het beoogde planinitiatief faciliteert werkruimte voor deze doelgroep.

- In de gemeente Amsterdam is de groei in de creatieve industrie ook duidelijk waarneembaar. Tussen 2014 en 2018 is deze sector gegroeid met circa 25% in aantal vestigingen en circa 19% in aantal banen. Alle deelsectoren, zoals door de gemeente Amsterdam gedefinieerd, laten een forse groei zien. Het gaat hierbij om de deelsectoren media en entertainment, kunsten en creatieve zakelijke dienstverlening. De groeicijfers geven aan dat deze sectoren *booming* zijn. Om deze sectoren verder te laten groeien, is passende werkruimte noodzakelijk. Het beoogde planinitiatief voorziet hierin⁶.
- De ICT-sector, met eenzelfde type vestigingskeuze, laat in de gemeente Amsterdam ook een forse groei van circa 20% in aantal vestigingen en circa 27% in aantal banen zien in de periode 2014-2018. Voornamelijk de dienstensector binnen de ICT-sector groeit fors (circa 44% in de periode 2014-2018). Ook deze groeiende sector kan met het beoogde planinitiatief gefaciliteerd worden.
- De prognoses (opgesteld door BRO op basis van cijfers van de gemeente Amsterdam) laten t/m 2025 een forse groei zien in aantal vestigingen voor zowel de creatieve industrie als de ICT-sector. Het gaat om een groei van circa 30 tot 33% in aantal vestigingen voor de creatieve industrie en circa 27 tot 31% voor de ICT-sector. De prognoses laten zien dat er de komende jaren een sterke behoefte is aan creatieve bedrijfsruimte.
- In de afgelopen twee jaar is de leegstand in en rond Amsterdam met 4% afgenomen en wanneer deze trend doorzet, zal het frictieleegstandsniveau van 8% binnen enkele jaren worden bereikt. Vanuit de bestemmingsplannen voor het gebied blijkt dat er voldoende ruimte wordt geboden aan creatieve bedrijvigheid.
- Met dit planinitiatief wordt er meer creatieve bedrijfsruimte gerealiseerd, ondanks het feit dat er nog wat leegstand is in het gebied. Wel zijn er vele indicatoren die aangeven dat de bedrijfsruimtemarkt zich positief ontwikkelt en dat er vraag is naar moderne huisvesting van bedrijven.
- De veranderende behoefte aan huisvesting voor bedrijven heeft als gevolg dat een kwalitatieve benadering van groter belang is dan het sectorale bedrijvenbeleid. 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.

Bovenstaande punten maken duidelijk dat er een grote behoefte is aan het beoogde planinitiatief, dat het niet zal leiden tot significante leegstandseffecten en dat het planinitiatief naadloos aansluit op het beleid en de eisen en wensen van de creatieve ondernemer. Het faciliteert de groei en dynamiek van de stedelijke regio Amsterdam en specifiek de creatieve industrie.

⁶ Delen van Ouder-Amstel (waaronder ABPZ) behoren functioneel en ruimtelijk feitelijk tot Amsterdam. Hier liggen dan ook kansen voor stadsverzorgende bedrijvigheid, stadsdistributie, en in toenemende mate ook creatieve bedrijvigheid vanuit Amsterdam (Bron: Ruimte voor werken in de MRA 2017, blz. 65).

2. CREATIEVE INDUSTRIE

De creatieve industrie is één van de negen topsectoren in Nederland en bestaat uit een breed pakket aan type bedrijvigheid. Grofweg wordt de volgende indeling aangehouden: media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten. Ondernemers die tot de creatieve zakelijke dienstverlening behoren zijn productontwerpers, architecten, modeontwerpers, grafisch vormgevers, etc. Dj's, gameontwikkelaars en radiomakers zijn beroepen die behoren tot media en entertainment. Podiumkunsten, scheppende kunsten en cultureel erfgoed behoren tot kunsten.

Innoveren en draagvlak creëren voor nieuwe producten en diensten zijn de belangrijkste pijlers in deze sector. Door complexe vraagstukken op nieuwe manieren te benaderen, ontstaat innovatie van spraakmakende en gewilde producten en diensten. Door de samenwerkingen tussen en met creatieve ondernemers verder te versterken, neemt de innovatiekracht verder toe.

Opkomst creatieve bedrijvigheid

Sinds het begin van de 21e eeuw is het aantal creatieve broedplaatsen en 'creative office' landelijk en internationaal 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.

De stedelijke werkgelegenheid ontwikkelt zich sterk richting flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. De vraag naar flexibele werkplekken is de afgelopen vijf jaar dan ook verdubbeld. 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 bonte variatie van, veelal kleinschalige, bedrijven. De snelle ontwikkeling van 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.

Vestigingsplaatsgedrag creatieve bedrijven

Locaties ten behoeve van creatieve bedrijvigheid bieden plaats aan een veelheid aan type 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 de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang is. Ook de mogelijkheid tot het hebben van spontane ontmoetingen, en gedeelde voorzieningen worden veel genoemd.

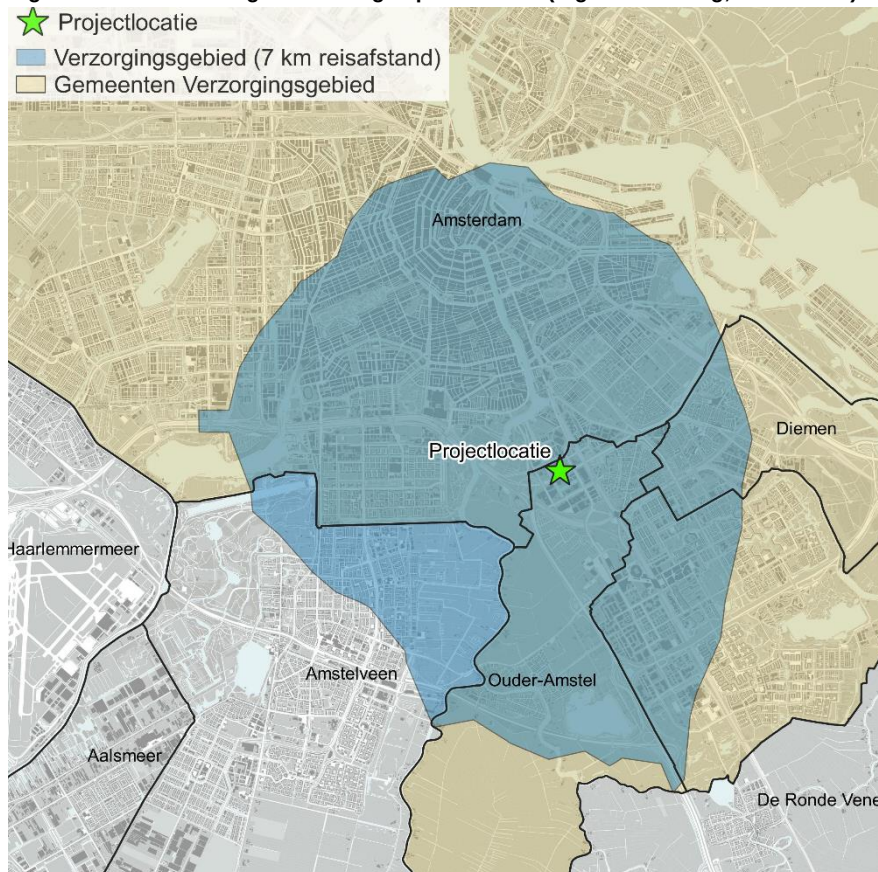
3. AANBODSTRUCTUUR CREATIEVE BEDRIJFSFUIMTE

3.1 Relevante regio en draagvlak

Afbakening regio

De relevante regio voor het beoogde planinitiatief is hier gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 7 minuten autoreistijd tijdens daluren de locaties kunnen bereiken. In 2011 heeft het CBS onderzocht wat de gemiddelde verhuisafstand is van bedrijven. In het CO-ROP-gebied waartoe de gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam behoren, is de gemiddelde verhuisafstand kleiner dan 7 kilometer. Aangezien bedrijven in de creatieve industrie voornamelijk zijn gevestigd in stedelijke gebieden (vanwege verschillende factoren), is het aannemelijk dat de gemiddelde verhuisafstand voor dit type bedrijvigheid klein is. Binnen dit gebied kunnen in theorie effecten van de beoogde ontwikkeling optreden. De regio betreft in dit geval de gemeenten Ouder-Amstel, Amsterdam en Diemen. De gemeente Amstelveen is niet meegerekend tot het onderzoeksgebied, aangezien in deze gemeente weinig mensen wonen in het bedekte gebied en omdat het in mindere mate onderdeel uitmaakt van de stad.

Figuur 3.1: Onderzoeksgebied beoogde planinitiatief (Eigen bewerking; OSM-Tools)



De vraag naar creatieve bedrijfsruimte in de MRA komt niet alleen uit de gemeente of regio zelf, maar ook uit gebieden buiten het onderzoeksgebied. We beschouwen de afgebakende regio voor deze functie dan ook als het 'primaire zoekgebied' van potentiële creatieve ondernemers.

De beoogde ontwikkeling zal ook aantrekkingskracht hebben op (potentiële) ondernemers die buiten het primaire onderzoeksgebied wonen. Amsterdam heeft op internationaal niveau aantrekkingskracht. Om het onderzoek te begrenzen en omdat de ruimtelijke effecten zich voornamelijk lokaal voordoen, richt dit onderzoek zich op het primaire verzorgingsgebied.

Ontwikkeling inwonertal en huishoudens (vraagpotentieel)

Uit de volgende tabellen blijkt dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei tot 2030.

Tabel 3.1: Bevolkingsontwikkeling gemeenten onderzoeksgebied⁷

	2019	2025	2030	2019-2030 (%)
Ouder-Amstel	13.917	17.343	21.398	+ 54%
Diemen	29.209	33.117	35.414	+ 21%
Amsterdam	863.321	929.259	968.211	+ 12%
Totaal	906.447	979.719	1.025.023	+ 13%

Tabel 3.2: Huishoudensontwikkeling gemeenten onderzoeksgebied⁸

	2019	2025	2030	2019-2030 (%)
Ouder-Amstel	6.356	8.163	9.879	55,4%
Diemen	14.925	17.156	18.206	22,0%
Amsterdam	473.336	508.779	528.094	11,6%
Totaal	494.617	543.098	556.179	12,4%

- In het onderzoeksgebied wonen in totaal 906.477, waarvan het overgrote deel in de gemeente Amsterdam woont.
- In alle drie de gemeentes gaat de bevolking de komende jaren fors toenemen. Relatief gezien groeit de gemeente Ouder-Amstel het hardst. In absolute zin is dit Amsterdam, met een groei van meer dan 100.000 in de periode 2019-2030.
- Per saldo groeit het inwonertal in het onderzoeksgebied tot 2030 met circa 13% tot circa 1.025.000 inwoners.
- Net als de bevolkingsgroei gaat ook het aantal huishoudens de komende jaren fors groeien in het onderzoeksgebied. Relatief gaat de gemeente Ouder-Amstel het hardst groeien. Deze gemeente krijgt circa een derde van het huidige aantal huishoudens erbij. Ook de gemeente Diemen groeit relatief fors met circa 22%. In absolute zin gaat de gemeente Amsterdam het hardst groeien, met een huishoudensgroei van circa 55.000.

Economische functie

In de regio zijn 971.380 banen beschikbaar, verspreidt over 204.080 vestigingen (LISA, 2019). In de gemeente Ouder-Amstel zijn er 14.600 banen en 2.530 vestigingen, in de gemeente Diemen zijn er 19.610 banen en 3.270 vestigingen en in de gemeente Amsterdam zijn er in totaal 653.000 banen, verdeeld over 154.470 vestigingen. In totaal zijn er in de gemeenten die tot het onderzoeksgebied behoren 687.210 banen, verdeeld over 160.270 vestigingen.

⁷ Primos 2019

⁸ Primos 2019

3.2 Vraag bedrijfsruimte in het onderzoeksgebied

In de Actualisatie vraagraming MRA (2019) van Bureau Buiten is de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Amstelland-Meerlanden geraamd op minimaal 56 hectare (scenario laag) tot 325 hectare (scenario hoog) tot 2040. Het 0-scenario, dat is gebaseerd op de jaarlijkse uitgifte in de periode 2008-2017, gaat uit van kwantitatieve vraag van ca. 182 hectare.

Bovengenoemde vraag staat los van de ruimtebehoefte die voortvloeit uit overloop vanuit de gemeente Amsterdam. Bij het 0-scenario is er tot 2040 sprake van ca. 49 hectare aan overloop vanuit Amsterdam. Gezamenlijk is er in de gemeente Amstelland-Meerlanden tot 2040 een kwantitatieve behoefte van ca. 231 hectare bij het 0-scenario. Bij 'scenario hoog' betreft het een overloop van ca. 79 hectare vanuit de gemeente Amsterdam.

3.3 Aanbod creatieve bedrijfsruimte in het onderzoeksgebied

Metropoolregio Amsterdam

In de Plabeka Monitor Werklocaties 2018-2019 is per bedrijventerrein de plancapaciteit en leegstand in beeld gebracht. Voor de bedrijfsruimtemarkt bedraagt de leegstand op bedrijventerreinen op 1 januari 2019 11,6%. Voor gemengde milieus is dit percentage 9,5%. De ambitie is om te komen tot meer gemengde woon-werkmilieus. De MRA blijft inzetten op ontwikkeling van gemengde werkmilieus door functies toe te voegen aan monofunctionele werklocaties.

In bijlage 2 staan alle werklocaties waar harde en zachte plancapaciteit aanwezig is. Voor de bedrijvenmarkt kan worden geconcludeerd dat de plancapaciteit zich voornamelijk aan de havens van Amsterdam bevindt. Deze locatie is niet geschikt voor de ontwikkeling van creatieve industrie. Op het haventerrein bevinden zich voornamelijk logistieke bedrijven, kadegebonden bedrijven en zware industrie (met HMC-bedrijvigheid), waarbij de ruimtelijke kwaliteit voornamelijk gericht is op doorstroming van goederen en minder op ruimtelijke kwaliteit waar ontmoeting centraal staat.

Funda analyse

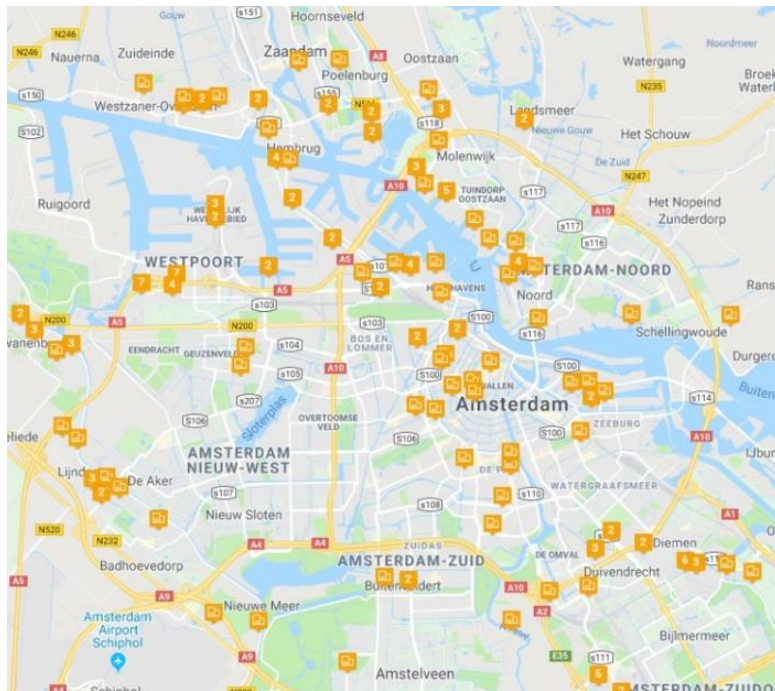
Op basis van Funda-gegevens kan worden gesteld dat er weinig dynamiek is in de bedrijfsruimtemarkt in het onderzoeksgebied. Wanneer wordt gekeken naar het aanbod bedrijfsruimten tot 500 m², dan valt op dat het aantal transacties hoger ligt dan het actuele aanbod. Dit is een indicatie dat er vanuit de marktvraag is naar kleinschalige bedrijfsruimtes in het onderzoeksgebied.

Tabel 3.3: Aanbod en transacties bedrijfsruimten gemeenten Ouder-Amstel, Amsterdam en Diemen (bron: Funda, 9 juli 2019)

Metrage	Aanbod	Verkocht/verhuurd
0-50 m ²	15	13
50-100 m ²	32	44
100-200 m ²	59	79
200-500 m ²	66	65
500-1.000 m ²	46	24
1.000-3.000 m ²	44	14
3.000-5.000 m ²	22	2
5.000 m ² +	20	2
Totaal	304	243

In figuur 3.2 is het actuele aanbod van bedrijfsruimten kleiner dan 500 m² weergegeven. Veruit de meeste bedrijfsruimten staan te koop of te huur rondom het IJ, waarbij dit vooral in of nabij het Havengebied is. In en rondom de beoogde projectlocatie is het aanbod beperkt. De bedrijfsruimten die te koop of te huur staan, voldoen niet aan de wensen en eisen van de creatieve ondernemer. Dit type ondernemer heeft behoefte aan *sharing*, *matching*, *learning*, een aantrekkelijke en inspirerende omgeving met een aantrekkelijke openbare ruimte. Beleving, identiteit en imago spelen hierbij een belangrijke rol.

Figuur 3.2: Aanbod bedrijfsruimte 0-500 m² (bron: Funda)



Leegstand op Amstel Business Park Zuid

Op basis van Funda-gegevens zijn alle panden die op 10 juli 2019 leeg staan weergegeven in tabel 3.5. Enerzijds valt waar te nemen dat de helft van de panden groter is dan 500 m². Deze panden zijn qua omvang niet interessant voor de creatieve industrie. Van de panden die kleiner zijn dan 500 m² voldoet een groot deel niet aan de wensen en eisen van de creatieve ondernemer of betreft het incourant vastgoed.

Vanwege enerzijds de grote druk op de bedrijfsruimtemarkt en tevens de woningmarkt, en anderzijds de transformatieplannen op bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, zal de leegstand van het courante vastgoed op het bedrijventerrein van tijdelijke aard zijn. Vanwege de grote behoefte naar werklocaties is het niet aannemelijk dat het beoogde planinitiatief zal leiden tot significante leegstandseffecten.

Tabel 3.5: Leegstaande panden op bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid (bron: Funda, 9 juli 2019)

Adres	Oppervlakte (m ²)	Overig
Van der Madeweg 55	3.452	Units vanaf 2.961 m ²
Ellermanstraat 15 P	370	
Ellermanstraat 15 P	937	
Joan Muyskenweg 32A	738	Units vanaf 268 m ²
Spaklerweg 53	240	
Ellermanstraat 11	230	
Pieter Braaijweg	2.500	Units vanaf 220 m ²
Ellermanstraat 31-32	1430	
De Flinesstraat 2-4	177	
Ellermanstraat 15-16	16	Units vanaf 47 m ²
Ellermanstraat 12	122	
Pieter Braaijweg 203	150	
Joan Muyskenweg 42	1159	Units vanaf 77 m ²
Van der Madeweg 13-15	5426	
Joan Muyskenweg 40-100	1159	
Pieter Braaijweg 105	102	
Totaal	18.208	

3.4 Conclusies

- De huishoudens- en bevolkingsprognoses laten tot 2030 een flinke groei zien in het onderzoeksgebied. Het inwoneraantal gaat met 13% groeien naar circa 1.025.000 inwoners en het aantal huishoudens groeit met circa 12,4% naar circa 61.600. Een groeiende bevolking zorgt ook voor een groeiende werkgelegenheid. De creatieve industrie kan van deze bevolkings- en huishoudensgroei profiteren.
- In de Metropoolregio Amsterdam is de leegstand in bedrijfsruimten de afgelopen jaar flink afgenomen tot circa 11% in 2019. Doordat een groot deel van het leegstaande vastgoed incourant is, of niet geschikt is voor ondernemers in de creatieve industrie, is nieuwbouw voor deze sector van groot belang.
- Van de leegstaande bedrijfsruimten voldoen de meeste panden niet aan de wensen en eisen van de creatieve ondernemer. Dit type ondernemer heeft behoefte aan *sharing, matching, learning*, een aantrekkelijke en inspirerende omgeving met een aantrekkelijke openbare ruimte. Beleving, identiteit en imago spelen hierbij een belangrijke rol.
- Panden die eventueel wel geschikt zijn, liggen met betrekking tot bereikbaarheid niet gunstig of bevinden zich voor de creatieve ondernemer in een te hoog prijssegment. Het beoogde planinitiatief kan in beide aspecten voorzien.
- Ook de huidige leegstaande panden op Amstel Business Park Zuid voldoen niet aan de huidige wensen en eisen van de creatieve ondernemer. Nieuwbouw ten behoeve van de creatieve economie verbetert het bedrijventerrein en trekt (conform de visie van de gemeente Ouder-Amstel) creatieve ondernemers aan die wenselijk zijn op dit terrein.
- Door de enorme druk op de ruimte op bedrijventerreinen in de stedelijke regio Amsterdam en de transformatieplannen op Amstel Business Park Zuid zal de huidige leegstand van het courante vastgoed van tijdelijke aard zijn. Het beoogde planinitiatief zal niet leiden tot significante leegstandseffecten.

4. TRENDS, ONTWIKKELINGEN, PLANINITIATIEVEN EN BELEID

Trends in de creatieve bedrijfsruimtemarkt

Veranderend ruimtegebruik

Het onderscheid tussen 'kantoren' en 'bedrijfsruimte' wordt steeds diffuser. Zo is bijvoorbeeld de verschijningsvorm van bedrijven in de maakindustrie in toenemende mate 'kantoorachtig'. Het ontwerp en de engineering van producten vindt vrijwel volledig vanachter de computer plaats, waarbij prototyping of productie in toenemende mate is geautomatiseerd. Digitalisering maakt het mogelijk een groter publiek te trekken.

Groeiregio biedt perspectief

Bedrijven vestigen zich graag in gebieden met bevolkingsgroei als de onderhavige, vanwege het ruime aanbod aan voldoende (geschoolde) arbeidskrachten en afzetmarkten. Deze bedrijven trekken op hun beurt weer andere bezoekers aan, zoals bijvoorbeeld op de NDSM-werf in Amsterdam-Noord de afgelopen jaren goed zichtbaar was.

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.

Levendige locaties

Bedrijven als architecten, ICT-bedrijven, game-ontwikkelaars, signingbedrijven, interieurbouwers en -architecten, drukkerijen, reclame- en marketingbureau opereren graag vanuit 'levendige' locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen. Ook de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen en worden door moderne technologieën, milieueisen en deels door outsourcing steeds schoner.

Funcatiemenging

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). 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 funcatiemenging en een aantrekkelijkere openbare ruimte zijn hierin cruciaal.

Multi-tenant ruimtes en bedrijfsverzamelgebouwen

Startende ondernemingen beginnen veelal vanuit huis, wanneer het echter beter gaat veranderen de wensen en is de verhuizing naar een multi-tenant ruimte of bedrijfsverzamelgebouw de volgende stap. 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 an-

dere ondernemers en organisaties. Mede daarom zijn de multi-tenant ruimtes of bedrijfsverzamelgebouwen populair. Bovendien wordt er veel meer waarde gehecht aan beleving, identiteit en imago dan in het verleden.

Clustervorming

De verwachting is dat er meer clustervorming gaat ontstaan van bedrijven die elkaar versterken. Delen van de bedrijfsruimtemarkt gaan steeds meer met elkaar versmelten. Enerzijds heeft dit betrekking op de synergievoordelen tussen bedrijven binnen een cluster. Ze kunnen gebruik maken van elkaars netwerken en gezamenlijk projecten oppakken. Anderzijds werkt het delen van ruimte kostenbesparend. Voor verschillende ZZP'ers is het een interessante optie om te delen om zo de kosten op werkruimte te beperken.

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 creatieve industrie floreert in een stedelijke omgeving.

4.1 Planinitiatieven

Ontwikkelingen rondom de beoogde projectlocatie

In de omgeving van het Amstel Business Park vinden diverse grootschalige ontwikkelingen plaats. Hieronder staan de belangrijkste plannen op en nabij het Amstel Business Park Zuid:

- Ten noorden van het Business Park is de realisatie van het Amstelkwartier momenteel in volle gang. Dit is een nieuwe wijk tussen de Spaklerweg en de Duivendrechtsevaart. In totaal komen er in dit gebied circa 3.300 nieuwe woningen.
- Ook ten noorden van de beoogde planlocatie wordt het Bajeskwartier ontwikkeld. Dit is de voormalige Bijlmerbajes. Hier worden circa 1.350 woningen gerealiseerd en is er ruimte voor een design cluster, horeca en een gezondheidscentrum.
- Ten zuiden van het Business Park ligt het plan om De Nieuwe Kern te ontwikkelen. Dit plan ligt tussen de A2, Station Duivendrecht en Station Bijlmer. Het programma voor dit gebied betreft circa 4.500 woningen. In een conceptrapport van de gemeente Ouder-Amstel blijkt dat in De Nieuwe Kern ruimte is voor zo'n 60.000 m² tot 100.000 m² aan kantoorruimte.
- Ook ten zuiden van het Business Park transformeert kantoorwijk Amstel III de komende jaren naar een gemengd gebied waar naast werken ook woningen worden toegevoegd. Tot 2027 komen er circa 5.000 woningen in dit gebied en tot 2040 worden er mogelijk nog eens 10.000 woningen toegevoegd. Daarnaast komen in het gedeelte 'Amstelpoort' circa 1.200 woningen (Urban Interactive District).
- Voor bedrijventerrein Amstel Business Park is de toekomstvisie Werkstad Overamstel opgesteld. In deze toekomstvisie is Amstel Business Park Zuid opgeknipt in een aantal deelgebieden, die elk specifieke focuspunten hebben. In de paragraaf 'beleidskaders' wordt hier nader op ingegaan.

Er zijn op en nabij Amstel Business Park Zuid enkele grootschalige gebiedsontwikkelingen, waarbij een flink aantal woningen worden toegevoegd. Op basis van bovenstaande ontwikkelingen komen er tot 2040 circa 14.150 tot 15.150 woningen bij. Dit is exclusief het beoogde woningbouwprogramma voor Amstel Business Park Zuid.

Ontwikkelingen creatieve bedrijfsruimte in het onderzoeksgebied

- Op bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid (in de 'oksel' van knooppunt Amstel) is eveneens een planinitiatief om circa 27.000 m² bvo ten behoeve van kantoren, creatieve bedrijven en zelfstandige horeca te ontwikkelen waar ontmoeting, creativiteit en inspiratie centraal staan. Deze ontwikkeling ligt eveneens aan de A10 op vrij korte afstand van het beoogde planinitiatief. De projectnaam is The Joan.
- Capital C. De voormalige Diamantbeurs in de binnenstad van Amsterdam wordt momenteel getransformeerd naar creatieve bedrijfsruimten. Het betreft hier voornamelijk bedrijfsruimte in het duurdere segment.
- In stadsdeel Amsterdam-Noord, op het Cornelis Douwesterrein, is ontwikkelaar Being Development voornemens om 5.000 m² creatieve bedrijfsruimte te realiseren. De projectnaam is CD ONE en het moet gaan fungeren als katalysator voor de verdere ontwikkeling van het Cornelis Douwesterrein.
- Eveneens in stadsdeel Amsterdam-Noord, in Buiksloterham, is ontwikkelaar Being Development voornemens om circa 2.900 m² creatieve bedrijfsruimte te realiseren. Het programma van dit project, genaamd de MARK, bestaat uit kantoor- en werkruimten, appartementen en horeca.

4.2 Beleidskaders

Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 april 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De plannen van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke en mobiliteitsaspecten staan hierin benoemd. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken heeft het Rijk de volgende doelen opgesteld voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest er in de structuurvisie voor meer taken over te laten aan decentrale overheden (provincie en gemeenten) en stelt de gebruiker centraal. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Op basis van bovengenoemde doelen zijn dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De beoogde projectlocatie ligt binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (stedelijke regio met topsectoren).

Topsectorenbeleid

Het Rijk voert een topsectorenbeleid om enerzijds op internationaal niveau mee te kunnen blijven concurreren en anderzijds om een antwoord te geven op maatschappelijke vraagstukken, zoals de toenemende vergrijzing en de transitie naar een duurzame leefomgeving. In 2011 is de creatieve industrie benoemd als één van de topsectoren. Het is een van de snelst groeiende en

meest impactrijke sectoren van Nederland. De kracht van de creatieve industrie is het vermogen om te innoveren en waarde te creëren (ook richting andere sectoren). De creatieve industrie levert ook creatieve oplossingen voor uitdagingen op het gebied van zorg, veiligheid en energie.

Regionaal beleid

Plabeka 3.0 – Ruimte voor werken in de MRA van morgen

Het Platform bedrijventerreinen en kantoren – Plabeka – is ontwikkeld voor de MRA (Metropoolregio Amsterdam). In 2017 heeft Bureau Buiten een uitvoeringsstrategie voor het Plabeka opgesteld. De belangrijkste punten voor de werklocaties in de MRA zijn:

- van kwantiteit naar kwaliteit van werkmilieus;
- van formele werklocaties naar werkmilieus;
- MRA als één divers maar samenhangend economisch systeem;
- transformatie van werklocaties draagt bij aan ruimtelijke opgave én verbetering vestigingsklimaat MRA;
- van vaste kaders naar flexibel en adaptief beleid.

Voor de regio Amstelland-Meerlanden wordt aangegeven dat voor de gebieden rondom OV-knooppunt Duivendrecht kansen liggen voor stadsverzorgende bedrijvigheid, stadsdistributie en in toenemende mate ook creatieve bedrijvigheid vanuit Amsterdam.

Lokaal beleid

Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007 & Visie 2030 (concept)

In de structuurvisie is de regionale economische betekenis van Amstel Business Park onderstreept. Doordat het bedrijventerrein in de grootstedelijkheid van Amsterdam is vervlochten en de huidige functies versterkt kunnen worden, liggen opwaardering en herstructurering voor de hand.

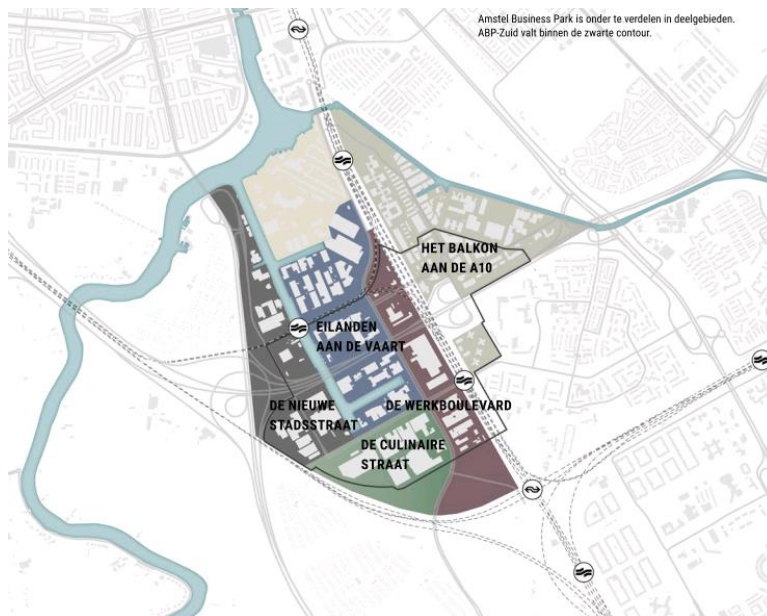
Momenteel is er een conceptvisie ontwikkeld, genaamd Visie 2030. Het geeft de ambities weer voor de toekomst van de gemeente, met 'verbindend, uniek en divers' als belangrijkste pijlers. Amstel Business Park Zuid staat hierin beschreven als projectgebied. Dit zorgt voor een forse uitbreiding van nieuwe woningen, waardoor ook het inwoneraantal en voorzieningen toenemen. Voor Amstel Business Park Zuid wordt specifiek aangegeven dat de aanwezigheid van bedrijven en banen in de stad essentieel zijn voor een duurzame en economisch vitale stad. Hierdoor blijft werken ook in de toekomst de kern van dit gebied. Het wordt echter een gebied dat onderdeel is van de stedelijke economie, waarbij onder andere ruimte ontstaat voor toeleveringsbedrijven voor het centrum van Amsterdam, creatieve industrie en dienstverlening. Door dit soort werkvoorzieningen te realiseren, vindt er intensivering van het ruimtegebruik plaats, zijn er meer ontmoetingsmogelijkheden, is de kwaliteit van de ruimte hoger en vindt er vermenging plaats met andere functies, zoals horeca, hotel, recreatie en deels ook wonen (ten noorden van de A10).

Ruimtelijk-economische visie Amstel Business Park Zuid (Ouder-Amstel)

- 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 activiteiten die gerelateerd zijn aan de creatieve industrie, zoals zakelijke dienstverlening en ICT, de komende jaren zullen toenemen.

- De strategische ligging, de huurprijzen, de bereikbaarheid en de verblijfskwaliteit zijn voor de creatieve industrie belangrijke vestigingsfactoren.
- Stad en bedrijventerrein zijn naar elkaar toe gegroeid. Dit biedt kansen voor een meer stedelijke werkomgeving: aantrekkelijker, veiliger en duurzamer
- De werkstad staat voor functies die onderdeel zijn van de stedelijke economie: toelevering aan de stad, creatieve industrie en dienstverlening.
- Intensivering van het ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies. Wonen wordt op bepaalde plekken onder voorwaarden mogelijk.
- In de ruimtelijke visie zijn vijf deelgebieden opgesteld (zie figuur 4.1). Het beoogde planinitiatief behoort tot deelgebied 'Eilanden aan de Vaart'.
- Ten noorden van de A10, met name aan de Duivendrechtsevaart, zijn de condities voor stedelijk wonen te creëren. Hierbij is er ruimte voor specifieke woonconcepten die passen in de werkstad: wonen en werken door en naast elkaar, ruimte voor lofts of bijzondere woonvormen. Wonen blijft in omvang in balans met werken.
- Met betrekking tot Eilanden aan de Vaart:
 - *Toekomstvisie: creatieve industrie en intensivering:* De ligging aan de A10 zorgt voor zichtbaarheid en bereikbaarheid, de ligging aan het water voor identiteit. Mix van functies, verblijfskwaliteit aan het water en gezicht naar de Spaklerweg.
 - *Programma:* Het 'eiland' tussen de A10 en metro: huidige gebruik momenteel redelijk extensief. Transformatie in die gebied is goed mogelijk. De nabije ligging van metro-halte Overamstel maakt verdichting en functiemenging interessant.

Figuur 4.1: Deelgebieden Toekomstvisie Amstel Business Park Zuid



Figuur 4.2: Deelgebied Eilanden aan de Vaart



4.3 Conclusie

- Het beoogde planinitiatief past volledig binnen de trends en ontwikkelingen op het gebied van de creatieve bedrijfsruimte. Een levendige locatie, met gemengd ruimtegebruik en flexibele werkplekken worden door de hedendaagse creatieve ondernemer als wensen en eisen beschouwd voor een goed functionerende werkomgeving.
- De vestigingslocatie voldoet aan de criteria van de creatieve ondernemer. De beoogde planlocatie ligt in het stedelijke gebied van Amsterdam en is een populaire stad voor creatieve ondernemers.
- In de toekomst zal er op het Amstel Business Park clustervorming ontstaan van bedrijven in de creatieve sector. De synergievoordelen die dit oplevert, maakt het gebied zeer aantrekkelijk voor de vestiging van 62.500 m² bvo creatieve bedrijfsruimte.
- Het woningaantal in de buurt van de beoogde projectlocatie gaat de komende jaren fors toenemen. In totaal gaan er minimaal tussen de 14.150 en 15.150 woningen gebouwd worden op relatief korte afstand van de projectlocatie. Een toename van het woningaantal zorgt voor een toename in huishoudens en daardoor ook in werkgelegenheid. Het beoogde plan voorziet in veel bedrijfsruimte om ruimte te geven voor de toename in werkgelegenheid.
- Het aantal projecten in het onderzoeksgebied, waarbij vergelijkbare bedrijfsruimten worden ontwikkeld, is momenteel relatief beperkt. Het belangrijkste vergelijkbare project, dat vlakbij de projectlocatie wordt gerealiseerd, is The Joan. Voor het beoogde project is het gunstig dat The Joan in de nabijheid van de projectlocatie wordt gebouwd, aangezien het de synergie-effecten bevordert die door de hedendaagse creatieve ondernemer als wenselijk en noodzakelijk worden gezien.
- De toekomstvisie Werkstad Overamstel weerspiegelt een toekomstige situatie van het beoogde plan, waar volop ruimte is voor de creatieve industrie en waar meer ruimte ontstaat voor recreëren en ontmoeten. Het beoogde planinitiatief speelt in op deze visie.

- Het initiatief voor de creatieve bedrijfsruimte in het Amstel Business Park past goed in de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de regio, omdat het een versterking het bijdraagt aan één van de topsectoren in Nederland en de kwaliteit van de werklocatie Amstel Business Plan door transformatie sterk wordt verbeterd.
- Het initiatief sluit naadloos aan bij het gemeentelijke beleid. In de toekomstvisie voor Amstel Business Park Zuid is beschreven dat het deelgebied, waartoe de projectlocatie behoort, in de toekomst wordt getransformeerd naar een gebied waar ruimte is voor de creatieve industrie. Daarbij gaat het gebied een sterker onderdeel worden van de stedelijke economie van Amsterdam. Het beoogde plan voor bedrijfsruimte ten behoeve van de creatieve industrie kan in dit opzicht worden gezien als een versterking van de Amsterdamse stedelijke economie.
- Verdichting en functiemenging zijn interessant voor de 'Eilanden aan de Vaart'. Deze elementen spelen in op de wensen en eisen van de hedendaagse creatieve ondernemer.

5. BEHOEFTERAMING CREATIEVE BEDRIJFSRUIMTE

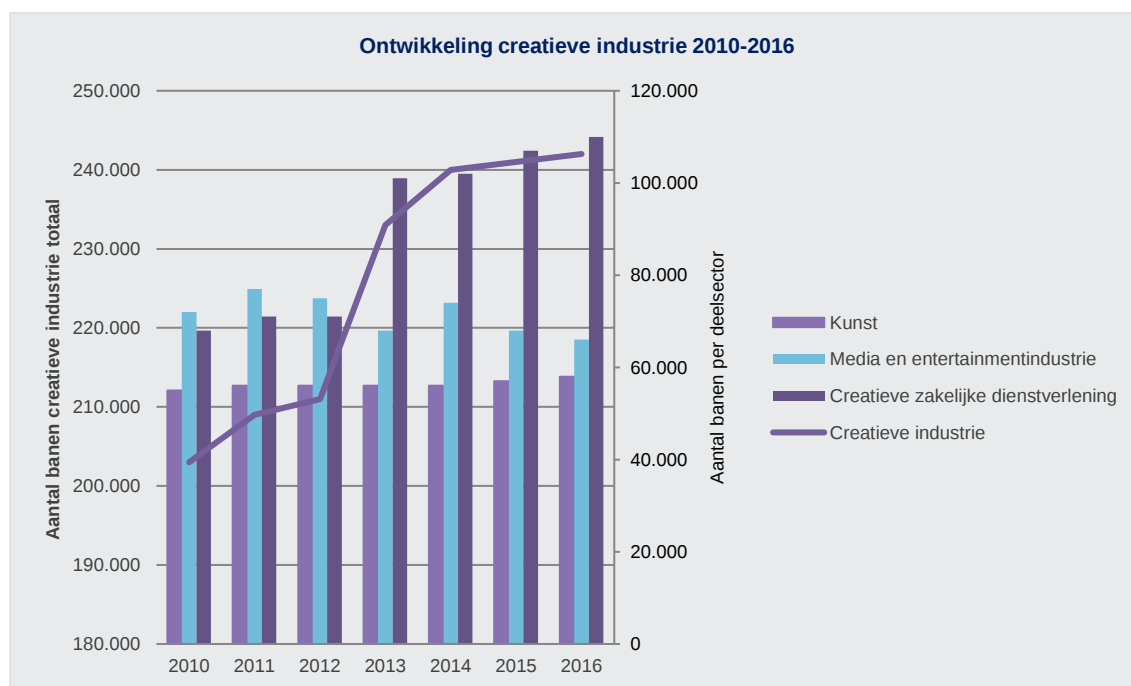
De creatieve industrie bestaat uit verschillende sectoren. De gemeente Amsterdam maakt onderscheid tussen kunsten (waaronder podiumkunsten en scheppende kunst), media en entertainmentindustrie (waaronder televisie- en radio-omroepen, platen- en filmmaatschappijen en gameontwikkelaars) en creatieve zakelijke dienstverlening (waaronder mode, ontwerpen, architecten en reclamebureaus). In bijlage 1 staat de CBS-afbakening, met bijbehorende SBI 2008-codes. In onderstaande raming is ook de ontwikkeling van de ICT-sector in de gemeente Amsterdam meegenomen, aangezien deze sector eenzelfde soort vestigingskeuze met bijbehorende motivaties zoekt als creatieve ondernemers. In onderstaande analyse zijn alleen cijfers van de gemeente Amsterdam meegenomen, aangezien de cijfers voor de gemeenten Ouder-Amstel en Diemen ontbreken.

In de creatieve industrie staan de volgende onderdelen centraal: het creëren van vorm, betekenis of symbolische waarde. Daarnaast speelt het creatieve innovatieproces, de manier waarop activiteiten worden vormgegeven, een belangrijke rol.

5.1 Ontwikkeling creatieve industrie

De sector creatieve industrie is al jaren groeiende in Nederland. Vanaf 2010 is er sprake van structurele groei. Voornamelijk in de creatieve zakelijke dienstverlening is dit waarneembaar. In de periode 2010-2016 is deze sector op nationale schaal met liefst 62% gegroeid in aantal banen van circa 68.000 banen naar circa 110.000 banen.

Figuur 5.1: Ontwikkeling aanbod creatieve industrie in Nederland (bron: CBS)



Tabel 5.1: Ontwikkeling aanbod creatieve industrie naar sectie in Nederland (bron: CBS)

SBI 2008	2010	2016	(%) ontwikkeling 2010-2016
Kunsten	55.000	58.000	+5%
Media en entertainment	72.000	66.000	-8%
Creatieve zakelijke dienstverlening	68.000	110.000	+62%
Totaal	203.000	242.000	+19%

5.2 Ontwikkeling creatieve industrie in Amsterdam

De gemeente Amsterdam publiceert jaarlijks cijfers over de economie, waarbij voor alle sectoren de ontwikkeling in aantal vestigingen en aantal banen in beeld is gebracht. Voor de creatieve industrie zijn deze gegevens beschikbaar van de periode 2014-2018.

De ontwikkeling in aantal vestigingen laat zien dat de creatieve sector in de periode 2014-2018 fors gegroeid met circa 25%. In totaal zijn er in deze periode circa 7.480 vestigingen bijgekomen. De grootste stijging vindt in de deelsector 'kunsten' plaats met circa 30%. Deze deelsector is tevens de grootste deelsector in de gemeente Amsterdam. In tabel 5.2 is de ontwikkeling in aantal vestigingen van de sector weergegeven.

Tabel 5.2: Ontwikkeling aanbod creatieve bedrijfsruimte naar sectie in de gemeente Amsterdam (bron: gemeente Amsterdam)

SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	(%) ontwikkeling 2014-2018
Kunsten	13.581	14.855	15.643	16.284	17.607	29,6%
Media en entertainment	7.763	8.007	8.287	8.596	9.022	16,2%
Creatieve zakelijke dienstverlening	8.600	9.072	9.650	10.178	10.799	25,6%
Totaal	29.944	31.934	33.580	35.058	37.428	25,0%

Ook de ontwikkeling in aantal banen in de creatieve industrie laat een forse groei zien. In de periode 2014-2018 is het aantal banen met circa 18,7% gegroeid van 57.631 naar 68.430 banen. Relatief heeft de grootste groei in de deelsector 'creatieve zakelijke dienstverlening' plaatsgevonden. Dit ligt in lijn met de ontwikkelingen op nationale schaal. Ook het aantal banen in de deelsector 'kunsten' groeit fors in de gemeente Amsterdam met circa 21,4%. In tabel 5.3 is de ontwikkeling in aantal banen van de sector weergegeven. Indien het aantal banen wordt afgezet tegen het aantal vestigingen, is de gemiddelde verhouding 1 vestiging : 1,8 banen.

Tabel 5.3: Ontwikkeling aantal banen creatieve bedrijfsruimte naar sectie in de gemeente Amsterdam (bron: gemeente Amsterdam)

SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	(%) ontwikkeling 2014-2018
Kunsten	23.373	24.928	25.769	26.507	28.385	21,4%
Media en entertainment	16.955	17.275	17.665	18.068	18.825	11,0%
Creatieve zakelijke dienstverlening	17.303	18.123	19.018	20.172	21.220	22,6%
Totaal	57.631	60.326	62.452	64.747	68.430	18,7%

5.3 Ontwikkeling ICT in Amsterdam

Het aantal vestigingen in de ICT-sector is in de periode 2014-2018 fors gegroeid met circa 20%. In totaal zijn er in deze periode circa 3.560 vestigingen bijgekomen. De grootste stijging vindt in de deelsector 'hardware' plaats met circa 47%. De deelsector 'content' is de grootste sector in aantal vestigingen. In tabel 5.4 is de ontwikkeling in aantal vestigingen van de sector weergegeven.

Tabel 5.4: Ontwikkeling aantal vestigingen in de ICT-sector naar sectie in de gemeente Amsterdam (bron: gemeente Amsterdam)

SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	(%) ontwikkeling 2014-2018
Content	12.579	12.978	13.566	14.115	14.848	18,0%
Diensten	4.782	5.069	5.380	5.660	6.001	25,5%
Hardware	146	146	150	168	214	46,7%
Totaal	17.507	18.193	19.096	19.943	21.063	20,3%

Ook het aantal banen is de afgelopen jaren fors gegroeid in de gemeente Amsterdam. In de periode 2014-2018 is het aantal banen met circa 27% gegroeid van 48.920 naar 62.138 banen. Relatief heeft de grootste groei in de deelsector 'diensten' plaatsgevonden. Ook het aantal banen in de deelsector 'content' groeit fors in de gemeente Amsterdam met circa 15%. In tabel 5.5 is de ontwikkeling in aantal banen van de sector weergegeven.

Tabel 5.5: Ontwikkeling aantal banen in de ICT-sector naar sectie in de gemeente Amsterdam (bron: gemeente Amsterdam)

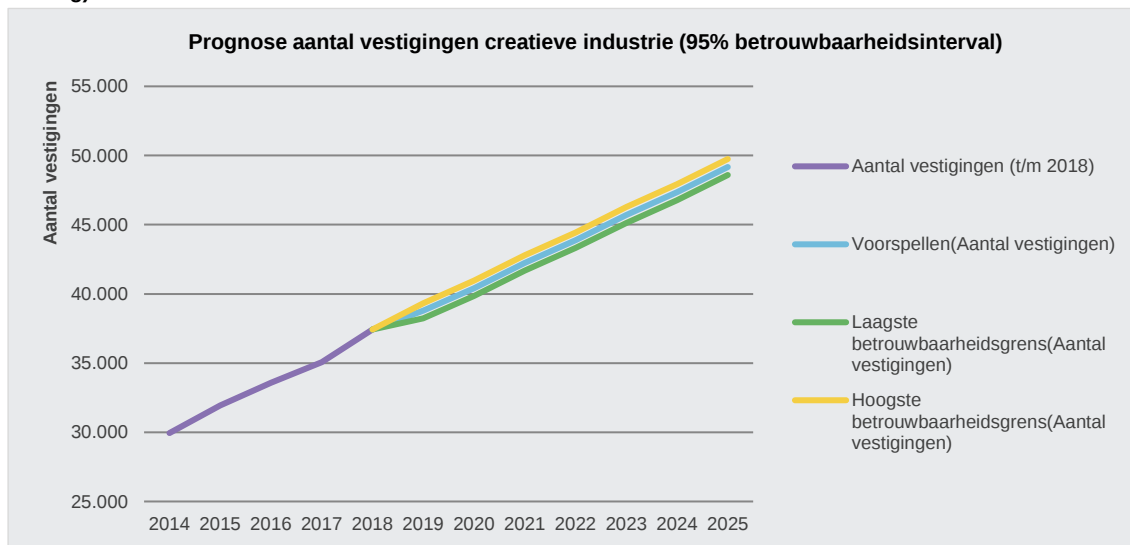
SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	(%) ontwikkeling 2014-2018
Content	26.754	28.970	28.494	29.293	30.676	14,7%
Diensten	21.257	26.349	26.861	28.730	30.690	44,4%
Hardware	909	618	610	669	772	-15,1%
Totaal	48.920	55.937	55.965	58.692	62.138	27,0%

5.4 Prognose ontwikkeling aantal vestigingen creatieve industrie

Op basis van de cijfers van de gemeente Amsterdam is een prognose gemaakt voor het aantal vestigingen in de creatieve industrie en voor de ICT-sector. Aangezien de beschikbare data voor de afgelopen vijf jaar bekend is, betreft het een prognose tot 2025. Een range van vijf jaar aan beschikbare data is te beperkt om een prognose voor een langere periode te nemen. Er is bij de prognoses een 95% betrouwbaarheidsinterval gehanteerd.

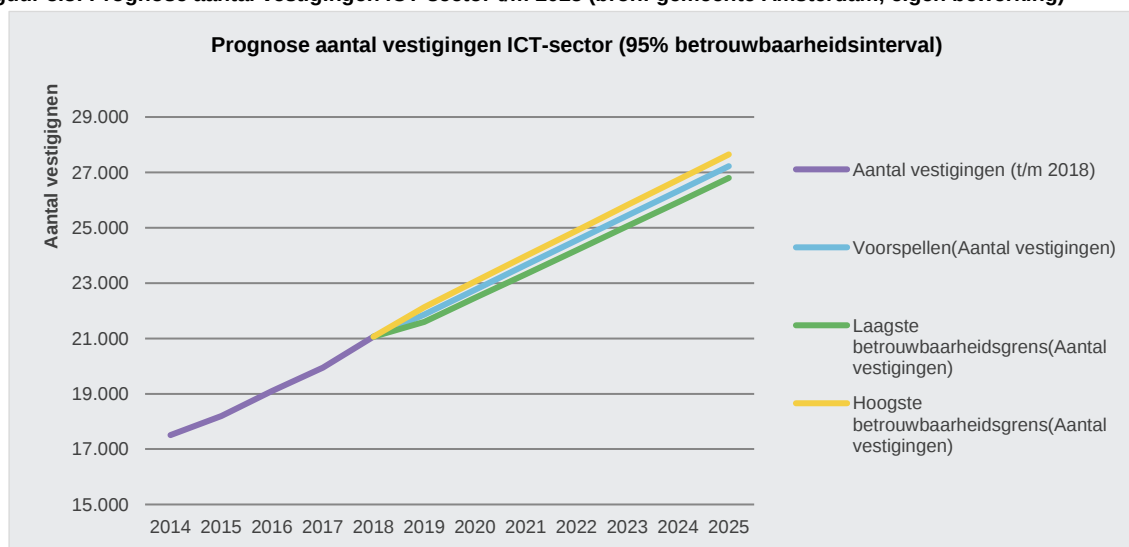
In figuur 5.2 is de prognose voor het aantal vestigingen in de creatieve industrie weergegeven. In het laagste scenario groeit het aantal vestigingen met circa 30% naar circa 48.600 vestigingen in 2025. In het hoogste scenario groeit het aantal vestigingen met circa 33% naar circa 49.700 vestigingen. Beide scenario's geven aan dat er een forse groei is te verwachten ten behoeve van de creatieve bedrijfsruimte.

Figuur 5.2: Prognose aantal vestigingen creatieve bedrijfsruimte t/m 2025 (bron: gemeente Amsterdam, eigen bewerking)



Ook voor de ICT-sector laat de prognose zien dat er t/m 2025 een flinke groei in aantal vestigingen zal zijn (zie figuur 5.3). In het laagste scenario groeit het aantal vestigingen met circa 27% naar circa 26.800 vestigingen in 2025. In het hoogste scenario groeit het aantal vestigingen met circa 31% naar circa 27.600 vestigingen. Beide scenario's geven aan dat er een forse groei is te verwachten ten behoeve van de creatieve bedrijfsruimte.

Figuur 5.3: Prognose aantal vestigingen ICT-sector t/m 2025 (bron: gemeente Amsterdam, eigen bewerking)



5.5 Conclusies

- De creatieve sector is één van de negen topsectoren in Nederland. Tussen 2010 en 2016 is deze sector in aantal banen op nationale schaal met 19% gegroeid van circa 203.000 naar circa 242.000 banen. In absolute aantallen bevinden de meeste banen in de creatieve sector zich in de stedelijke regio Amsterdam.

- Voornamelijk de creatieve zakelijke dienstverlening groeit fors. Tussen 2010 en 2016 is deze sector in aantal banen met liefst 62% toegenomen. Het beoogde planinitiatief faciliteert werkruimte voor deze doelgroep.
- In Amsterdam is de groei in de creatieve industrie ook duidelijk waarneembaar. Tussen 2014 en 2018 is deze sector gegroeid met circa 25% in aantal vestigingen en circa 19% in aantal banen. Alle deelsectoren, zoals door de gemeente Amsterdam gedefinieerd, laten een forse groei zien. Het gaat hierbij om de deelsectoren media en entertainment, kunsten en creatieve zakelijke dienstverlening. De groeicijfers geven aan dat deze sectoren *boom*ing zijn. Om deze sectoren verder te laten groeien, is passende werkruimte noodzakelijk. Het beoogde planinitiatief voorziet hierin.
- De ICT-sector, met eenzelfde type vestigingskeuze, laat in de gemeente Amsterdam ook een forse groei van circa 20% in aantal vestigingen en circa 27% in aantal banen zien in de periode 2014-2018. Voornamelijk de dienstensector binnen de ICT-sector groeit fors (circa 44% in de periode 2014-2018). Ook deze groeiende sector kan met het beoogde planinitiatief gefaciliteerd worden.
- De prognoses (opgesteld door BRO op basis van cijfers van de gemeente Amsterdam) laten t/m 2025 een forse groei zien in aantal vestigingen voor zowel de creatieve industrie als de ICT-sector. Het gaat om een groei van circa 30 tot 33% in aantal vestigingen voor de creatieve industrie en circa 27 tot 31% voor de ICT-sector. De prognoses laten zien dat er de komende jaren een sterke behoefte is aan creatieve bedrijfsruimte.

6. RUIMTELIJKE EFFECTEN

Actuele regionale behoefte

Bevolkingsgroei

Het inwoneraantal en aantal huishoudens van het onderzoeksgebied zal tot 2030 flink toenemen, wat gevolgen heeft voor de arbeidsmarkt in dit gebied. In totaal groeit het aantal inwoners tot 2030 met circa 118.500 inwoners. 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 circa 14.150 tot 15.150 woningen gebouwd.

Creatieve bedrijvigheid

Vanuit de marktvraag naar zogenaamde creatieve bedrijfsruimte. De toekomstvisie Werkstad Overamstel geeft aan dat voor de beoogde projectlocatie creatieve bedrijfsruimte wenselijk is. Vanuit de prognoses kan worden geconcludeerd dat de creatieve sector meer vertegenwoordigd zal worden op kantoren- en bedrijventerreinen. Deze sectoren hebben behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen, flexibele werkplekken en een gunstige vestigingslocatie. Met de locatie in een groeiend economisch gebied en zeer goede bereikbaarheid, voldoet het planinitiatief aan de vraag van de omgeving. In de omgeving Amsterdam trekt de bedrijfsruimtemarkt erg aan. Dit houdt in dat er naast transformatie ook vraag is naar nieuwbouw om zo aan de huidige behoefte te kunnen voldoen. Een deel van de leegstaande bedrijfspanden is incourant en/of voldoet niet aan de eisen en wensen van de creatieve ondernemers. 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. 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 170.000 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 is tegenwoordig steeds meer vraag: deze markt is de afgelopen vijf jaar verdubbeld.

Aanvaardbaarheid van effecten

Creatieve bedrijvigheid

Met dit planinitiatief wordt er meer creatieve bedrijfsruimte gerealiseerd, ondanks het feit dat er nog wat leegstand is in het gebied. Wel zijn er vele indicatoren die aangeven dat de bedrijfsruimtemarkt zich positief ontwikkelt en dat er vraag is naar moderne huisvesting van creatieve bedrijven. Voor dit plangebied is het van belang om een werkstad te creëren en door in te spelen op de vraag van de groeiende creatieve industrie en aanverwante sectoren, zoals de ICT, die ook behoefte hebben aan het type werkruimte, waarin het beoogde plan in voorziet.

De veranderende behoefte aan huisvesting van bedrijven heeft als gevolg dat een kwalitatieve benadering van groter belang is dan het sectorale bedrijvenbeleid. 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 creatieve industrie.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Selectie bedrijfslocaties in industrieel erfgoed met deelfuncties

Subsector	SBI-2008 beschrijving	SBI 2008
Kunst	Beoefening van podiumkunst	90.01.1
	Producenten van podiumkunst	90.01.2
	Dienstverlening voor uitvoerende kunst	90.02
	Schrijven en overige scheppende kunst	90.03
Media en entertainmentindustrie	Uitgeverijen	58
	Productie en distributie van films en televisieprogramma's; maken en uitgeven van geluidsopnamen	59
	Fotografie	74.20.1
	Muziekmaatschappijen Uitgevers van: - audiovisuele content op digitale media en online – games en andere interactieve software	Ledenlijst NVPI
	Gaming industrie	Ledenlijst DGA
Creatieve zakelijk dienstverlening	Public relationsbureaus	70.21
	Architectenbureaus	71.11
	Reclamebureaus	73.11
	Industrieel ontwerp en vormgeving	74.10
	Digitale bureaus	Ledenlijst DDA

Bijlage 2: Plancapaciteit

Plancapaciteit bedrijventerrein gemeenten Ouder-Amstel, Amsterdam en Diemen

Gemeente	Bedrijventerrein	Harde planvoorraad (ha)	Zachte planvoorraad (ha)
Amsterdam	Atlaspark	247,9	25,5
Amsterdam	Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	138,2	0
Amsterdam	Afrika- en Amerikahaven (niet-kadegebonden)	41,7	0
Amsterdam	Sloterdijk IV	2	0
Amsterdam	Westhaven (kadegebonden)	8,5	0
Amsterdam	Westhaven (niet-kadegebonden)	7,6	0
Amsterdam	Sloterdijk III	26	0
Amsterdam	Hemhavens (niet-kadegebonden)	2,8	0
Amsterdam	Hemhavens (kadegebonden)	5,1	0
Amsterdam	Airport Business Park Amsterdam Osdorp	3	25,5
Amsterdam	Coen- en Vlothaven (kadegebonden)	7,8	0
Amsterdam	Coen- en Vlothaven (niet-kadegebonden)	1,4	0
Amsterdam	Alfa-Driehoek (niet-kadegebonden)	3,5	0
Amsterdam	Minervahaven-Hempoint (niet-kadegebonden)	0,3	0
Diemen	Nuon-Terrein	0	5
Ouder-Amstel	Amstel Business Park Zuid	0	5
Totaal		495,8	61