

**stec
groep**



Ladder-onderzoek Hembrug

Bedrijvigheid

Stec Groep aan Gemeente Zaanstad

Peter van Geffen & Juriën Poulussen
26 juni 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
2	Concept Hembrug	5
3	Ladder-toets	9
3.1	Marktregio: Zaanstreek en Amsterdam.....	9
3.2	Ladder-trede 1: actuele behoefte	11
3.2.1	Circa 50.000 m ² behoefte vanuit type bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen.....	11
3.2.2	Circa 90.000 m ² behoefte van type bedrijven gevestigd op informele werklocaties	13
3.2.3	Behoeftte aan circa 1.000 tot 3.000 woonwerkunits te onderbouwen	17
3.3	Ladder-trede 2: mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.....	18
3.4	Ladder-trede 3: passende ontsluiting.....	20
4	Conclusie	21

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De herontwikkeling van het Hembrug: een unieke, markttechnisch aantrekkelijke locatie

Al enkele jaren bent u bezig met de herontwikkeling van het Hembrug, een industrieel-militair productieland met een unieke uitstraling in de Metropoolregio Amsterdam. Met de herontwikkeling van het terrein beoogt u, samen met het Rijksvastgoedbedrijf en de provincie, het gebied levendig te maken en een aantrekkelijke omgeving te creëren voor de huidige én nieuwe gebruikers. Het gebied heeft veel potentie, zo constateert u zelf al, onder andere vanwege de cultuurhistorische identiteit, ligging aan de Zaan en de aansluiting op de noordelijke IJ-oever van Amsterdam. Op basis van deze *assets* ziet u een ontwikkeling voor zich waar zowel wonen, werken, als vrijetijdsbesteding een plek moeten krijgen.

De afgelopen jaren hebt u al stappen gezet richting de herontwikkeling van het Hembrugterrein. Tal van nieuwe bedrijven, bedrijfjes en zzp'ers, vaak uit de creatieve sector, vestigden zich tot op heden in één van de bestaande gebouwen op het terrein. Daarnaast wordt het terrein nu al regelmatig gebruikt voor kleinschalige activiteiten en diverse commerciële en culturele evenementen. Voor u is nu het moment gekomen om een grote stap voorwaarts te zetten in de herontwikkeling van het gebied, door een omgevingsplan op te stellen. U hebt als doel om dit omgevingsplan in Q3 van 2017 vast te stellen.

Het omgevingsplan vraagt om een motivering aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking; in dit rapport gaan we specifiek in op bedrijvigheid

Omdat u een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het omgevingsplan, moet u de behoefte aan de ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). In Q3 en Q4 van 2016 voerden we hiervoor voor u een pré-check uit, waarin we op basis van de bestaande onderzoeken en documentatie op hoofdlijnen uiteenzetten in hoeverre uw ideeën voor de ontwikkeling haalbaar lijken. Daarop hebt u ons gevraagd om deze pré-check uit te diepen tot een volledige Ladder-rapportage, waarin we onderzoeken in hoeverre de behoefte aan de ontwikkeling te onderbouwen is. Dat vliegen we po uw verzoek onderwerp voor onderwerp aan. Voor u ligt de rapportage voor bedrijvigheid op het Hembrug.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Rijkswetgeving

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Op grond van artikel 1.1.1. lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder 'stedelijke ontwikkeling':

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De Ladder geeft de kaders aan voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen, zoals bestemmings- en inpassingsplannen, maar ook omgevingsplannen.

ACTUALISERING VAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder wordt op 1 juli 2017, in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, geactualiseerd in het Bro. Voor uw omgevingsplan is het goed in de gaten te houden welke wijzigingen er plaatsvinden. Aangezien u het plan na deze datum vaststelt, krijgt u te maken met de 'nieuwe' Ladder. Stec Groep is en wordt door het ministerie actief betrokken bij dit traject rond actualisatie van de Ladder. We verwachten dat de wijzigingen en wetteksten, zoals deze reeds door demissionair Minister Schultz van Haegen zijn aangekondigd, geen materiële effecten zal hebben voor de motiveringsvereisten voor het Hembrug. Met andere woorden, deze rapportage past prima binnen zowel de kaders van de 'oude' als de 'nieuwe' Ladder.

Provinciaal beleid

De Ladder is door de provincie Noord-Holland ook als uitgangspunt opgenomen in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV). De PRV sluit voor het mogelijk maken van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aan bij de verplichte wettelijke toepassing van de Ladder, zoals vastgelegd in het Bro. Aanvullend daarop vraagt de PRV om regionale afspraken en afstemming voor stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke ontwikkelingen.

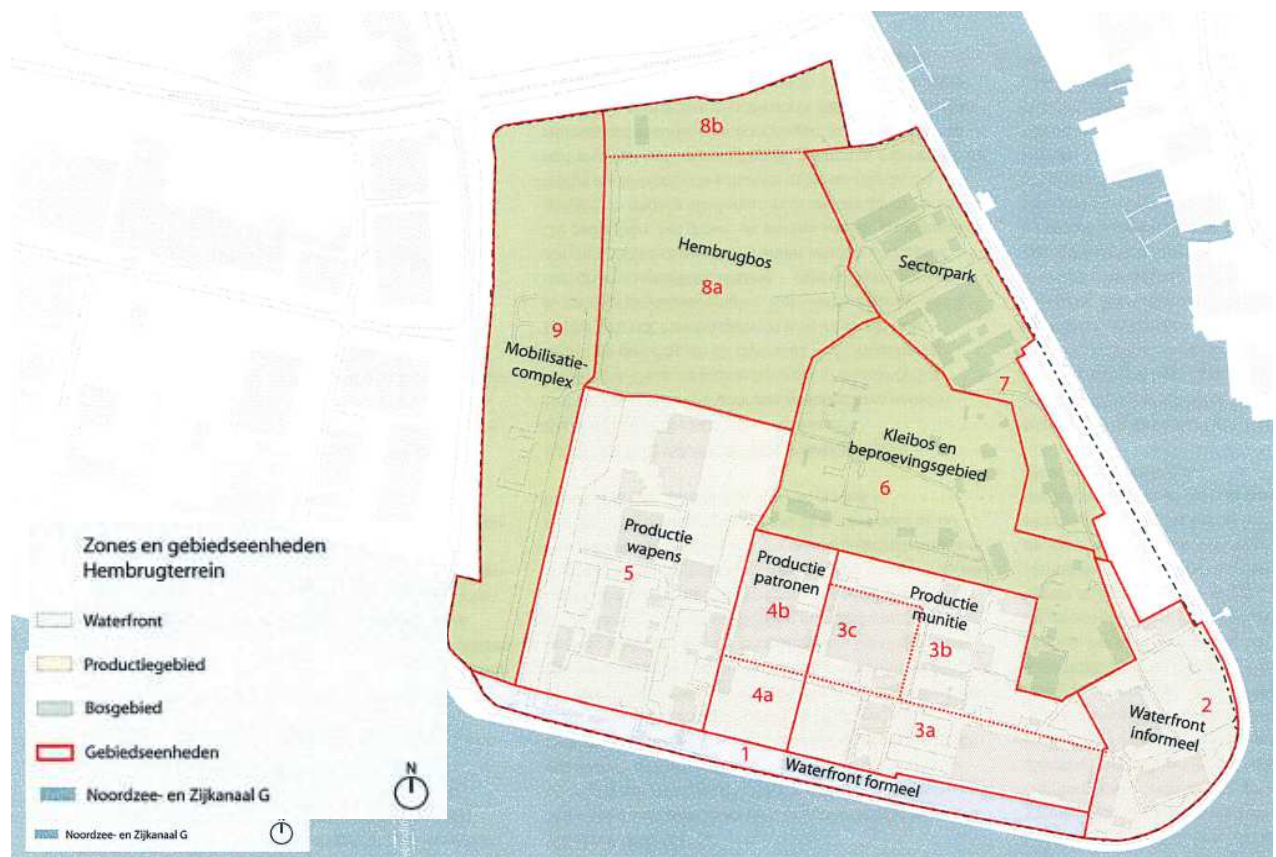
Aanvullend is voor werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam de uitvoeringsstrategie 'PLABEKA 3.0' opgesteld en, naar verwachting, op korte termijn ook vastgesteld. In deze uitvoeringsstrategie staan onder meer kwantitatief en kwalitatief evenwicht en maatwerk op lokaal niveau centraal. Daarnaast wordt ingezet op onder meer creatieve ondernemers en stadsverzorgende diensten, wordt een toenemend belang van informele werkmilieus benoemd en is de uitfasering vanuit Amsterdam aangemerkt als kans voor omliggende gemeenten.

2 Concept Hembrug

Uitgangspunt is een gemengde ontwikkeling met behoud van historische waarden

Het Hembrugterrein is een bijzondere locatie met een rijk cultuurhistorisch verleden en unieke kwaliteiten. Het vormde vanaf het einde van de negentiende eeuw het hart van de Nederlandse militaire industrie en was ontoegankelijk voor buitenstaanders. De voormalige wapen-, patronen- en munitiefabrieken zijn zeldzaam en uniek. De gebouwen en het uitgestrekte bos waarin munitie en explosieven beproefd en opgeslagen werden, geven het terrein de uitstraling van een monumentaal industrieel landgoed. Het kleibos is nu een gebied met belangrijke natuurwaarden voor de regio: het is het enige bos in Zaanstad en het enige kleibos in de regio.

Figuur 1: Overzichtskaart Hembrug



Het Hembrugterrein wordt ontwikkeld tot een gemengd gebied waar ruimte is om te wonen, te werken en te ontspannen, zonder daaraan op voorhand een gedetailleerd eindbeeld te koppelen. Inzet is een herontwikkeling zonder vastomlijnd eindbeeld met behoud van de omgevingskwaliteiten. Deze omgevingskwaliteiten bestaan uit: karakteristiek ensemble van samenhang van landschap, natuur, structuur, bebouwing. Door de transformatie op het Hembrugterrein mogelijk te maken, wordt door de gemeente Zaanstad, de provincie Noord-Holland en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ingespeeld op de vraag vanuit de markt, wensen van de gebruikers en kansen die zich voordoen. Op deze manier wordt er nieuw leven geblazen in het gebied en wordt er een kwaliteitsimpuls meegegeven zodat het Hembrugterrein voor bestaande en nieuwe gebruikers aantrekkelijk blijft.

De herontwikkeling van het Hembrugterrein is in 2013-2014 op gang gekomen met de vestiging van nieuwe bedrijven, bedrijfjes, kunstenaars en zzp-ers die zich hebben gevestigd de gebouwen. Ook wordt

het terrein sinds die tijd regelmatig gebruikt voor kleinschalige activiteiten en diverse commerciële en culturele evenementen. Dit laat zien dat het gebied op dit moment al aantrekkelijk is. Het terrein heeft de potentie om door te ontwikkelen naar een aantrekkelijk en levendig gemengd woonwerkmilieu: de cultuurhistorische identiteit, de ligging aan de Zaan en het Noordzeekanaal, de aansluiting op Noordelijke IJ-oever van Amsterdam en de totaal van 180.000 m² aan ontwikkelruimte (incl. bestaande bebouwing).

Bij de ontwikkeling van het Hembrugterrein zijn de omgevingskwaliteiten leidend, deze zijn verder toegelicht in de volgende paragraaf. Voor de functies op het Hembrugterrein zijn er een aantal kernzaken opgenomen in de toelichting en regels van het Omgevingsplan Nieuw Hembrug e.o. In de toelichting staat dat functies die op het Hembrugterrein aanwezig zijn – nu en in de toekomst – moeten...:

- passen bij de eigenheid van het gebied;
- een versterking vormen voor de ruimtelijke kwaliteit; en
- elkaar verdragen.

In de planregels zijn deze uitgangspunten vervolgens vertaald als dat functies zijn toegestaan, “*met dien verstande dat de initiatiefnemer aantoont dat als gevolg van de nieuwe bebouwing en/of functie...:*

- *de dan reeds bestaande dan wel op basis van verleende vergunning toegestane bedrijven en activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad;*
- *de dan reeds bestaande dan wel op basis van verleende vergunning toegestane woningen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.”*

In de beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrug, die hoort bij het Omgevingsplan Nieuw Hembrug e.o., zijn deze uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied verder uitgewerkt en zijn de randvoorwaarden benoemd waaraan voldaan moet worden om de kwaliteit te versterken en te benutten.

Omgevingskwaliteiten randvoorwaarden van de ontwikkeling

In het de toelichting van Omgevingsplan Nieuw Hembrug e.o. zijn de belangrijkste omgevingskwaliteiten terug te vinden. In de regels van dit plan en voornamelijk in de bijbehorende beleidslijn Gebiedskwaliteit is dit nader uitgewerkt. Zo beschrijft de beleidslijn Gebiedskwaliteit de uitgangspunten ten aanzien van architectuur, gevelindelingen en materiaalgebruik, oftewel ‘welstandscriteria’. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de ambities en karakteristieken van het Hembrugterrein.

De ambities om flexibiliteit te bieden en tegelijkertijd de kwaliteiten van het terrein te borgen kunnen tegenstrijdig zijn. In de regeling die opgenomen is in het Omgevingsplan is daarmee rekening gehouden door hierop afwegingen te maken (zie hoofdstuk 4 en 6 Omgevingsplan Nieuw Hembrug e.o.).

Kort samengevat zijn de ambities voor het Hembrugterrein als volgt te benoemen:

1. Samenhangend (nog zichtbaar) geheel;
2. Groene omgeving (in de stad);
3. Het monument staat centraal;
4. Ruimte voor nieuwe (spannende toevoegingen);
5. Zicht op bewegend landschap

Deze ambities komen terug in de ontwikkeling van het plangebied als geheel, dus in alle deelgebieden. Het Hembrugterrein bestaat uit 9 kenmerkende deelgebieden, zoals ook te zien in figuur PM. In tabel PM is een omschrijving gegeven van de deelgebieden, met de verschillende karakteristieken per deelgebied. Meer over de kwaliteiten van het Hembrugterrein is te vinden in hoofdstuk 3 van het Omgevingsplan. In de beleidslijn Gebiedskwaliteit zijn de exacte criteria en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein (algemeen en per deelgebied) weergegeven.

Binnen deze context wordt het gebied nader ontwikkeld, waarbij de kwaliteiten van het gebied en de relatie met de omgeving belangrijke randvoorwaarden zijn voor de totstandkoming van de ontwikkeling.

Tabel 1: Overzicht deelgebieden karakteristieken Hembrug

Deelgebied	Omschrijving	Karakteristieken
Waterfront formeel	Gezicht van het Hembrugterrein naar de buitenwereld. Afwisseling representatieve gebouwen en houten bebouwing, geflankeerd door bomen en groenstroken langs het Noordzeekanaal	<ul style="list-style-type: none"> • Dit gebied vormt het • gezicht van het Hembrugterrein naar de buitenwereld; • De afwisseling van • representatieve gebouwen (van de voormalige Algemene Dienst) en houten bebouwing (een voormalige kantine) geflankeerd door bomen en groenstroken langs het Noordzeekanaal.
Waterfront informeel	Afwisseling van loodsen en laboratoria in het groen bij de monding van Zijkanaal G (Voorzaan) in het Noordzeekanaal. Het groen brengt de sfeer van het bos tot aan het water	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied bij de monding van de Zaan in het Noordzeekanaal. • Afwisseling van loodsen en laboratoria (met verschillende verkavelingsrichtingen) in het groen (bomenlanen en grasvlakken). • Het groen brengt de sfeer van het achterliggende bos tot aan het water.
Productie munitie	Het gebied wordt doorsneden door historische hoofdstructuur met bovengronds leidingnetwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Zuidzijde, aaneen geklonterde fabrieksstrook; • Noord-oostzijde vrijstaande gebouwen in het groen; • Grote hal.
Productie patronen	Het gebied wordt doorsneden door historische hoofdstructuur met bovengronds leidingnetwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Grote open ruimte als gevolg van eerdere sloop van dit verdichte gebied; • Samensmelting van gebouwen uit verschillende periodes
Productie wapens	Uitgestrekt geheel van losstaande hallen uit verschillende bouwfases. Aan de noordzijde grotere maat en schaal dan aan de zuidzijde. Gebied is open met grasvlakken en enkele waardevolle bomen. Grens: voormalige spoortracé	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgestrekt geheel van losstaande (grote) hallen uit verschillende bouwfases. • De fabrieksgebouwen aan de noordzijde van het gebied zijn van een grotere schaal en maat dan de gebouwen aan de zuidzijde. • De gebouwen liggen in een open gebied van grasvlakken met enkele waardevolle bomen. • Het voormalig spoortracé ten westen is een belangrijke grens.
Beproevinggebied	Uniek gebied uit de militaire geschiedenis. Kleibos is een monument. In het bos diverse gebouwtjes, torentjes en bunkers ten behoeve van het testen van de munitie. Natuurwaarde en veel monumentaal groen	<ul style="list-style-type: none"> • Uniek gebied uit de militaire geschiedenis. • Het dicht begroeide kleibos is een monument dat is aangelegd met als doel om eventuele explosies en branden op te vangen met sloten, aarden wallen, bomen en kleine gebouwen. • Het beproevingsgebied diende voor het testen van munitie, waarvoor allerlei gebouwtjes, torentjes en bunkers in het bos werden gemaakt. • Het dichtbegroeide bos omvat veel monumentaal groen en herinnert aan de Nederlandse militaire industrie in de 20ste eeuw. Het gebied heeft ook een grote natuurwaarde.
Sectorpark Zaandam en loodsen Algemeen Verdedigingspark	Gebouwensemble en boomrijke setting. Dorpse sfeer versterkt door architectonische vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied met gebouwensembles in een boomrijke setting. • Het gebied heeft een dorpse sfeer, die wordt versterkt door de architectonische vormgeving.

Deelgebied	Omschrijving	Karakteristieken
Naoorlogs bos	Voormalige schietbanen als open weide in het bos	<ul style="list-style-type: none"> • Rustgebied met natuurwaarde en monumentale Kanstanjelaan • Onderdeel van groene rand rondom Hembrugterrein
Mobilisatie complex	Randzone ten westen van voormalige spoorbaan. Onderdeel van groene rand om het Hembrugterrein (eerder wel dicht bebouwd), lager gelegen (1,5 m) dan de rest van het Hembrugterrein.	<ul style="list-style-type: none"> • Randzone ten westen van de (verdwenen) spoorbaan. • In de jaren dertig stond deze zone vol met loodsen, nu is het onbebouwd. • Het gebied ligt 1,5 meter lager dan het Hembrugterrein en is net als 8b onderdeel van de groene rand rondom het Hembrugterrein.

De uitgangspunten voor ontwikkeling bieden afbakeningskaders voor de doelgroep

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor het Hembrugterrein zijn opgezet om de omgevingskwaliteiten te behouden bij (toekomstige) ontwikkelingen op het terrein. De afbakening van bouwingsmogelijkheden en inrichting van de ruimte maken dat het Hembrugterrein niet voor alle typen bedrijvigheid een reële vestigingslocatie is.

In principe sluiten de planregels verschillende typen bedrijvigheid niet expliciet uit. Wel ontstaat er impliciet een afbakening van de daadwerkelijke doelgroep van het Hembrugterrein. Zo zullen logistieke dienstverleners of bedrijven in de reguliere maakindustrie zich niet vestigen in het plangebied, gezien de bebouwingsdichtheid, uitstralings-eisen en uitgangspunten voor infrastructuur en parkeren. Datzelfde geldt voor bedrijven die opereren met veel aan- en afvoer van goederen over de weg, of bijvoorbeeld reguliere bedrijvigheid dat ook goed op een bestaand bedrijventerrein uit de voeten kan en niet zozeer op zoek is naar een vestigingslocatie met het uitstralingsniveau van het Hembrugterrein.

Voor het Hembrugterrein gaat het, in lijn met het omgevingsplan Nieuw Hembrug e.o. en de bijbehorende beleidslijnen, om bedrijven die passen in gebieden waar sprake is van functiemenging of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. Dat kunnen in principe bedrijven in alle bedrijfsbranches en –sectoren zijn, zo lang er geen of slechts zeer beperkt sprake is van

- geluidshinder;
- geurhinder;
- stofhinder;
- brand- en explosiegevaar; en
- een verkeer aantrekkende werking.

Kijkend naar de vestigingseisen ligt in de lijn der verwachting dat het Hembrug daarmee voornamelijk een aantrekkelijke locatie wordt voor...:

- kleinschalige ($\leq 2.000 \text{ m}^2$ bvo), ambachtelijke en/of creatieve bedrijvigheid dat qua werkzaamheden en uitstralingsniveau past bij de militair-industriële uitstraling van het gebied;
- kleinschalige ($\leq 2.000 \text{ m}^2$ bvo) bedrijven waarbij de productie enkel overdag en/of laad- en loswerkzaamheden enkel overdag en laagfrequent plaatsvindt;
- andersoortige kleinschalige ($\leq 2.000 \text{ m}^2$ bvo) bedrijfsactiviteiten die hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden en een hoog uitstralingsniveau vragen.

3 Ladder-toets

In dit hoofdstuk gaan we één voor één in op de motiveringstreden van de Ladder en lichten daarbij onze bijhorende analyses toe. We gaan achtereenvolgens in op...:

- de relevante marktregio van de ontwikkeling;
- de actuele behoefte aan bedrijvigheid binnen de doelgroep van het Hembrug (Ladder-trede 1);
- de mogelijkheden om in deze behoefte te voorzien in bestaand stedelijk gebied (Ladder-trede 2); en
- in hoeverre de locatie voor de voorgenomen ontwikkeling passend ontsloten is (Ladder-trede 3).

Overigens, in de geactualiseerde Ladder – geëffectueerd in de Rijkswetgeving vanaf 1 juli 2017 – zullen de afzonderlijke treden verdwijnen. Daarmee sluit de toepassing van de Ladder beter aan bij de praktijk en kan deze meer vereenvoudigd en integraal worden toegepast. Voor de onderstaande analyse heeft dit overigens geen materieel effect; deze voldoet ook aan de eisen van de ‘nieuwe’ Ladder.

3.1 Marktregio: Zaanstreek en Amsterdam

We gaan ervan uit de relevante marktregio voor bedrijvigheid op het Hembrug bestaat uit de Zaanstreek en Amsterdam. Dat lichten we hieronder toe.

De doelgroep verhuist in essentie voornamelijk binnen de Zaanstreek en Oostzaan

Onderzoek toont aan dat ca. 94% van de verhuisbewegingen van bedrijven plaatsvinden binnen de eigen COROP-regio¹. Dergelijke cijfers worden door het CBS onderschreven: meer dan twee-derde van de van de verplaatsingen van bedrijven vindt zelfs plaats binnen de eigen gemeente². Voor de COROP-regio Zaanstreek geldt, overigens evenals de omliggende COROP-regio's, dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven <7 kilometer is. We verwachten daarbij dat de verhuisafstand kleinschalige, lichte bedrijvigheid, al dan niet geschikt voor functiemenging, nog onder dit gemiddelde zit. Immers, waar bijvoorbeeld logistiek dienstverleners zeer locatiegericht een afweging maken op onder meer regionale bereikbaarheid en ligging nabij belangrijke vervoersassen, gelden voor kleinschalige, lichte bedrijvigheid zelden zulke specifieke locatie-eisen. Vaak spelen hier motieven als historie en herkomst van eigenaar en werknemers een veel belangrijkere rol in de locatiekeuze. Het CBS spreekt in eerdergenoemd onderzoek dan ook uit dat langere afstandsverplaatsingen van kleinere bedrijven (en zelfstandigen) voor een groot deel toe te wijzen zijn aan privé-motieven in plaats van aan een zakelijk-rationele afweging, zoals een verhuizing met het gezin.

De gemiddelde verhuisradius zoals geraamd door het CBS interpreteren we in deze Ladder-toets als de invloedssfeer (ofwel: de marktregio) van de ontwikkeling van bedrijvigheid op het Hembrug. Binnen deze radius vallen de gemeenten Zaanstad en Wormerveer (gezamenlijk: COROP-regio Zaanstreek), de gemeente Oostzaan en (een deel van) Amsterdam. Op laatstgenoemde gaan we met betrekking tot de marktregio hieropvolgend nog verder in.

Een verhuisrelatie met Amsterdam is voor het Hembrug zeer reëel vanuit locatie en beleid

Het is zeer aannemelijk dat het Hembrug voor bedrijvigheid ook een sterke relatie heeft met Amsterdam, gezien de ligging van de locatie en de unieke uitstraling ervan. Wat betreft de ligging is het Hembrug op de grens met Amsterdam gelegen, met uitzicht op het IJ en de havens van Amsterdam-Noord. Wat betreft uitstraling biedt het Hembrug met haar unieke militair-industriële productielandschap een bijzondere aantrekkingskracht op Amsterdam, mede gezien de situatie op de bedrijfsruimtemarkt hier. We gaan op deze aantrekkingskracht hieronder nader in.

¹ 'Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid' (Pellenbarg et al., 2007)

² 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' (CBS, 2013)

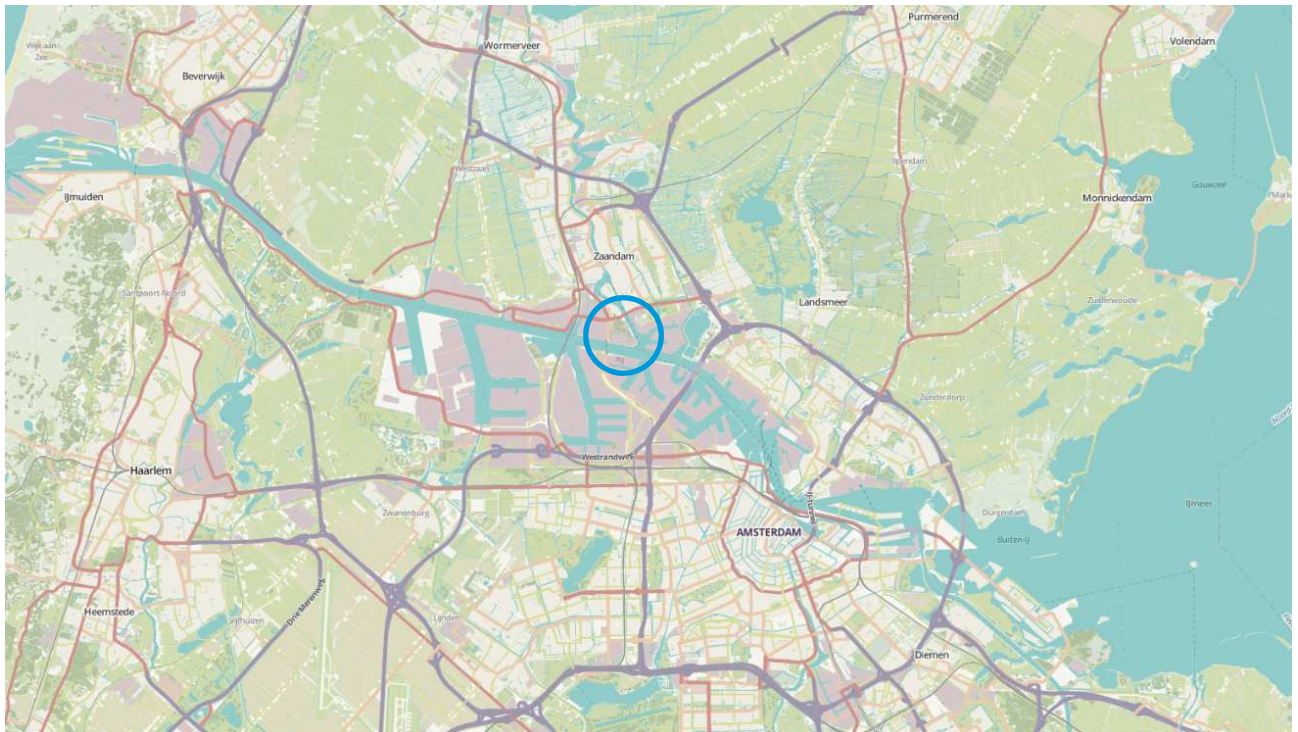
Volgens de regionale prognose³ clusteren kleinschalige bedrijven uit de doelgroep, met name in de creatieve maakindustrie, zich in eerste instantie in Amsterdam in elkaars fysieke nabijheid. Tegelijkertijd wordt in het onderzoek geconstateerd dat er een trend te zien is waarbij bedrijven in toenemende mate uitwijken naar locaties buiten Amsterdam, omdat de betaalbaarheid van locaties in Amsterdam onder druk staat. Voor de doelgroep is betaalbaarheid van de locatie belangrijk randvoorwaardelijk. De doelgroep heeft daarbij een voorkeur oude industriële locaties nabij het water, zoals het Hembrug er één is. Het is dan ook reëel om ervan uit te gaan dat de locatie een grote trekkracht heeft op bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld uit Amsterdam, waar plekken steeds schaarser worden. De prognose stelt over deze kansen voor de Amsterdamse doelgroep het volgende:

“Aan de noordkant kent de regio nog twee belangrijke smaakmakers. Ten eerste de industrie rondom de oevers van de Zaan en het IJ waar het wonen en werken van oudsher aanwezig is en met de trends van steeds schoner, slimmer en veiliger kunnen produceren dankzij nieuwe technologieën nieuwe kansen ontstaan om de traditie van het wonen en werken in een industrieelandschap in stand gehouden en versterkt kan worden.”

Concreet concludeert de prognose voor de Zaanstreek dat het aannemelijk is dat het Hembrug in een deel van de Amsterdamse behoefte voorziet:

“de groei die de regio doormaakt is in belangrijke mate autonome groei van de gevestigde bedrijven in de regio [...] in de Zaanstreek kan nog worden geprofiteerd van de overloop uit Amsterdam langs de oevers van de Zaan en het IJ”.

Figuur 2: Ligging van het Hembrug (omcirkeld) tussen Zaanstad en Amsterdam



Bron: Openstreetmaps.com (2017), bewerking Stec Groep (2017)

We vinden dat reële uitgangspunten. Een belangrijke *asset* van het Hembrug om positie te krijgen in deze (boven)regionale dynamiek is de ligging nabij Amsterdam. Dat maakt, samen met het feit dat locaties in Amsterdam qua beschikbaarheid en betaalbaarheid onder druk staan, dat ook migratie van de doelgroep-bedrijven vanuit Amsterdam realistisch wordt.

³ 'Vraagruiming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam' (Ecorys, 2016)

De migratie van bedrijven naar omliggende gemeenten sluit bovendien ook aan bij de strategie van Amsterdam om economische diversiteit en concurrentiekracht op regionale schaal te profileren en binnen de eigen gemeente meer ruimte te behouden voor andere functies, zoals wonen. Zo werkt de stad al op veel terreinen samen met omliggende gemeenten om bedrijven op een passende manier te huisvesten. Ook in de regionale prognose wordt gesteld dat Amsterdam of nieuwe bedrijfslocaties in ontwikkeling moet brengen of kijken in hoeverre aangrenzende deelregio's in de behoefte kunnen voorzien. Voor (een deel van) de doelgroep van het Hembrug werken de gemeenten bijvoorbeeld samen in het Bureau Broedplaatsen.

3.2 Ladder-trede 1: actuele behoefte

Er bestaat een actuele behoefte van maximaal circa 140.000 m² bvo bedrijfsruimte, bovenop de bestaande invulling, en maximaal circa 1.000 tot 3.000 woonwerkunits, ramen we op basis van onze analyse. We definiëren behoefte daarbij als de actuele vraag binnen één planperiode minus het beschikbare, harde planaanbod dat planologisch in deze vraag kan voorzien.

We structureren de doelgroep van bedrijvigheid voor het Hembrug in drie categorieën, zodat de ramingen in lijn lopen met de onderverdeling in de provinciale bedrijfsruimteprognose. We gaan onderstaand in deze paragraaf één voor één op deze categorieën in:

- Behoefte vanuit type bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen
- Behoefte vanuit type bedrijven gevestigd op informele werklocaties, zoals woonwijken en binnensteden
- Behoefte naar woonwerkunits

3.2.1 Circa 50.000 m² behoefte vanuit type bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen

Vraag: totaal ruim 50 ha uitbreidingsvraag in één planperiode (20 jr.) in de marktregio

We sluiten voor een raming van de vraag in deze categorie aan bij de regionale prognose⁴, die de vraag naar bedrijven gevestigd op formele werklocaties raamt. We constateren dat deze prognose, opgesteld door Ecorys, gestoeld is op reguliere, algemeen gangbare uitgangspunten en brondata, en bovendien niet tot een onverklaarbaar resultaat leidt. Voor de uitgangspunten van de regionale prognose verwijzen we naar de betreffende rapportage.

De regionale prognose verdeelt de vraag niet naar bedrijfssectoren, maar naar type werkmilieus. Daar ligt de volgende argumentatie aan ten grondslag.

“Zoals reeds in de inleiding geconstateerd is, laat de markt zich steeds minder goed typeren door onderscheid in sectoren en clusters, maar wordt de markt gekenmerkt door een verbreding en verdieping van type activiteiten. Dit is ingegeven door nieuwe technologieën, veranderende waardeketens en het toenemende belang van netwerken, wat tevens leidt tot andere vestigingsvoorkeuren. In de Metropoolregio Amsterdam is reeds geconstateerd dat het traditionele onderscheid naar clusters eveneens onvoldoende handvatten biedt om deze veranderende marktdynamiek en behoefte goed te ondervangen. Een relevanter onderscheid is het denken in marktsegmenten (vraag) en werkmilieus (aanbod). Ingegeven door trends en ontwikkelingen ontstaat een diversiteit aan werkmilieus die voldoen aan de wensen en eisen vanuit specifieke marktsegmenten.”

Concreet gaat het voor de vraag vanuit type bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen om de volgende drie werkmilieus: (-) stedelijk, (-) business2business en (-) functioneel. Het Hembrug wordt daarbij in de prognose ingedeeld als locatie in een stedelijk werkmilieu. In de vraagraming focussen we dan ook op vraag en aanbod in deze categorie. Daarvoor wordt de volgende uitbreidingsvraag geraamd, zie onderstaande tabel.

⁴ 'Vraagruiming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam' (Ecorys, 2016)

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar stedelijke werkmilieus (in netto ha)

	2015-2030	2030-2050	2015-2050
Zaanstreek en Waterland	10	10	20
Amsterdam	30	40	70
Totaal	40	50	90

Bron: Ecorys, 2016

Wanneer we deze vraag indicatief vertalen naar de planperiode van 20 jaar – uitgangspunt: 2017 t/m 2036 – ramen we een vraag van circa **12 ha in Zaanstreek en Waterland** en een vraag van circa **40 ha in Amsterdam**. Kijkend naar de locaties die in de raming als ‘stedelijk interactiemilieu’ gezien worden en de daar gevestigde bedrijvigheid, gaat daarbij vrijwel geheel over kleinschalige ($\leq 2.000 \text{ m}^2$) bedrijvigheid. We maken daarbij twee kanttekeningen bij deze vraag:

- De vraag voor Zaanstreek en Waterland is, evident, niet enkel volledig toe te rekenen aan de Zaanstreek, de marktregio voor de Ladder-afweging voor het Hembrug. De regionale prognose biedt weliswaar geen handvatten voor een gefundeerde verdeelsleutel, maar het ligt in de lijn der verwachting dat de vraag voor een stedelijk interactiemilieu in enkel de Zaanstreek dan ook minder dan circa 12 ha bedraagt.
- De vraag voor Amsterdam is, voor zover deze niet enkel in Amsterdam gefaciliteerd kan worden, niet alleen toe te verdelen naar de Zaanstreek. De Zaanstreek heeft qua ligging ten opzichte van de bestaande Amsterdamse bedrijventerreinen één van de betere proposities, maar het ligt in de lijn der verwachting dat ook andere regio’s meedelen in de vraag.

Confrontatie met het aanbod: circa 50.000 m² behoefte in de Zaanstreek te onderbouwen

Tegenover de vraag staat, volgens de regionale prognose, een beschikbaar, hard planaanbod. In totaal gaat het om circa **4 ha in Zaanstreek en Waterland**, zie hieronder, en circa **43 ha in Amsterdam**.

Tabel 3: Beschikbaar aanbod stedelijke werkmilieus Zaanstreek en Waterland (in netto ha)

Locatie	Beschikbaar aanbod
Zaanstreek:	4,0
• Multifunctiestrook Saendelft	
• Bonar Floors	
Waterland	0,0
Totaal	4,0

Bron: Ecorys, 2016

Wanneer we uitbreidingsvraag en aanbod tegen elkaar afzetten, constateren we dat er kwantitatief circa 8 ha behoefte voor het Hembrug te onderbouwen is. Wanneer we dat doorrekenen met een gemiddelde *floor space* index van 0,6 voor dergelijke bedrijven, uitgaande van parkeren op eigen terrein, betekent dat een bebouwingsbehoefte van ca. 50.000 m². Het argument voor deze behoefte is tweeledig:

- In de Zaanstreek is er meer vraag geraamd dan dat er beschikbaar, hard planaanbod aanwezig is in het segment van het Hembrug. In totaal kunnen we op basis van de regionale prognose een kwantitatieve behoefte (vraag minus aanbod) onderbouwen van circa 8 ha.
- In Amsterdam zijn vraag en aanbod in het segment van het Hembrug redelijk in evenwicht. We verwachten op basis van de regionale prognose dan ook geen aanzienlijke overloop ontstaan vanuit Amsterdam naar de omliggende gemeenten.

Vervanging is reëel, maar rekenen we in deze rapportage niet mee

Naast de uitbreidingsvraag als gevolg van economische groei en groei van bedrijven, verwachten we dat er ook enige vraag zal ontstaan als gevolg van herstructurering, transformatie en bijhorende uitplaatsing van/op bestaande bedrijventerreinen. In de Zaanstreek zijn al een groot aantal transformatielocaties

aangewezen, zie onderstaand overzicht, en ook in Amsterdam ligt het, blijkens bestaande beleidsstukken⁵, in de lijn der verwachting dat bedrijven in de toekomst uitgeplaatst zullen worden om in de stedelijke opgaven te voldoen.

Tabel 4: Transformatie-opgaven in de Zaanstreek en Amsterdam (in netto ha)

Locatie		Transformatie tot 2030	Locatie		Transformatie tot 2030
Zaanstreek			Amsterdam		
Achtersluispolder		34,0	Amstel Business Park Oost		20,0
Aris van Broekweg		2,0	Buiksloterham/Papaverweg		52,0
Blooksven/Smitsven		0,8	Centrale Markthallen/FCA		11,8
Breedweer		1,6	Cornelis Douwesterrein		10,2
De Hemmes		3,5	Cruquius		13,6
Houthavenkade		2,0	Hamerstraat		27,0
Kogerveld Midden		5,5	Havenstraat		9,0
Kogerveld Zuid		8,0	Houthavens Oost		4,0
Krommenie Oost		6,5	IBM/AEG		2,9
Molletjesveer		18,5	Metaalbewerkerweg		10,0
Noorddijk		6,0	Overamstel		34,2
Noordeinde		2,0	Overschiestraat II		3,0
Oud Zaandijk		2,0	Schinkel		24,0
Overtuinen		5,0	Sloterdijk I		31,6
PWN		2,0	Steigereiland		1,3
Touwslagerstraat/Zuiddijk		1,1			
Zaandammerweg		5,0			
Zuiderhout		32,0			
Totaal		137,5	Totaal		254,6

Bron: Plabeka, 2017

Op dit moment is nog voor geen van bovengenoemde locatie volledig hard te maken dat er sprake is van een onomkeerbaar uitplaatsingsproces, waarbij in ieder geval sprake is van (-) een financieel kloppende exploitatie, (-) een verwijdering van de bedrijfsbestemming op de te transformeren locatie, waarvoor in ieder geval een voorontwerpbestemmingsplan in procedure is, (-) er sprake is van uitplaatsing van bedrijven in de doelgroep van het Hembrug en (-), mits laatstgenoemde het geval is, duidelijkheid dat het bedrijf in de regio verder wil. Dergelijke argumentatie vinden we wel verstandig om een goede Ladder-afweging te kunnen maken. We rekenen in deze rapportage dan ook niet met een vervanging, al is die wel zeer aannemelijk in de toekomst.

3.2.2 Circa 90.000 m² behoefte van type bedrijven gevestigd op informele werklocaties

Vraag

De vraag naar type bedrijven gevestigd op informele werklocaties is niet geraamd in de regionale prognose, zoals dat wel is gedaan voor bedrijventerreinen. We hebben hierom een aanvullende analyse gemaakt op de vraag naar informele locaties, gebaseerd op dezelfde uitgangspunten en economische groeiscenario's als de regionale prognose. Deze analyse lichten we stapsgewijs toe:

- We gaan ervan uit dat op informele werklocaties bedrijven gevestigd zijn die op hoofdlijnen overeenkomen met het concept van bedrijvigheid op het Hembrug, zoals eerder in deze rapportage omschreven. Dat betekent dat het gaat om bedrijvigheid die past in gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd.
- We hebben deze doelgroep geoperationaliseerd op basis van de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging', als bijlage opgenomen bij het VNG-rapport 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering'

⁵ Onder meer: 'Ruimte voor werken in de MRA van morgen' (Buiten, 2017)

(2009⁶), waarin bedrijven zijn opgenomen die precies aan voorgaande definitie van de doelgroep voldoen.

- Vervolgens hebben we een overzicht van alle bedrijven in de marktregio en de oppervlakte die zij in gebruik hebben gefilterd op onderstaande criteria, waardoor een beeld ontstaat van het totaal in gebruik zijnde oppervlakte door de doelgroep van het Hembrug in de marktregio op dit moment.
 - Als eerste hebben we de lijst gefilterd aan de hand van de eerdergenoemde 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging', waardoor alleen bedrijven overblijven die binnen deze kaders vallen.
 - Als tweede hebben we alle bedrijven uit de lijst gefilterd die op een formele werklocatie gevestigd zijn. We hebben daarbij bedrijven op onderstaande bedrijventerreinen (B) en kantorenlocaties (K), zoals afgebakend door Plabeka, buiten beschouwing gelaten.
 - Achtersluispolder (B)
 - Afrikahaven (B)
 - Airport Business Park (B)
 - Alfadriehoek (B/K)
 - Amerikahaven (B)
 - Amstel Business Park (B)
 - Amstel II (B)
 - Amstel III (K)
 - Amstelstation (K)
 - Amsterdam Medisch Centrum (K)
 - Anton de Komplein (K)
 - Aris van Broekweg (B)
 - Assendelft (B)
 - Atlaspark (B)
 - Bedrijvencentrum Osdorp (B)
 - Bedrijfsgebied Zuidoost
 - Bergwijkpark (K)
 - Bijlmerdreef (K)
 - Bilderdijkkade (K)
 - Blooksven/Smitsven (B)
 - Bombraak (B)
 - Bonar Floors (B)
 - Breedweer (B)
 - Buiksloterham (B/K)
 - Buitenveldert (K)
 - Buurt vijf/negen (K)
 - Centrale Markthallen (B)
 - Centrum Amsterdam Nieuw West (K)
 - Centrum Amsterdam Noord (K)
 - Centrum Amsterdam Zuid Oost (K)
 - Coentunnel (B)
 - Cornelis Douwesterrein (B)
 - Cornelis Lelylaan (K)
 - Cruquius (B)
 - De Heining (B)
 - De Klencke (K)
 - Diederik Sonoyweg (B)
 - Eenhoorn (K)
 - Entrada (K)
 - Gembo-terrein (B)
 - Krommenie (B)
 - Krommenierpad (B)
 - Landlust (B)
 - Loders Croklaan (Z)
 - Mercuriushaven (B)
 - Metaalbewerkerweg (B)
 - Minervahaven (K)
 - Molletjesveer (B)
 - Multifunctiestrook Saendelft (B)
 - NDSM Werf (K)
 - Nieuw-Sloten (K)
 - Noorddijk (B)
 - Noordeinde (B)
 - Noorderveld (B)
 - Noordoever (K)
 - Oostelijke Handelskade (K)
 - Oostenburgereiland (K)
 - Oosterdokseiland (K)
 - Osdorp de Punt (K)
 - Osdorp Midden-Zuid (K)
 - Oud Zaanwijk (B)
 - Overamstel (B)
 - Overhoeks (K)
 - Overschiestraat II (B)
 - Overtuinen (B)
 - Pereboomsloot (B)
 - Petroleumhaven (B)
 - PWN (B)
 - RID-gebied (K)
 - Riekerpolder (K)
 - Schinkel (B)
 - Science Park Amsterdam (K)
 - Skoon (B)
 - Sloten-Slimmeweg (B)
 - Sloterdijk (B)
 - Staalmanplein/Delflandplein (K)
 - Stationsstraat Koog (B)
 - Steigereiland (B)
 - Tate & Lyle (B)
 - Touwslagerstraat/Zuidelijk (B)

⁶ Zie voor het overzicht:

https://vng.nl/files/vng/publicatie_bijlagen/2015/bijlage_2_staat_bedrijfsactiviteiten_bedrijventerreinen_versie_maart_2009_def.xls

- Geuzenveld (K)
 - Hamerstraat (B/K)
 - Hemmes (B)
 - Honig (B)
 - Hoogtij (B)
 - Houthavenkade (B)
 - IBM/AEG (B)
 - IJburg (K)
 - Inverdan (K)
 - Karspeldreef (K)
 - Kogerveld (B)
 - Koningin Wilhelminaplein (K)
 - Verkade (B)
 - Vervoerscentrum (B)
 - Weespertrekvaart (K)
 - Westdokeiland (K)
 - Westergasfabriek (K)
 - Westerspoor (B)
 - Westhaven (B)
 - Wibautstraat (K)
 - Zamenhofstraat (B)
 - Zuidas (K)
 - Zuideinde (B)
 - Zuiderhout (B)
- Als derde hebben we de lijst gefilterd door alle functies die niet onder de noemer bedrijvigheid vallen weg te nemen, bijvoorbeeld omdat het primair detailhandelsactiviteiten, zorgverlening of maatschappelijke functies betreft. Het gaat om het schrappen van bedrijven met de volgende SBI-codering⁷ uit de lijst:
 - 45
 - 49 t/m 56
 - 59 t/m 61
 - 64 t/m 66
 - 84 t/m 96
 - Als vierde hebben we alle niet-kleinschalige bedrijven uit de lijst gefilterd. Voor reguliere bedrijvigheid (SBI-codering 10 t/m 46) gaat dat om bedrijven >2.000 m² en voor kantoorachtige bedrijvigheid (SBI-codering 58 t/m 82) gaat dat om bedrijven >500 m².
 - Op basis van bovenstaande filteropgave komen we tot een totaal in gebruik genomen oppervlakte van de doelgroep van circa 100.000 m² in Zaanstad en 540.000 m² in Amsterdam.
 - De ruimtelijke groei (en dus: uitbreidingsvraag) van de doelgroep prognosticeren we aan de hand van de economische groei- en werkgelegenheidsprognoses in de twee recent opgestelde WLO-scenario's door het CPB en het PBL. Deze groeicijfers zetten we af tegen het reeds in gebruik zijnde oppervlak van de doelgroep. Dat is dezelfde methodiek als dat wordt gehanteerd in de provinciale prognose voor bedrijventerreinen. Het gaat om de onderstaande groeicijfers.

Tabel 5: Groeiscenario's CPB en PBL

Bedrijfssegment	WLO-scenario	Zaanstreek		Amsterdam	
		2012-2030	2031-2050	2012-2030	2031-2050
Nijverheid	Hoog	+1%	-14%	+4%	-2%
	Laag	-11%	-15%	-17%	-15%
Overig	Hoog	+19%	+10%	+17%	+13%
	Laag	+10%	+3%	+6%	-1%

Bron: CPB/PBL, 2015

Op deze manier komen we tot een prognose in een hoog en een laag scenario voor de te verwachten uitbreidingsvraag voor de doelgroep binnen één planperiode van 20 jaar. We verwachten een uitbreidingsvraag van **maximaal circa 11.000 m² in de Zaanstreek** en een uitbreidingsvraag van **maximaal circa 80.000 m² in Amsterdam**. We maken daarbij twee kanttekeningen bij deze behoefte:

- De behoefte voor Amsterdam is, voor zover deze niet enkel in Amsterdam gefaciliteerd kan worden, niet alleen toe te verdelen naar de Zaanstreek. De Zaanstreek heeft qua ligging ten opzichte van de bestaande Amsterdamse bedrijventerreinen één van de betere proposities, maar het ligt in de lijn der verwachting dat ook andere regio's meedelen in de vraag.

⁷ Zie voor de definities van de SBI-coderingen:

https://www.cbs.nl/-/media/_pdf/2016/51/de%20structuur%20van%20de%20sbi%202008%20versie%202017.pdf

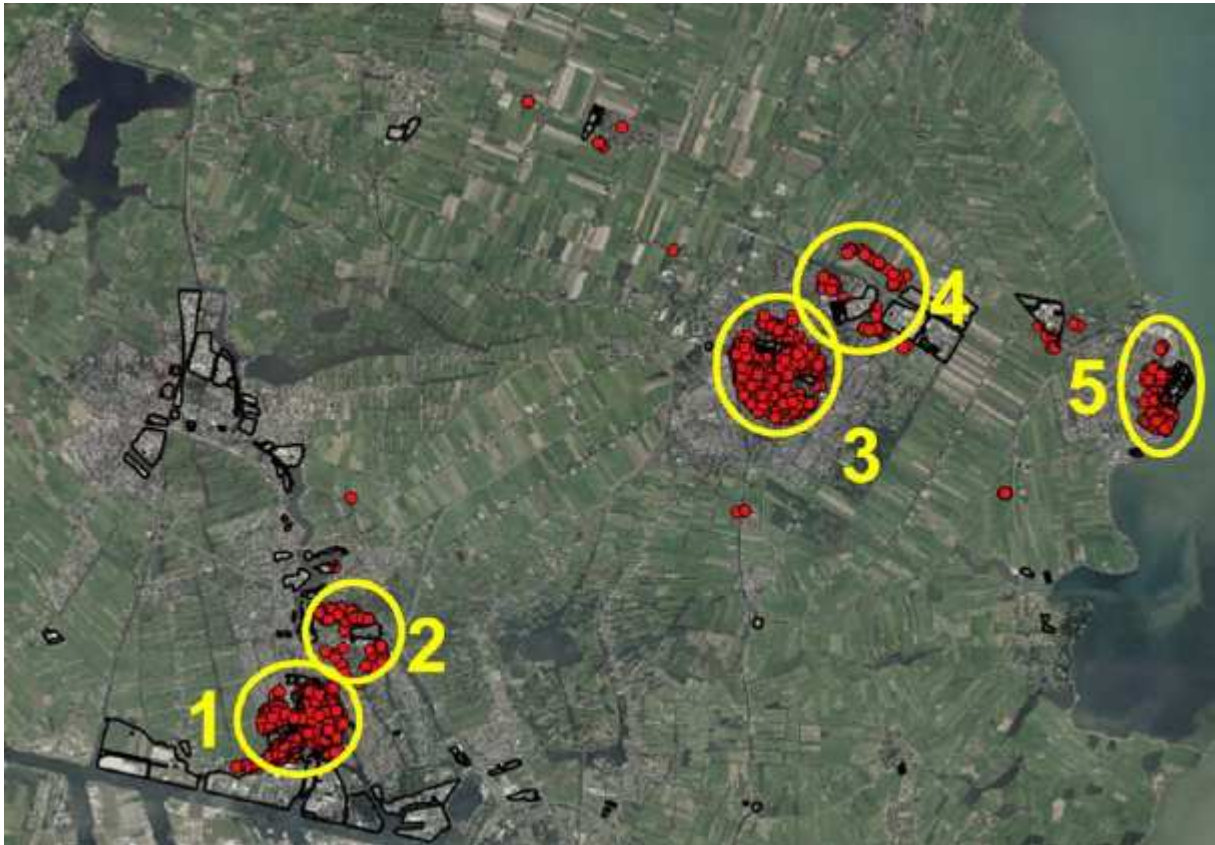
- Het is niet te verwachten dat de volledige behoefte ook zal neerslaan op het Hembrug, vanwege de specifieke locatie-eisen hier. Voor welke deel van de vraag dit wel zal gelden, is niet op voorhand betrouwbaar in te schatten.

Confrontatie met het aanbod

In de provinciale prognose worden voor de marktregio verschillende informele werklocaties onderscheiden. Het gaat om de gehele binnenstad van Amsterdam en vijf specifieke gebieden in de regio's Zaanstreek en Waterland, zie onderstaande afbeelding. Het betreffen de volgende vijf locaties:

- Het centrum van Zaanstad, rondom het station
- Zaanstad-Kogerveld/Hoornse Veld, rondom het station
- Het centrum van Purmerend, rondom het station
- Rondom bedrijventerrein Purmerend-Noord/Kwadijk, nabij de Dorpsstraat in Kwadijk
- Het centrum van Volendam, op en rondom De Dijk

Figuur 3: Overzicht informele werklocaties Zaanstreek en Waterland



Bron: Ecorys, 2016

Daarvan is niet iedere locatie een redelijk alternatief om de geraamde uitbreidingsvraag te faciliteren. Concreet blijven er drie locaties over: (1) het centrum van Zaanstad, (2) Zaanstad-Kogerveld en (3) de binnenstad van Amsterdam. Deze analyse zetten we hieronder uiteen.

Tabel 6: Overzicht en geschiktheid informele werklocaties in de Zaanstreek

Locatie	Alternatief	Toelichting
Het centrum van Zaanstad	Ja	De locatie ligt relatief dicht bij het Hembrug en is geschikt voor allerlei soorten functies. Wel beschikt de locatie over een andere uitstraling dan het Hembrug. In de markt zullen beide plekken naar alle waarschijnlijkheid beperkt concurrerend met elkaar.

Locatie	Alternatief	Toelichting
Zaanstad-Kogerveld/Hoornse Veld,	Ja	De locatie ligt relatief dicht bij het Hembrug en is geschikt voor allerlei soorten functies. Wel beschikt de locatie over een andere uitstraling dan het Hembrug. In de markt zullen beide plekken naar alle waarschijnlijkheid beperkt concurrerend met elkaar.
Het centrum van Purmerend	Nee	De locatie ligt buiten de marktregio (en is dan ook niet meegenomen in de vraagraming)
Purmerend-Noord/Kwadijk	Nee	De locatie ligt buiten de marktregio (en is dan ook niet meegenomen in de vraagraming)
Het centrum van Volendam	Nee	De locatie ligt buiten de marktregio (en is dan ook niet meegenomen in de vraagraming)
Binnenstad van Amsterdam	Ja	Met name voor Amsterdamse bedrijven heeft de binnenstad van Amsterdam naar onze inschatting de voorkeur als vestigingslocatie. Qua uitstraling en aantrekkingskracht op de doelgroep zit de Amsterdamse binnenstad op een concurrerend niveau met het Hembrug.

Bron: Ecorys, 2016; Stec Groep, 2017

We constateren dat er op de overgebleven drie informele werklocaties **geen beschikbare, harde plancapaciteit aanwezig** is. De gebieden zijn reeds volledig bebouwd. Dat maakt dat **kwantitatief maximaal circa 90.000 m² behoefte** voor het Hembrug te onderbouwen is.

3.2.3 Behoeftte aan circa 1.000 tot 3.000 woonwerkunits te onderbouwen

Vraag

De vraag naar woonwerkunits is niet opgenomen in de regionale prognose of geraamd in enige andere actuele prognose voor Zaanstad en/of regio. We hebben hiervoor dan ook een aanvullende analyse gemaakt op de vraag . Deze analyse lichten we hieronder stapsgewijs toe.

Vooropgesteld zien we een aantal trends in de markt die wijzen op een groeiende behoefte aan woonwerkunits:

- In 2015 zijn er in Nederland netto bijna 63.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2016). Netto zijn er dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Een ontwikkeling die al langer gaande is, in ieder geval relatief in stabiele groeilijn sinds 2012. Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met 1-2 werkzame personen: vaak eenmanszaken of ZZP'ers. Alleen al in de marktregio zien we dat het gaat om ruim 90.000 bedrijven⁸. We zien daarnaast ook op veel plekken, waaronder in de marktregio, dat in de laatste jaren het aantal banen aanzienlijk minder sterk is gestegen (2010 t/m 2015 in de marktregio: +8,8%) dan het aantal bedrijven (2010 t/m 2015 in de regio: +25,9%). Een teken dat de bedrijven kleiner van schaal worden en vaak dito kleinschalige bedrijfsruimte zoeken. In de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt zien we dan ook dat in 2015 meer dan de helft van de transacties kleinschalig vastgoed betrof (< 500 m²)⁹.
- De behoefte aan woonwerkunits komt in eerste instantie voornamelijk voort uit de groei van deze kleinere bedrijven. In het bijzonder voor nieuwe locaties komt de behoefte vaak voort uit het aantal eenmanszaken en ZZP'ers. Dergelijke bedrijven ontgroeien de woonomgeving – bijvoorbeeld omdat meer opslag- en werkruimte nodig is – en groeien op een woonwerklocatie door naar een onderneming met meer personeel. Werkzaamheden van eenmanszaken en ZZP'ers worden vaak, zeker in het beginstadium van de onderneming, in, aan of bij huis verricht. Dit segment van kleinere bedrijven heeft absoluut en relatief een steeds groter aandeel in de markt. Naast de structurele trend

⁸ Vestigingenregister Amsterdam, 2017

⁹ CBS Statline, 2017

¹⁰ NVM Vastgoedmonitor, 2015

waarbij werknemers meer flexibel en zelfstandig willen werken, en de groeiende interesse in het ondernemerschap, is dit deels ook het gevolg van conjuncturele ontwikkeling: veel wegbezuinigde werknemers zijn noodgedwongen als ZZP'er verder gegaan.

- Dat beeld van een groeiende markt geldt zeker ook voor de marktregio en vrijwel alle afzonderlijke gemeenten in Nederland (CBS, 2015). In de Zaanstreek en Groot-Amsterdam is het aantal éénpersoonsbedrijven in de periode 2010 t/m 2016 met ca. 37,2% gegroeid¹¹.

De totale woningbehoefte in de planperiode in de marktregio is fors: circa

Tabel 7: Overzicht woningvraag in de marktregio

Gemeente	Woningbehoefte		
	2015-2030	2031-2040	Totaal planperiode (2017 t/m 2036; afgerond honderdtallen)
Zaanstad	9.700	4.600	11.800
Wormerland	600	200	700
Oostzaan	500	-200	300
Amsterdam	77.300	34.800	93.000
Totaal	88.100	39.400	105.800

Bron: Provincie Noord-Holland, 2015

In recente woonwerkontwikkelingen in het land – bijvoorbeeld in Roosendaal, Beesel of Boekel – zien we dat ca. 1 à 3 % van de totale woningbehoefte kwalitatief een behoefte betreft aan woonwerkunits. In het bijzonder in een regio met een hoog aandeel kleinbedrijf, eenmanszaken en ZZP'ers ligt het in de lijn der verwachtingen dat in ieder geval eenzelfde percentage van toepassing is. We verwachten op die manier dat binnen de marktregio een uitbreidingsvraag bestaat van **circa 130 tot 380 woonwerkunits in de Zaanstreek** en **circa 930 tot 2.790 woonwerkunits in de gemeente Amsterdam**.

Confrontatie met het aanbod

We constateren dat er in de marktregio op dit moment geen beschikbare, harde plancapaciteit aanwezig is voor woonwerkunits. Dat maakt dat **kwantitatief maximaal circa 1.060 tot 3.170 woonwerkunits** voor het Hembrug te onderbouwen zijn.

3.3 Ladder-trede 2: mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

De locatie lijkt bestaand stedelijk gebied

In het zogenaamde 'Stap-3 besluit' wordt door de gemeente, geaccordeerd door de provincie, vastgesteld dat het Hembrug onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Zaanstad. Het wordt ook expliciet als woonlocatie genoemd in de Zaanse structuurvisie. Dit is ook in de Verordening Ruimte vna de provincie Noord-Holland vastgelegd. Hier wordt bestaand stedelijk gebied (net als in het Besluit ruimtelijke ordening, art. 1.1.1, eerste lid, onder h) gedefinieerd als: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

Het Hembrug sluit straks aan op de bebouwing van de Bomenbuurt, Havenbuurt en de woningen aan de overzijde van de Doctor J.M. den Uylweg. Deze ontwikkeling is overeenkomstig met andere stedenbouwkundige patronen langs het Noordzeekanaal/IJ, waarbij woningbouw tot aan het water reikt in Amsterdam, Zaanstad, Westzaan, IJmuiden en Velsen. Ook dient opgemerkt te worden dat niet het gehele Hembrug bebouwd wordt, volgens het 'Stap-3 besluit'. Een aanzienlijk deel van het gebied blijft bijvoorbeeld bos.

¹¹ CBS, 2017

Onaanvaardbare effecten op leegstand is niet te verwachten

We verwachten niet dat de ontwikkeling van het Hembrug leegstand in de hand werkt. Via openbare vastgoedkanalen (o.a. fundainbusiness) worden er behoorlijk wat panden aangeboden die geschikt zijn om als bedrijfsruimte te dienen. Wat we echter zien is dat de meeste van deze panden vooral geschikt zijn als kantoorruimte en daarom veelal niet direct een alternatief voor de doelgroep van het Hembrug. Wel is kleinschalige bedrijvigheid (vergelijkbaar met de doelgroep van het Hembrug) mogelijk volgens het bestemmingsplan op de bovengenoemde locaties. De uitstraling van de formele hotspots is namelijk veelal heel anders die die op het Hembrugterrein. Veel moderner, veel meer gericht op leisure en winkelen en kan daardoor niet vergelijkbaar met de ontwikkeling. We concentreren ons in de leegstandsanalyse op 'locaties met karakter' zoals oude industriële haventerreinen of binnenstedelijke milieus, die in de recente uitvoeringsstrategie van Plabeka¹² zijn aangewezen als typerende locaties voor de doelgroep van het Hembrug.

Om een indicatie te geven van de potentiële locaties voor de doelgroep en in hoeverre deze nog in de behoefte kunnen voorzien, gaan we uit van de lijst met broedplaatsen van Bureau Broedplaatsen. We constateren dat ook hier nog slechts zeer beperkt bedrijfsruimte beschikbaar is. Het gaat in totaal om 8.195 m², zie onderstaand overzicht. De ontwikkeling van het Hembrug leidt er naar verwachting niet toe dat er op deze broedplaatsen onaanvaardbare effecten ontstaan.

Tabel 8: Overzicht beschikbare ruimte op broedplaatsen

Broedplaats	Beschikbare ruimte (m ²)	Type ruimte
Acta	0	-
Alab	0	-
Bellamy Ateliers	0	-
Berberisstraat	0	-
Bonte Zwaan	0	-
Chrysantenstraat	0	-
Cinetol	115	Vergaderruimte, zaal
Concertgemaal	160	Kantoor
Cruquiusgilde	0	-
De 1800 Roeden	305	Atelier/werkpand
De Ceuvel	0	-
De Heining	0	-
De Inktfabriek	0	-
De Kauwgomballenfabriek	0	-
De Vlucht	0	-
De Wittenstraat	112	Projectruimte
Diderostraat	0	-
DW10	6.935	Atelier, werkpand, kantoorruimte
Echtenstein	0	-
Fenix	0	-
Filmakademie OT301	156	Bioscoopruimte, vergaderkamer
Garage Notweg	0	-
Halte Zamenhofstraat Noordwaarts	0	-
Het Volkskrantgebouw	0	-
HW 10	0	-
Kraijenhoff	0	-
Krelis Louwenstraat	226	Kantoorruimte, werkpand
Krux	0	-

¹² 'Optimale werklocaties in de Metropoolregio' (Plabeka, 2017)

Broedplaats	Beschikbare ruimte (m ²)	Type ruimte
Kunstplint Florijn	0	-
Lab 111	0	-
Lola Luid	0	-
Loodsen X&Y	0	-
LTS	0	-
Luycksterrein Brouwershuisje	0	-
Marci Panis	0	-
Mediamatic	0	-
Meesteropleiding Coupeurs	0	-
Modestraat	0	-
Muziekstraat	0	-
NDSM-werf	0	-
OH3	0	-
Old School	0	-
Ondertussen in de Kweekschool	0	-
Oud Nico	0	-
Pakhuis De Zwijger	0	-
Pakhuis Wilhelmina	51	Studio
PAKT	0	-
Petersburg	0	-
Plantage Doklaan	0	-
Podium Mozaïek	0	-
Quarantainegebouw	0	-
Raamgracht Chiellerie	0	-
Retort	0	-
Sieraard, Het	0	-
Splendor	0	-
Surinameplein	75	Werkruimte
Tetterode	0	-
Tugelaweg	60	Zelfstandig atelier en een bureauplek in een gedeeld kantoor
Veem	0	-
Vondelbunker	0	-
Westerdok	0	-
Wijk 7	0	-
Wittenburgerdwars-straat Alteliergebouw	0	-
WOW/HTS Wiltzanghlaan	0	-
Xpositron	0	-
Zeeburgeiland De Loods	0	-

Bron: Gemeente Amsterdam/Bureau Broedplaatsen, 2017; diverse websites; Stec Groep, 2017

3.4 Ladder-trede 3: passende ontsluiting

Wij voorzien hierin geen knelpunten. Het Hembrug ligt aan de zuidzijde van Zaandam, nabij Amsterdam. De gewenste infrastructuur is al aanwezig, zowel op het terrein als daarbuiten. Via de provinciale weg is het centrum van Zaandam binnen 4 minuten bereikbaar en op het terrein zelf liggen al meerdere wegen waarvan gebruik gemaakt kan worden. Daarnaast ligt het terrein ook nog eens aan het Noordzeekanaal en stopt de veerpont naar Amsterdam-Noord op de hoek van het terrein. Ook met het openbaar vervoer is het terrein goed te bereiken. Op de hoek van het terrein stopt tweemaal per uur een bus en het dichtstbijzijnde intercitystation bevindt zich op circa 2 kilometer afstand.

4 Conclusie

We concluderen dat er, binnen de motiveringskaders van de Ladder, een zekere behoefte bestaat aan de ontwikkeling van bedrijvigheid op het Hembrug:

- Er is sprake van een actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling, die bovendien niet leidt tot onaanvaardbare leegstand;
- Er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied te faciliteren;
- Er is sprake van een passende ontsluiting van het gebied

We concluderen dat u, binnen de kaders van het in deze rapportage uiteengezette concept, een behoefte kunt onderbouwen van in totaal:

- Maximaal 140.000 m² bvo netto bedrijfsruimte, bovenop de huidige invulling
- Maximaal 1.000 tot 3.000 woonwerkunits