

# Marktverkenning bedrijventerrein Schinkel

10 november 2011, Caroline Combé (DRO), i.o.v. stadsdeel Zuid

## 1. Inleiding en aanleiding

Dit is een marktverkenning over bedrijventerrein Schinkel. De aanleiding voor deze verkenning is dat het huidige bestemmingsplan voor het bedrijventerrein aan het einde van zijn looptijd is en er dus voor 1 juli 2013 er een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld. Dat is geen kwestie van simpelweg de regels van het oude plan overnemen in een nieuw plan. Het bedrijventerrein heeft een dynamische ontwikkeling meegemaakt in de afgelopen jaren, die nog steeds gaande is. Naast de traditionele bedrijven hebben zich er steeds meer creatieve bedrijven gevestigd.

Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van de Structuurvisie Amsterdam van belang. Daarin is Schinkel aangewezen als stadsverzorgend bedrijventerrein, dat houdt in dat het terrein bestemd is voor type bedrijven als industrie, ambacht, groothandel, opslag en transport. Deze definitie sluit niet helemaal aan op de feitelijke situatie op Schinkel.

Naast de vastgestelde structuurvisie is ook de Kantorenstrategie Amsterdam van grote invloed op de toekomst van Schinkel. Daarin wordt gesteld dat creatieve bedrijven voortaan onder de bestemmingscategorie 'kantoren' vallen én dat Schinkel aangewezen is als gebied waar per saldo het bestaande oppervlak van kantoren niet mag toenemen. Er mogen dus ook geen nieuwe kantoren worden gebouwd.

Deze verkenning start met de verkenning van de marktdynamiek en conclusies. Daarna komt het achtergrondmateriaal aan bod. Dat is een beschrijving van de huidige situatie op Schinkel, een kort beeld van relevante beleidsnotities die van toepassing zijn op Schinkel en het verslag van een rondetafelgesprek met marktpartijen over het heden en de toekomst van het terrein.



Ligging Schinkel (kaart uit Structuurvisie Amsterdam)

## 2. Marktverkenning, beschrijving en conclusie

### *Inleiding*

Om te weten te komen wat er in de markt speelt, zijn gesprekken met mensen uit het veld vaak de beste bron. De markt is dynamisch, omstandigheden zijn complex. Daarom is ervoor gekozen met een aantal makelaars en projectontwikkelaars te praten die in ieder geval stadsbreed werken en op Schinkel actief zijn. Daarnaast zijn ook experts binnen het stadsdeel en de centrale stad geraadpleegd. En natuurlijk zijn gebruikers van Schinkel zelf naar hun mening gevraagd. Ze zijn samengebracht in een rondetafelgesprek, om te praten over de toekomst van Schinkel en de dynamiek die er gaande is. Los van het rondetafelgesprek is apart met medewerkers van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economisch Zaken en andere vastgoedmakelaars gepraat. Daarnaast is ook gebruik gemaakt van bestaande beleidsnotities en achtergrondmateriaal daarvoor, zie hiervoor paragraaf 4. In bijlage 1 staat vermeld wie de deelnemers aan het rondetafelgesprek zijn.

Uit al dit materiaal gezamenlijk komt de volgende slotsom. Uitgangspunt van de discussie is de in de loop der jaren ontstane situatie op Schinkel waarin steeds meer creatieve ondernemingen zich hebben gevestigd, mede mogelijk gemaakt door de Nota Huisvesting creatieve ondernemingen in Amsterdam (zie paragraaf 4, beleid).

### *Menging gewenst*

De boodschap uit de markt en gebruikers van Schinkel is dat de ontstane menging op het terrein zeer gewenst is. Voor de 'nieuwkomers', de creatieve ondernemingen, is een sfeer op het terrein waarin bedrijvigheid heerst een pro. Het is ook handig om tijdens werktijd je auto te kunnen laten repareren. De zittende stadsverzorgende gebruikers, en het grote Nationaal Lucht- en Ruimtevaart Laboratorium, zijn ook tevreden met de komst van de creatieve ondernemingen. Het imago van het bedrijventerrein is beter geworden, door het opknappen van oude bedrijfsgebouwen voor de kantooractiviteiten heeft het hele terrein een aantrekkelijker uitstraling. Alle aanwezige partijen bij het rondetafelgesprek wijzen overigens wel op het belang van blijven investeren in de openbare ruimte en de bereikbaarheid per openbaar vervoer van De Schinkel. De sociale veiligheid laat nu te wensen over.

Overigens is menging met geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan op het terrein, Schinkel is een gezoneerd bedrijventerrein (zie paragraaf 4, bestemmingsplan).

### *Stadsverzorgende bedrijven*

De markt voor stadsverzorgende bedrijven is niet heel helder te duiden. Bedrijven die een pand zoeken (huur of koop), laten hun locatiebeslissing uiteindelijk afhangen van de aanwezige voorraad op een terrein op het moment van keuze, hun eigen budget en het moment waarop ze een nieuw pand nodig hebben. Duidelijk is in ieder geval dat de voorraad panden die beschikbaar is voor bedrijven op de Schinkel, niet aansluit bij de wensen van de meeste stadsverzorgende bedrijven. Wat er leeg staat is vaak te groot van formaat, de markt vraagt om kleinere eenheden, of heeft niet de juiste prijs.

De Schinkel is wel een aantrekkelijke locatie voor stadsverzorgende bedrijven. Dat heeft o.a. te maken met de bereikbaarheid, vanaf de ringweg en per fiets vanuit het in stadscentrum (gebied binnen de Ring). Op de bedrijventerreinen Sloterdijk en Amstel III is ook voldoende aanbod voor stadsverzorgende bedrijven, maar sommige bedrijven nemen het aanbod niet af omdat ze vinden dat het de terreinen te ver van de stad af liggen.

Aanwezige projectontwikkelaars bij het rondetafelgesprek laten weten wel geïnteresseerd te zijn in het ontwikkelen van nieuwe bedrijfspanden in een segment dat goed in de bedrijvenmarkt ligt. Zij zien daar een markt voor. Ze laten weten dat het voor hen alleen mogelijk en rendabel is om die

bedrijfspanen te bouwen als zij tegelijkertijd kantoren kunnen bouwen. Alleen bedrijfspanen ontwikkelen is niet winstgevend genoeg, de combinatie met het ontwikkelen van kantoorvloer maakt dat bedrijfsvloer ontwikkelen mogelijk wordt. Aanwezige makelaars beamen dat, net als de twee die na de bijeenkomst nog zijn geïnterviewd (zie hieronder). In het gesprek wordt geopperd dat een interessante optie daarin is of de ontwikkeling van bedrijfsruime en kantoorvloer fysiek aan elkaar gekoppeld moeten zijn in één gebouw. Wellicht is koppeling tussen twee verschillende locaties mogelijk, waarbij bijvoorbeeld op aantrekkelijke locaties een 'stand alone' gebouw voor creatieve ondernemingen wordt gebouwd.

Bovenstaande maakt duidelijk dat de dreiging bestaat dat Schinkel 'op slot' raakt. Wanneer in een nieuw bestemmingsplan alleen nog stadsverzorgende bedrijven toegelaten worden, terwijl de bestaande ruimte voor die doelgroep deels te groot is, ontstaat er een mismatch. Wanneer er dan ook geen nieuwe bedrijfsruimte wordt gebouwd, kan Schinkel zich niet verder ontwikkelen en dreigt juist achteruitgang.

Overigens zijn de aanwezige marktpartijen niet direct overtuigd van het nut om ruimte te reserveren voor stadverzorgende bedrijven binnen de ring van Amsterdam. Vanuit de centrale stad wordt duidelijk gemaakt dat die ruimte echt nodig is. In de Structuurvisie staat dat de stad met 70.000 woningen moet groeien. Meer inwoners en bedrijven betekent ook dat meer ruimte voor stadsverzorgende bedrijven nodig zal zijn. Tegelijkertijd biedt de Structuurvisie een aantal andere bedrijventerreinen de mogelijkheid te transformeren naar o.a. woningen. Dus voor de komende tijd is Schinkel echt nodig voor stadsverzorgende bedrijven.

Om dit punt verder te onderzoeken zijn na deze bijeenkomst nog twee bedrijfsmakelaars gevraagd naar hun beeld van de markt voor stadsverzorgende bedrijven, te weten KS bedrijfsmakelaars en Jones lang Lasalle. Beide geven aan dat er een grote diversiteit is binnen de groep stadsverzorgende bedrijven. Vooral diegenen die produceren en/of opslag nodig hebben, willen dicht bij of in de stad zitten. Bijvoorbeeld een bakker of krokettenmaker moet snel zijn producten bij zijn klanten in de stad kunnen brengen, zonodig op afroep. Ook een schilder of aannemer die eigen materiaal heeft en veel verschillende klussen heeft, kan geen lange reistijden heen en weer op een dag gebruiken om het materiaal op te halen voordat hij naar klanten gaat. Er zijn ook kleinere aannemers die geen eigen groot materiaal meer hebben, maar dat per klus huren. Die kunnen verder weg van de stad wonen/werken. Dicht bij de stad betekent op dit moment bijvoorbeeld niet Sloterdijk III. Daar is nog ruimte, maar omdat de route naar de stad filegevoelig is (A10 west en Coentunnel) is de reistijd veel te lang voor veel ondernemers.

Er is bij stadsverzorgende bedrijven vooral vraag naar units tussen de 150 en 300 meter. Opvallend is dat wat er leeg staat op Schinkel, veel groter is dan dat oppervlak. De makelaars vinden de huurprijzen voor de bedrijfsruimten aan de hoge kant. Dat komt volgens hen omdat de grond-/erfpachtprijzen een relatief groot deel van de huurprijs uitmaken. Daardoor ontstaat al snel verdringing. Voor een eigenaar/verhuurder is het eenvoudig een ruimte, indien geschikt, aan een creatieve onderneming te verhuren zodat hij een hogere huur kan vragen. Binnen woongebieden ruimte bieden aan stadsverzorgende bedrijven is voor sommige groepen van die sector gewenst. Maar die ruimte staat ook zwaar onder druk vanwege het prijsmechanisme; van een lege ruimte achtergelaten door een bedrijf dat verhuist uit de Pijp wordt onmiddellijk de vraagprijs verhoogd.

De ervaring van de bedrijfsmakelaars is ook dat nieuwe ruimte bouwen op bedrijventerreinen voor eigenaren vaak niet aantrekkelijk is, juist door de relatief lage huurprijs die ze kunnen vragen als ze echt ruimte moeten bieden aan stadsverzorgende bedrijven. Hun mening was ook dat Schinkel niet meer het soort bedrijventerrein is waar nu nog standaard bedrijfshallen kunnen worden neergezet. Daarvoor is het te veel een gemengd gebied geworden.

### *Creatieve ondernemingen*

De vertegenwoordigers van de aanwezige creatieve bedrijven beamen wat de literatuur ook al bewijst. Creatieve ondernemingen hebben hun waarde, net als stadsverzorgende bedrijven. De creatieve sector is nog steeds een grote groeisector in de zin van het scheppen van banen en economische waarde, maar is ook sterk verweven met andere sectoren, waardoor kennisoverdracht ontstaat.

Als vestigingslocatie is een terrein als Schinkel aantrekkelijk. Dat heeft zeker te maken met de bereikbaarheid per auto, maar juist ook in het geval van Schinkel, met de fiets, door de ligging vlak bij het stadscentrum. En niet te vergeten de nabijheid van Schiphol. Daarnaast spelen prijs van het vastgoed, de aanwezigheid van juist stadsverzorgende bedrijvigheid, de 'werksfeer', de bijzondere aard van het vastgoed (zo is Ogilvy gevestigd in een gerenoveerde fietsenfabriek) een rol. Vooral voor kleinere startende creatieve ondernemingen is de aanwezigheid van soortgenoten belangrijk. Imago en sfeer spelen een belangrijke rol, dit soort ondernemingen zullen zich niet vestigen op de Zuidas of in Amstel III, dat is niet 'hun' volk. Alternatieve locaties zijn voor hen gelijksoortige terreinen als NDSM of Hamerstraat in Noord. Het centrum binnen de ring is alleen een optie als de huur/prijs goed is. Prijzen van meer dan 135 euro per m<sup>2</sup> zijn voor startende ondernemers in de creatieve sector vaak al te hoog. De afgelopen tijd was dat aanbod er op Schinkel. De ligging van Schinkel binnen de ringweg is een voorname reden waarom het terrein zo goed valt bij creatieve ondernemingen. Terreinen buiten de ring, als Riekerhaven en het CID-terrein (waar vroeger de gebouwen van IBM stonden) hebben deze aantrekkingskracht niet. De barrière van de ringweg, inrichting en het imago hebben hier veel mee te maken.

### *Conclusie: ruimte geven aan dynamiek*

Er komt een duidelijk beeld naar voren: Schinkel is al lang geen traditioneel bedrijventerrein meer. In de afgelopen 10 jaar is het getransformeerd naar een gemengd gebied. Dat blijkt ook uit de cijfers, op dit moment is ongeveer 50% van het vloeroppervlak in gebruik bij traditionele bedrijven en ruim 40% bij kantoorgebruikers, die weer grotendeels uit creatieve ondernemingen bestaan (bron: functiekaart DRO en ARRA). Het stimuleringsbeleid voor creatieve ondernemingen van de gemeente is daar deels oorzaak van (Nota huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam uit 2005) en het huidige bestemmingsplan heeft die ontwikkeling mogelijk gemaakt. Er is ruimte gegeven aan de marktdynamiek.

Het proberen om de situatie terug te draaien is niet mogelijk en onwenselijk. De marktdynamiek heeft een aantrekkelijk en werkend gemengd werkmilieu laten ontstaan. De behoefte aan ruimte voor stadsverzorgende bedrijven wordt erkend. De markt ziet er ook potentie voor, maar dan alleen als in combinatie daarmee kantoorruimte kan worden gebouwd, om het bouwplan financieel haalbaar te krijgen. Anders kan er ook geen nieuwe bedrijfsruimte worden gerealiseerd of oude worden opgeknapt dat voldoet aan de markt vraag van stadsverzorgende bedrijven. Er is consensus dat gebruikers van die kantoorruimte creatieve ondernemingen moeten zijn. 'Gewone' kantoren brengen een ander klimaat met zich mee en passen niet in de ontstane dynamiek.

Vanuit de centrale stad is de boodschap helder: de stadsverzorgende bedrijven staan voorop én toevoegen van kantoren levert een discussie op met het bestuur van de centrale stad in het kader van de Kantorenstrategie. Daarin staat dat Schinkel een balansgebied is en dat bestaande kantoren mogen blijven (alle creatieve ondernemingen waarbij meer dan 50% van het vloeroppervlak voor kantooractiviteiten wordt gebruikt, worden als kantoorvloer gedefinieerd, evenals alle verdiepingen op het bedrijventerrein) maar dat er geen nieuwe kantoren mogen worden toegevoegd. Dat behelst bijna alle creatieve ondernemingen op Schinkel.

Een alternatief daarvoor is wellicht alleen toestaan dat er op verdiepingen kantoorvloer in eenheden niet groter dan bijvoorbeeld 250 of 500 m<sup>2</sup> mag worden gerealiseerd voor alleen creatieve

ondernemingen. Die zijn minder een bedreiging voor de grote leegstaande kantoorpanden in de stad. Dit zou met de centrale stad moeten worden uit onderhandeld.

Een voorbeeld van hoe dit idee verder kan worden uitgewerkt is het Werkspoorkwartier in Utrecht, daar zet de gemeente ook in op een menging van stadsverzorgende bedrijven en creatieve ondernemingen, maar dan in een faciliterende in plaats van sturende rol.

Belangrijk aandachtspunt is de beperkte bereikbaarheid van Schinkel met het openbaar vervoer: aan het toevoegen van kantoorruimte voor creatieve ondernemingen zit een grens in zo verre dat het aantal werknemers niet zoveel kan stijgen dat de autobereikbaarheid onder druk komt te staan. Dat leidt tot parkeerproblemen en een verslechtering van de algemene bereikbaarheid. Als die grens wordt bereikt zijn aanvullende maatregelen ten aanzien van openbaar vervoer wel noodzakelijk. Op het bedrijventerrein is in 2009 betaald parkeren ingevoerd.

Een laatste suggestie is dat de levendigheid en de kwaliteit op Schinkel kan worden verhoogd door toevoegen van kleine hoeveelheden voorzieningen als horeca, kinderdagverblijven of kleinschalige retail. Dat past binnen de bestaande beleidskaders van de centrale stad.

#### *Korte samenvatting en aanbevelingen*

De marktverkenning geeft aan dat er goede kansen bestaan voor bedrijventerrein Schinkel voor het versterken van de stadsverzorgende functie. Belangrijke voorwaarde daarvoor is om vernieuwing en investeringen voor de stadsverzorgende functie rendabel te maken door ruimte bieden voor kantoorfuncties op hoger gelegen bouwlagen.

Bedrijventerrein Schinkel biedt bijzondere kansen voor een pilot/onderzoek van bovengenoemde randvoorwaarden, waarbij wel aangetekend moet worden dat de minimale verdiepingshoogte van 4,20 meter zeer minimaal is. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden onderzocht welke minimale hoogte voor de stadsverzorgende functie optimaal is voor Schinkel.

De pilot biedt kansen voor het bedrijventerrein Schinkel en sluit aan bij diverse stedelijke doelstellingen:

- Het creëren van ruimte voor stadsverzorgende bedrijven;
- Het bieden van ruimte aan verschillende functies (compacte stad) door intensivering (hoogbouw) (zie structuurvisie);
- Het behouden en versterken van het huidige gemengde karakter van bedrijventerrein Schinkel;
- Bedrijventerrein Schinkel blijft kansen bieden als vestigingsplaats voor creatieve ondernemingen;
- Het aansluiten bij de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan, waarmee mogelijke planschadeclaims worden voorkomen.

Aanbevelingen aan het bestuur:

- Het behouden van de mix van stadsverzorgende bedrijven en kantoren in de creatieve sector.
- Conform de Structuurvisie Amsterdam 2040 ruimte blijven reserveren voor stadsverzorgende bedrijven op de begane grond.
- Toestaan dat kantoren voor creatieve ondernemingen zich vestigen op Schinkel, in principe alleen op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) en hoger.
- Toestaan dat op een beperkt aantal zichtlocaties kantoorgebouwen inclusief begane grond voor creatieve ondernemingen worden gebouwd en deze locaties in het kader van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Schinkel uit te zoeken (een conclusie uit het rondetafelgesprek).
- Voor creatieve ondernemingen alleen kleinschalige kantoor-/bedrijfsunits met een maximaal oppervlak van 250-500 m<sup>2</sup> toestaan en in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Schinkel uit te zoeken wat het exacte maximum oppervlak daarvoor moet zijn.

- Om de komst van stadsverzorgende functies te stimuleren de begane grond ontwikkelen met een minimale verdiepingshoogte van 4,20 meter of meer, en tijdens het onderzoek van het bestemmingsplan uit te zoeken wat de optimale hoogte moet zijn.

#### De 30-70% regel

Uit verschillende gemeentelijke onderzoeken ontstaat het beeld dat de creatieve bedrijven, met meer dan 50% kantoorvloer van het totale bedrijfsoppervlak, geen bedrijven meer zijn te noemen, maar creatieve kantoren. Bedrijfsvloer is in de vestigingen nauwelijks meer te vinden, ze bestaan grotendeels uit kantoorvloer (zie *Concept onderzoek Kantoorvloer op bedrijfsterrainen – onderzoek naar hybride ondernemingen op zes Amsterdamse bedrijventerreinen*). In deze marktverkenning en in het rondetafelgesprek is deze conclusie als uitgangspunt genomen. In de inventarisatie van de huidige situatie zijn de creatieve ondernemingen gerekend tot de categorie kantoorvloer. Toch is er een verschil tussen het functioneren, de betekenis en rol van de creatieve ondernemingen en die van traditionele kantoren. Dat heeft te maken met de vestigingsplaatsbehoefte en -keuze, de huurprijs die kan worden betaald, de vermenging met andere sectoren en de uitstraling en sfeer die deze sector met zich mee brengt. Dit is één van de redenen waarom in de marktverkenning naar voren komt dat juist het ontstaan op Schinkel van de menging van bedrijven met creatieve ondernemingen (in kantoorgebouwen) leidt tot een bijzondere marktdynamiek die het terrein zo aantrekkelijk maakt voor beide sectoren.

#### Juridische kanttekening: planschade

Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte voor de categorie 'ontwerp bureaus' op etages boven de begane grond. Het schrappen van deze mogelijkheid in een nieuw bestemmingsplan leidt mogelijk tot planschade. Er liggen diverse concrete initiatieven (hoewel er nog geen bouwplannen zijn ingediend) voor de vestiging van creatieve ondernemingen. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de afwegingen die worden gemaakt voor het nieuwe bestemmingsplan.

### 3. De huidige situatie

Er zijn verschillende bronnen voor de beschrijving van de huidige situatie. De eerste is het *Concept onderzoek Kantoorvloer op bedrijfsterrainen – onderzoek naar hybride ondernemingen op zes Amsterdamse bedrijventerreinen (DRO)*, het onderzoek naar aanleiding van de Structuurvisie naar de omvang en (on)wenselijkheid van het verkantoreren van bedrijventerreinen en het fenomeen 'kantoorachtige bedrijven'. Het onderzoek is door omstandigheden nog niet afgerond. Een van de onderzochte bedrijventerreinen is Schinkel. De gebruikte data voor Schinkel zijn uit 2003. Uit onderstaande blijkt dat 51% van de geïnventariseerde ondernemingen op Schinkel bedrijven waren, 16% als hybride onderneming werd benoemd en 33% als kantoor. Van het vloeroppervlak wordt 40% bestempeld als kantoorvloer (zie onderstaande tabellen uit het rapport).

Aantal vestigingen per bedrijventerrein, naar aandeel kantoorvloer per onderneming (subtotalen per 10%-categorie)

	BEDRIJVEN					HYBRIDEN				subtotaal		KANTOREN				subtotaal		TOTAAL	
	0-10	11-20	21-30	0-30	perc	31-40	41-50	51-60	61-70	31-70	perc	71-80	81-90	91-100	71-100	perc			
Hamerstraat	16	2	5	23	24%	1	3	0	0	4	4%	0	0	0	67	67	71%	94	100%
Schinkel	18	15	19	52	51%	5	4	6	1	16	16%	7	0	0	28	33	33%	101	100%
Veemarkt	35	5	9	49	69%	1	4	0	0	5	7%	1	0	0	16	17	24%	71	100%
Sloterdijk I	27	23	16	66	84%	3	3	1	0	7	9%	1	0	0	5	6	8%	79	100%
Sloterdijk II/zw	15	9	6	30	70%	5	6	1	0	12	28%	0	0	0	1	1	2%	43	100%
Amstel III CD	39	19	17	75	71%	6	11	2	2	21	20%	1	1	0	7	9	9%	105	100%
Totaal	150	73	72	295	60%	21	31	10	3	65	13%	10	1	0	122	133	27%	493	100%

Cumulatief aantal ondernemingen naar percentage kantoorvloer (exclusief kantoren)

	BEDRIJVEN			HYBRIDEN			
	0-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70
Hammerstraat	59%	67%	85%	89%	100%	100%	100%
Schinkel	26%	49%	76%	84%	90%	99%	100%
Veemarkt	65%	74%	91%	93%	100%	100%	100%
Sloterdijk I	37%	68%	90%	95%	99%	100%	100%
Sloterdijk III ZW	36%	57%	71%	83%	98%	100%	100%
Amstel III CD	41%	60%	78%	84%	96%	98%	100%
Totaal	42%	62%	82%	88%	96%	99%	100%

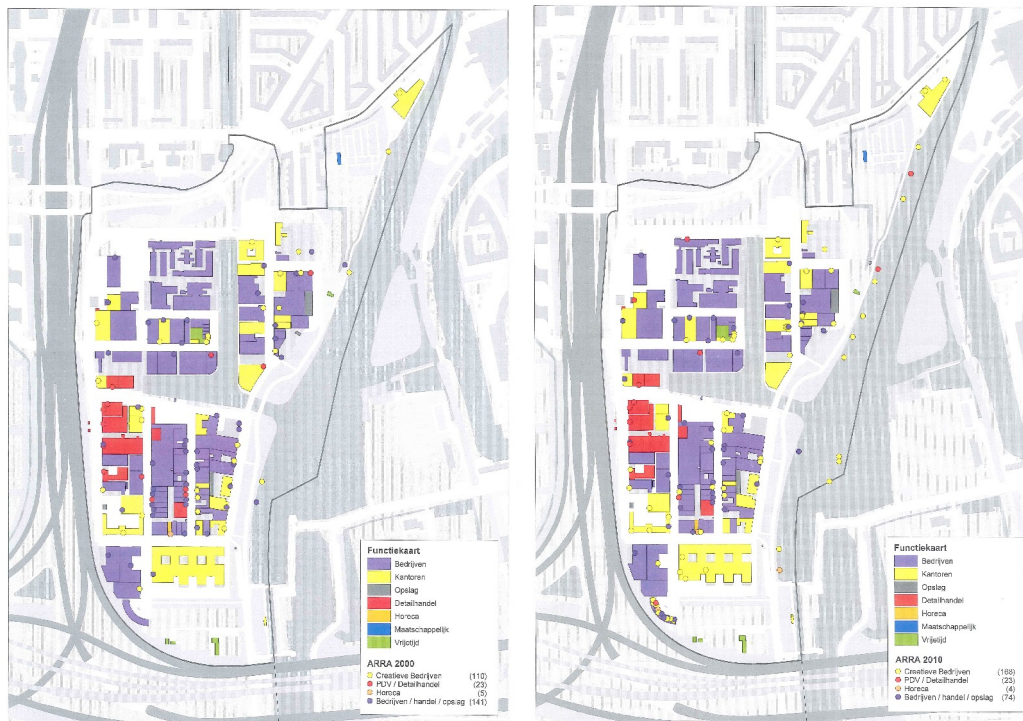
Bron: Bedrijfsinventarisaties DRO 2002-2010

Aandeel kantoorvloer en totaal bruto vloeroppervlak per terrein

	Totaal m2 bvo	m2 kantoorvloer	
	(abs)	(abs)	(perc)
Hammerstraat	54.743	16.887	31%
Schinkel	116.038	46.059	40%
Veemarkt	18.182	4.998	27%
Sloterdijk I	162.125	28.291	17%
Sloterdijk III ZW	20.574	4.824	23%
Amstel III CD	126.338	42.335	34%
Totaal	498.000	143.392	29%

Bron: Bedrijfsinventarisaties DRO 2002-2010

Sinds 2007 wordt de functiekaart voor Amsterdam voor Schinkel bijgehouden. Dat is een inventarisatie van vloeroppervlak naar functie van de DRO. Daarbij wordt alleen vanaf de straat gekeken naar de functie, dus 100% accuraatheid is niet te garanderen.



De opsteller van dit rapport is samen met de makers van de functiekaart in juni 2011 langs alle gebouwen van Schinkel gelopen. Die inventarisatie vormt de basis van beide kaarten. Vanwege de wat ruwere opzet dan de inventarisatie die hierboven is genoemd, is besloten grofweg alle functies die niet overduidelijk bedrijf of detailhandel zijn, te benoemen als kantoorvloer.

Grote kanttekening daarbij is dat, op te maken uit de naambordjes bij de deuren, een groot deel van die kantoorvloer toebehoort aan creatieve ondernemingen. Dat zijn ondernemingen die werken op het gebied van de kunsten (muziek, theater, dans) of de organisatie ervan, media en entertainment (o.a. uitgeverijen – ook van software en voor online content - facilitaire bedrijven voor film en tv, de pers etc.) en creatieve zakelijke dienstverlening, waaronder reclamebureaus en architectenbureaus. Volgens de inventarisatie van de functiekaart is op Schinkel ruwweg 100.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloer, 80.000 m<sup>2</sup> kantoorvloer (inclusief de creatieve ondernemingen) en 20.000 m<sup>2</sup> perifere detailhandel. Creatieve ondernemingen maken dus een groot deel uit van dat oppervlak kantoorvloer. Kijkend naar het bedrijvenregister van de Kamer van Koophandel, het ARRA (dat geen compleet beeld geeft van de werkelijkheid maar wel een indruk), dan valt op dat tussen 2000 en 2010 het aantal (creatieve) kantoor ondernemingen gegroeid is van 110 naar 168. Terwijl het aantal bedrijven is afgenomen van 141 naar 74. Het aantal werknemers is in 10 jaar tijd gegroeid van ca. 3.000 naar 3.600. Kortom, Schinkel heeft zich in de afgelopen 10 jaar getransformeerd van een standaard bedrijventerrein naar een gemengd terrein.

Voor Schinkel liggen er nog voor drie grote panden initiatieven tot ver- en uitbouw, alle drie met de bedoeling de markt van de creatieve ondernemingen te bedienen, in de vorm van bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen. Daarnaast zijn er nog twee lege kavels beschikbaar.

#### **4. Beleid**

##### *Bestemmingsplan Schinkel*

Het vigerende bestemmingsplan Schinkel is vastgesteld in 1999 en in werking getreden in 2000. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan verschillende typen bedrijven, waarbij 30% kantoorvloer is toegestaan, ten behoeve van het bedrijf. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is ondersteunende kantoorruimte toegestaan tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>. 'Pure' kantoren worden uitgesloten, maar binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn ontwerp bureaus toegestaan op de tweede en hogere bouwlaag. Schinkel is een gezoneerd bedrijventerrein, waardoor menging met geluidgevoelige bestemmingen is uitgesloten.

Het doel van het bestemmingsplan is expliciet het bedrijventerrein de Schinkel als vestigingsplaats voor milieuhinderlijke kleine of middelgrote bedrijven te stimuleren. Specifiek gaat het om bedrijven die uit de binnenstad en de stadsvernieuwingsgebieden afkomstig zijn en die over het algemeen slechts lage vestigingskosten kunnen dragen. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat met behulp van vestigingscriteria de verdringing van (laagwaardige) bedrijfsfuncties door (hoogwaardige) kantoorachtige bedrijven wordt tegengegaan.

Op 3 februari 2009 heeft het Dagelijks Bestuur de notitie Bouwplannen bedrijventerrein Schinkel 2008 vastgesteld. Daarin staat dat 'ontwerpbureaus' in het vigerende bestemmingsplan worden beschouwd als bedrijfsactiviteit en worden gelijkgeschakeld met 'creatieve zakelijke dienstverlening'.

##### *Huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam (2005)*

De nota Huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam is op 13 september 2005 vastgesteld door B&W van Amsterdam. Het is een resultaat van een onderzoek naar de eisen die creatieve ondernemingen hebben over het vestigingsmilieu en type gebouwen en of deze eisen leiden tot de noodzaak het juridisch planologisch instrumentarium aan te passen. De sterke groei van de creatieve industrie in Amsterdam en de wens om deze industrie te accommoderen vormden de aanleiding voor deze nota. Met de vaststelling van de nota hebben B&W onder andere het volgende besloten:



- Kantoorachtige creatieve ondernemingen mogen in afwijking van de regel dat ondernemingen op een bedrijventerrein maximaal 30% kantoorvloer mogen hebben, tot maximaal 70% kantoorvloer hebben;
- Het beleid om de realisatie van kleinschalige werkruimten te bevorderen wordt, gelet op de behoefte aan dergelijke ruimten voor creatieve ondernemingen, voortgezet.

#### *Concept Horecabeleid stadsdeel Zuid*

In het beleid is Schinkel aangewezen als zoeklocatie voor uitbreiding van horeca. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheid voor de komst van maximaal twee nachtzaken en maximaal twee restaurants/lunchrooms.

#### *Structuurvisie Amsterdam Economisch sterk en duurzaam*

De structuurvisie Amsterdam maakt een onderscheid in verschillende typen bedrijventerreinen, allereerst tussen grootschalige en binnenstedelijke terreinen. De binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn onderverdeeld in stadsverzorgende terreinen en gebieden waar transformatie naar een mix van werken-wonen of wonen-werken wordt beoogd. De Schinkel is benoemd als stadsverzorgend bedrijventerrein. Op binnenstedelijke stadsverzorgende bedrijventerreinen mogen alleen de volgende typen bedrijven zich vestigen: industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport (denk aan de werkplaats van de ambachtsman, voor de loodgieter en voor de APK-garage, maar ook voor bouwbedrijven, afval- en reinigingsdiensten en voor toeleveranciers). De structuurvisie gaat overigens ook uit van mogelijkheden voor intensivering op bedrijventerreinen.

Inhoudelijk wordt bovenstaande keuze als volgt onderbouwd:

Vanwege de cruciale rol van de stadsverzorgende bedrijvigheid is het noodzakelijk dat er bedrijventerreinen binnen de ringweg A10 blijven bestaan. Hoe belangrijk deze terreinen momenteel zijn voor het functioneren van de stad blijkt uit de beperkte leegstand van 3 procent op die terreinen. Bovendien tonen prognoses aan dat de vraag naar deze binnenstedelijke bedrijventerreinen in de toekomst onverminderd hoog blijft. Hier komt bij dat zeventigduizend woningen erbij in de stad ook een groeiende vraag naar bouw- en onderhoudswerkzaamheden, naar voedsel, naar diensten met zich mee zal brengen. De stadsverzorgende bedrijvigheid draagt er in belangrijke mate toe bij dat de stad kan blijven functioneren als volwaardig leefmilieu. Het is belangrijk dat deze stadsverzorgende bedrijventerreinen goed gespreid liggen over de hele stad. Daarnaast moeten deze terreinen een zodanige omvang hebben zodat een diversiteit aan economische activiteiten kan worden aangeboden. Door de concentratie op deze plekken wordt het aantal verkeersbewegingen voor zowel bevoorrading als bezoek geminimaliseerd. De meeste plekken die hiervoor zijn aangewezen liggen daarom dicht bij een afrit van de ringweg A10. Basis hiervoor is het achtergronddocument *Ontwerp Structuurvisie Amsterdam 'Visie bedrijven en bedrijventerreinen'*.

Naast bedrijven is ook detailhandel op De Schinkel toegestaan. Basis daarvoor zijn de nota *'Detailhandel in balans'* (2001) en de nota *'Grootschalige Detailhandel in Balans'* (4 juli 2006). In de structuurvisie is voor een viertal (bestaande) locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) transformatie naar grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) toegestaan. Daaronder valt ook de Schinkel.

#### *Reactie Stadsdeel Zuid op Structuurvisie*

Naar aanleiding van de aanwijzing van De Schinkel als stadsverzorgend bedrijventerrein in de *Ontwerp-Structuurvisie* heeft het Stadsdeel Zuid een officiële reactie gegeven. Het stadsdeel wil de ontstane menging van stadsverzorgende bedrijven en creatieve ondernemingen behouden en ruimte geven aan beide functies.

De reactie van het stadsdeel Zuid luidt als volgt:

“Voor veel stadsverzorgende bedrijven geldt dat locaties binnen de ring gewoon te duur zijn. Dit geldt in ieder geval voor bedrijventerrein Schinkel. Hier is nog maar 30% van de daar gevestigde ondernemingen als ‘stadsverzorgend’ aan te merken. Het voorgestelde beleid in het nieuwe structuurplan gaat in tegen ontwikkelingen die niet ongedaan kunnen worden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is deze bedrijven het recht toegekend zich te vestigen. Het ongedaan maken van deze situatie zou onaanvaardbaar hoge planschadekosten tot gevolg kunnen hebben. De aanwijzing van bedrijventerrein Schinkel als stadsverzorgende enclave is dan ook onrealistisch en ongewenst. Naar schatting heeft 30 tot 40% van de panden op het bedrijventerrein al een creatieve invulling, die naar de maatstaf van het voorgestelde beleid als kantoor zal moeten worden gaan beschouwd.

Het stadsdeel is het met de ontwerpstructuurvisie eens dat Schinkel geen terrein is voor grote kantoren noch voor woningen. Maar een belangrijke kracht van het bedrijventerrein is een mix van kleinschalige creatieve bedrijvigheid en klassieke bedrijven. Het stadsdeel wil die mix graag voorzetten en versterken. Er ligt een kans om het noodzakelijke aanbod van kleinschalige bedrijfsruimte sterk te vergroten waarmee (creatieve) ondernemers uit de stad worden bediend. In het visiedeel en het instrumentarium van de ontwerpstructuurvisie lijkt hiervoor geen ruimte te zijn, maar de typologie van het ‘Binnenstedelijk monofunctioneel bedrijventerrein binnen Ring A10/Ringlijn’ op p. 229 (onder de mogelijkheden tot menging) lijkt die mogelijkheid wel te bieden.

We vragen in de structuurvisie voldoende ruimte voor maatwerk en het slechten van onnodige barrières. We bieden aan om in nauw overleg met de betreffende stedelijke diensten een nieuwe visie en bestemmingsplanregeling voor bedrijventerrein Schinkel op te stellen, waarmee de mix van kleinschalige creatieve bedrijvigheid en klassieke bedrijven kan worden gecontinueerd en versterkt; deze mix kan ook via verticale menging vorm krijgen. Dat sluit aan bij de intensiveringsdoelstelling van de structuurvisie”.

#### *Kantorenstrategie Amsterdam*

De Kantorenstrategie Amsterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011) geeft richting aan de rol van de gemeente om de huidige leegstand in de kantorenmarkt terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvoorraad vorm te geven. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd. De Kantorenstrategie is onderdeel van de Regionale Uitvoeringsstrategie voor kantoren en bedrijven (op 23 juni 2011 vastgesteld door de regiobestuurders). Het doel van de uitvoeringstrategie is om 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen te verbeteren via herstructurering, 1,5 miljoen m<sup>2</sup> aan bestaande kantoren te herontwikkelen voor meer duurzame kantoorconcepten en nog eens 1,5 miljoen m<sup>2</sup> aan incurante kantoorpanden aan de kantorenmarkt te onttrekken voor andere dan kantoorfuncties. In de metropoolregio Amsterdam MRA zijn daarnaast afspraken gemaakt om in de periode tot 2040 van het planaanbod van nieuwe kantoren 1,9 miljoen m<sup>2</sup> te schrappen (40% van het totale planaanbod) en meer dan 500 ha aan nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen (23% van het planaanbod) te bevriezen.

De volgende maatregelen en kaders zijn relevant voor bedrijventerrein Schinkel:

Maatregelen voor hybride ondernemingen:

- Het (plan)aanbod van kantoren op bedrijventerreinen wordt consequent betrokken bij het totale planaanbod van kantoren, er worden enkel kantoorontwikkelingen toegestaan op die bedrijventerreinen waarvoor planaanbod is opgenomen in de lijst van gehandhaafd planaanbod;
- Voor alle nieuwbouwontwikkelingen die voor meer dan 50% als kantoor gebruikt worden, gelden de kaders uit de kantorenstrategie;

- Bij gronduitgiften wordt op bedrijventerreinen de grondprijs voortaan op basis van de bruto vloeroppervlakten berekend, indien de floor space index (fsi) hoger dan 1 is (in plaats van de huidige praktijk om per kavel af te rekenen);
- Alle etages van een bedrijfspand behalve de begane grond worden beschouwd als kantoor, tenzij de initiatiefnemer kan aantonen dat de verdiepingen als bedrijf zullen worden gebruikt;
- Omdat gebleken is dat het stimuleringsbeleid voor creatieve ondernemingen maar beperkt effect heeft gehad op de vestiging van creatieve bedrijven, maar er wel toe geleid heeft dat er meer kantoorvloeroppervlak is gerealiseerd op bedrijventerreinen, wordt de uitzonderingspositie voor creatieve ondernemingen afgeschaft;
- Er zal intensiever gehandhaafd worden op plekken waar kantoor wordt gehouden waar dat volgens het bestemmingsplan en/of het erfpachtcontract niet mag.

Naast generieke maatregelen is gekeken naar de waarde en potentie van de afzonderlijke kantorenlocaties in de stad. Bij het bepalen van een passende ontwikkelstrategie per locatie (bestaande locaties en plannen) zijn – naast de al bestaande onderverdeling in segmenten – alle kantorenlocaties onderverdeeld in vier groepen. De Schinkel valt onder de hoofdgroep Balansgebieden, waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo gelijk mag blijven en enkel ruimte is voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent ligt op primair herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop.

#### *Nota Locatiebeleid Amsterdam*

Aan de Nota locatiebeleid Amsterdam ligt ten grondslag dat de gemeente Amsterdam de ambitie heeft geformuleerd om van Amsterdam een Topstad te maken waarin bedrijven een attractieve plek kunnen vinden om het bedrijf goed te laten functioneren. Een belangrijk aspect daarbij is een uitstekende bereikbaarheid van de verschillende locaties. Verbetering van de bereikbaarheid kan onder andere worden bereikt door te zorgen dat de juiste functie op de juiste plek komt. Hierdoor wordt voor het niet-noodzakelijke autoverkeer beperkt. Daarvoor wordt de ABC-systematiek toegepast. Schinkel valt onder de C locaties. Op C locaties, die goed via het Hoofdnet auto zijn ontsloten maar slecht via openbaar vervoer, gelden geen parkeernormen voor bedrijven. Voor kantoren moet op C locaties afhankelijk van de locatie, de grootte en de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden maatwerk worden geleverd.

#### *Concept notitie Poreuze stad: ruimte voor bevoorrading*

Deze notitie is een verkenning naar de bevoorrading van de stad en de logistieke netwerken en focust op goederenvervoer over water en de rol die ruimtelijke ordening kan spelen. Eén van de strategieën is o.a. de kaderuimte op natte bedrijventerreinen, waaronder Schinkel, te behouden. De verkenning wordt in september 2011 aan de wethouder Ruimtelijke Ordening voorgelegd. Deze strategie die als aanbeveling richting bestuur wordt gezonden, gaat goed samen met de marktverkenning voor de Schinkel en sluit goed aan op de wens om het industriële karakter rondom de kades te versterken.

#### *Concept onderzoek Kantoorvloer op bedrijfsterreinen – onderzoek naar hybride ondernemingen op zes Amsterdamse bedrijventerreinen*

Bij het opstellen van de Structuurvisie Amsterdam is veel gediscussieerd over nut en noodzaak van de binnenstedelijke bedrijfsterreinen in Amsterdam. In 2009 hebben DRO en EZ de ambtelijke Visie bedrijven en bedrijventerreinen opgesteld, die als input diende voor de structuurvisie. Daarin is o.a. geconstateerd dat nader onderzoek nodig is naar de omvang en (on)wenselijkheid van het verkantoreren van bedrijventerreinen en het fenomeen 'kantoorachtige bedrijven'. Het onderzoek is door omstandigheden nog niet afgerond. Wel is een deel van het gedachtengoed opgenomen in de Kantorenstrategie (zie maatregelen voor hybride ondernemingen). Bedrijventerrein Schinkel is één

van de zes onderzochte terreinen. Het onderzochte beeld is dat de creatieve bedrijven, met 30%-70% kantoorvloer van het totale bedrijfsoppervlak, geen bedrijven meer zijn te noemen, maar creatieve kantoren. Bedrijfsvloer is in de vestigingen nauwelijks meer te vinden, ze bestaan grotendeels uit kantoorvloer. Vervolgens wordt in het concept onderzoek de conclusie getrokken dat het percentage kantoorvloer op bedrijventerreinen, ook op Schinkel, in de afgelopen jaar sterk is gestegen. Een van de aanbevelingen (in concept) is dat de stadsverzorgende bedrijven op de bedrijventerreinen worden verdrongen in ruimte en prijs, en moeten worden beschermd.

Die conceptaanbevelingen luiden als volgt:

- Maak een nieuw afwegingskader voor grootschalige en stadsverzorgende bedrijventerreinen.
- Schaf de stimuleringsmaatregel intensivering grondgebruik voor bedrijventerreinen af.
- Reken een kantoorprijs voor hoger gelegen etages.
- Bij meer dan 50% kantoorvloer gelden de kaders van de kantorenstrategie.
- Schaf de uitzonderingspositie creatieve ondernemingen op bedrijventerreinen af.
- Onderzoek hoeveel ruimte aan hybride ondernemingen kan worden geboden op te transformeren bedrijventerreinen.
- Onderzoek hoe intensivering op stadsverzorgende terreinen mogelijk is. Mogelijke randvoorwaarden waar aan gedacht wordt zijn:
  - Uitzonderingspositie van creatieve kantoorachtigen wordt opgeheven.
  - Kantooruimte is alleen toegestaan op hoger gelegen etages.
  - De begane grond kent een minimale verdiepingshoogte van 4,20 meter.
  - Op de begane grond is alleen gebruik als bedrijfsvloer toegestaan.
  - Verboden gebruik van de begane grond is: autoparkeren.
  - Het aantal vierkante meter bvo aan bedrijfsvloer per kavel mag niet afnemen.
  - Intensivering van de werkfunctie op stadsverzorgende bedrijventerreinen mag alleen met kantoorprogramma als elders kantoren planaanbod wordt geschrapt.

Bijlage 1

*de creatie*  
Creatieve en inspirerende bureu

**PIJLENSTRAAT**

1. The Event Factory (Organisatiebureau)
2. Altera (Reclame)
3. Mondael Otsaakdruckerij Uitgeverij (Offsetdrukkerij)
4. Anke C. Everijne Film-Televisie- & Theaterproducties (Theaterbureau)
5. Bakker Linsen Id (Reclame/Advisiebureau)
6. Premium Connection (Reclamebureau)
7. Armada Music (Ed.: Platenmaatschappij Armin van Buuren)
8. David Lewis Productions (Organisatiebureau, Bookingkantoor)
9. Woodfactory (Corporate and Internal Branding)
10. Toekou By (Drukkerij)
11. Soundisight (Muziek voor reclame)
12. Althevents (Dance geïntendeerd evenementenbureau)
13. Triage (Einde boekendruk en organiseert evenementen / joint-promotional)
14. Queennium (Reclame)
15. Boudhahudhaha (Sierrofen)
16. Ikhalel (Drukkerij)
17. Peter Janzen Fotostudio (Fotografie)
18. Meyer & Van Schooten (Architecten)
19. Van Vanden Eetelaar BV (Reclame/Advisiebureau)
20. Twentieth Century Fox Film Nederland (Productie & Productie)
21. Newslab (Advisie Bureau, Strategische Communicatie)
22. Oghiv (Reclame/Advisiebureau)
23. VBAT (Ed: Digital Services)
24. Heudaphan (Reclame/Advisiebureau)
25. Prouddesign (Interieurontwerp)
26. De Amsterdamsche School (Reclame/Advisiebureau)
27. Levi Strauss (Reclame/Advisiebureau)
28. Timp & Melzer Communicatie Producties (Evenementenorganisatie)
29. Meedinging (Organisatie & Verkoop)
30. Synmys (Interieurontwerp)
31. Grit Advertising (Reclame/Advisiebureau)
32. Benham&Crouwel (Reclame)
33. Cars Jeans & Casuels (Reclame/Advisiebureau)
34. Smits & Hooijboer BV (Interieur)
35. Amsterdams Tand Technisch Lab. (Laboratorium)
36. Nat Architecten (Architecten)
37. Salama Interactie (Interactie)
38. Stearn Advertising (Reclame/Advisiebureau)
39. ZDDP Architecten (Architecten)
40. Drukkerij Jubels Drukkerij (Drukkerij)
41. TBWACompany Group (Reclame/Advisiebureau)
42. Dagblad De Pers (Uitgeverij)
43. Eeuwroks (Audiovisuele Studies & Producties)
44. KX Media (Omroep)
45. Publisset (Advisiebureau Public Relations)
46. Noordflank NL (Marketing & Sales)
47. Geisla Traling (Travel Agency)
48. Hdb Meubeldesign (Interieurontwerp)
49. Romani Design (Reclame/Advisiebureau)
50. Horvath Schenk (Reclame/Advisiebureau)
51. Creative Venue (Advisiebureau Public Relations)
52. Oil for type communication (Brandontwerp)
53. One Architecture BV (Architectenbureau)
54. Merk (Reclame)
55. TPS Proef (Printwerk)

**DE VERFABRIEK**

**HELICOPTERSTRAAT**

**LUCHTVAARTSTRAAT**

**VLEGTUIGSTRAAT**

Uit de brochure van de Maarsengroep voor het initiatief van de Verfabriek: een creatief bedrijfsverzamelgebouw aan de Generaal Vetterstraat (nog niet gerealiseerd). Goede illustratie van een aantal bestaande creatieve bedrijven op Schinkel.

## Bijlage 2

### Verslag rondetafelgesprek marktverkenning bedrijventerrein Schinkel d.d. 1 september 2011

Aanwezig:

Caroline Combé (voorzitter)	dienst Ruimtelijke Ordening gemeente Amsterdam i.o.v. stadsdeel Zuid
Alan Al Jaff	student Vastgoedmanagement aan de TU Delft
Ruud Bergh	Schiphol Area Development Company
Cor Brandsema	Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam
CJ Dippel	dienst Economische Zaken gemeente Amsterdam
Klaas Jan Dolman	Stadsdeel Zuid
Jeroen Faber	Blaauwhof makelaars
Hidzer Gorter	Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium
Gert Jan Honig	Maarsen Groep projectontwikkeling
Peter Joustra	Schiphol Area Development Company
Joost Koldewei	VVE De Zuidcirkel en Architectenbureau Koldewei
Sylvia Lücken	Ogilvy
Roderik Mackay	OfficeUp Vastgoedtransformatie
Ton Miltenburg	Pouw Peugeot
Ed Slotboom	Stadsdeel Zuid
William Stokman	afdeling Economische Zaken Stadsdeel Zuid
Gert Jan Timmer	TBWA marketing en communicatie
Dyon Voost	Stadsdeel Zuid
Dennis van Westerop	Peak Development projectontwikkeling
Jacob van der Zwan	dienst Ruimtelijke Ordening gemeente Amsterdam

Verslag André Brouwer (Brouwervanteksten, Alkmaar)

## Welkom

Caroline Combé heet iedereen welkom en dankt Sylvia Lücken voor de gastvrijheid van Ogilvy. Caroline werkt bij de dienst Ruimtelijke Ordening van de centrale stad, maar is door het stadsdeel Zuid ingehuurd om de marktverkenning te schrijven. Dit ter voorbereiding van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Schinkel dat volgend jaar moet worden vastgesteld. De vraag hierbij: iedereen ziet Schinkel als een bedrijventerrein, maar is het nog een traditioneel bedrijventerrein? Er zijn de afgelopen tien jaar veel creatieve bedrijven gekomen, maar in de Structuurvisie van de centrale stad is gezegd dat hier stadsverzorgende bedrijven moeten komen (loodgieter, garage, glaszetter, cateraar etcetera). Dit vanwege de toenemende bevolkingsgroei.

### *Niet vanachter bureau*

Dyon Voost legt uit dat bestemmingsplannen meestal aan de hand van uitgangspunten vanachter het bureau worden gemaakt. Dit keer is echter gekozen hier een marktverkenning aan vooraf te laten gaan omdat het stadsdeel graag wil weten hoe de diverse marktpartijen en gebruikers over dit terrein denken. Er is een tegenstelling tussen de opinie van de centrale stad en het stadsdeel over dit gebied. Om een realistisch bestemmingsplan te maken, vindt het stadsdeel het wenselijk om de mening van de marktpartijen te horen. Dyon ziet dat de mengvorm tussen creatieve en traditionele bedrijven mede de aantrekkelijkheid van dit gebied bepaalt. Hij vindt het een uitdaging een formule te vinden om die mengvorm te behouden.

## Voorstelrondje

We maken een kort voorstelrondje waarbij iedereen gevraagd wordt in een paar zinnen zijn mening over het terrein te geven.

William Stokman werkt voor EZ van Stadsdeel Zuid en houdt zich bezig met het vestigingsklimaat. Hij is van mening dat dit klimaat goed is en wil dit ook in het nieuwe bestemmingsplan tot uiting laten komen.

CJ Dippel werkt voor de afdeling EZ van de centrale stad en heeft zich bezig gehouden met de Structuurvisie. De centrale stad ziet dit gebied als een stadsverzorgend bedrijventerrein in de nabijheid van een woonomgeving, ook in samenhang met de andere terreinen in de stad zodat er een evenwichtig geheel is.

Dennis van Westerop is gedelegeerd ontwikkelaar en zit hier namens autodealer Kost die hier 6.000 m<sup>2</sup> heeft. Hij is benieuwd of het stadsdeel over de centrale stad 'heen kan vliegen', want deze laatste heeft zijn mening wel gevormd. Dennis is erg blij met 'het lijstje' dat er nu is. Dit betekent dat volgens het stadsdeel reclame en creatieve bedrijven bij de stadsverzorgende bedrijven mogen horen. Hij hoopt dat dit zo kan blijven hoewel dit niet zo in de Structuurvisie staat. Dennis wil in ieder geval niet dat dit een kantorenterrein wordt.

Roderik Mackay van OfficeUp Vastgoedtransformatie is mede op verzoek van Cor Brandsema bezig met een studie van het gehele gebied van Riekerpolder tot aan Schinkel om te zien wat daar getransformeerd kan worden om de kwaliteit van het gehele gebied te verhogen. Hij wil ook bekijken wat de kwaliteiten van Schinkel zijn en hoe deze het gebied aan de andere kant van de ring kunnen versterken. Schinkel is nu monofunctioneel en hij zou dit willen mengen met wonen.

Alan Al Jaff is student Vastgoedmanagement aan de TU Delft en is bezig af te studeren.

Peter Joustra, Schiphol Area Development Company, werkt aan een aantal terreinen tussen Schiphol en Amsterdam. Schinkel is een onderdeel van die keten en Peter ziet daar ook kansen.

Jeroen Faber werkt bij Blauwhof makelaars en was als bedrijfsmakelaar betrokken bij een aantal transacties in dit gebied. Hij ziet verzorgende bedrijven als de glaszetter en de cateraar juist dit gebied verlaten wegens gebrek aan ruimte en de prijsstelling.

Jacob van der Zwan werkt bij de dienst Ruimtelijke Ordening die ook een aantal bijdragen aan de Structuurvisie heeft geleverd. Schinkel hoeft geen traditioneel bedrijventerrein te worden, maar wel een waar ook stadsverzorgende bedrijven gevestigd zijn. Gezien in het licht van de totale stad vindt hij dat die laatste functie beschermd moet worden.

Gert Jan Timmer werkt bij TBWA, een reclamebureau dat sinds anderhalf jaar in een mooi nieuw pand is gevestigd aan de Generaal Vetterstraat. Het was een bewuste keuze om zich hier te vestigen vanwege de bereikbaarheid en diversiteit aan bedrijven. Veel jonge werknemers wonen in de stad en dit gebied is goed te bereiken. Helaas niet zo goed per openbaar vervoer.

Ed Slotboom werkt als planoloog bij Stadsdeel Zuid. Hij is hier vooral om te luisteren naar wat de gasten aan tafel te zeggen hebben. Hij ziet dat zich veel creatieve bedrijven op dit terrein gevestigd hebben en vindt dat die mogelijkheid behouden zou moeten blijven.

Ton Miltenburg is van Pouw Peugeot. Vanwege problemen met zijn stem zal hij zich vooral beperken tot luisteren. Hij hoopt op een wat uitnodigender industrieterrein, het is nu allemaal wat somber. Ton vindt het jammer dat er weinig mensen van de bedrijven zelf hier aan tafel zitten.

Hidzer Gorter van het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium, de grootste grondgebruiker van dit gebied, staat aan de vooravond van een aantal grote investeringen. Er is een bewuste keuze gemaakt om hier te blijven en niet naar bijvoorbeeld Delft (TU) of Noordwijk (Estec) te gaan. Hidzer is voorstander van de vestiging van creatieve industrie omdat die meer uitstraling heeft dan stadsverzorgende bedrijven. Hij is fel tegenstander van een mengvorm met wonen in dit gebied.

Ruud Bergh, directeur SADC, pleit ervoor om dit gebied meer in samenhang met andere gebieden te bekijken. Dus in een wat groter perspectief. Hij vindt dat er een tegenstelling lijkt te bestaan tussen dynamiek en conserveren. De werkelijkheid heeft echter haar eigen wetten. Vandaag is creatieve industrie het item, maar morgen is dit misschien onderwijs of iets anders. Hij vindt dat we moeten zoeken naar een formule die wat meer rekening houdt met die dynamiek.

Cor Brandsema zit hier namens het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam. Hij is aanvoerder van het projectbureau Herstructurering bedrijventerreinen. SADC is een van de partners in dat projectbureau. Onlangs heeft er besluitvorming plaatsgevonden in de uitvoeringsstrategie van de Metropoolregio en daarin is bepaald dat er ook meer menging van functies in gebieden zoals Schinkel zou moeten zijn. De Metropoolregio is dus meer op de hand van het stadsdeel. Het viel Cor vanmorgen op dat er veel leegstand op dit terrein is. Ook zou je wel iets meer aan parkmanagement (onderhoud en beheer) mogen doen.

Joost Koldewij is architect en heeft zijn kantoor in het bedrijfsverzamelgebouw dat naast Ogilvy is gevestigd. Hij zit hier ook namens de Vereniging van eigenaren. Joost is een groot voorstander van functiemenging. Het terrein is nogal afgesloten door de ringweg en het water. Hij pleit voor ingrepen om dit te verbeteren.

Gert Jan Honig is ontwikkelaar bij de Maarsen Groep die een positie op dit terrein heeft. Hij sluit zich aan bij de woorden van Ruud Bergh. We zitten in een transformatiegebied dat moet 'verkleuren'. Dit doe je echter niet door een aantal functies te benoemen. Verkleuren gebeurt organisch. Indien je functies benoemt, worden er elke keer toch uitzonderingen gemaakt. Het is zaak te voorkomen dat Schinkel een gebied van uitzonderingen wordt. Dit doe je door zo breed mogelijke functies toe te staan.

Sylvia Lücken is office manager bij Ogilvy dat hier nu tien jaar gevestigd is. Ogilvy is hier naar toe gekomen vanwege de bereikbaarheid (zowel per fiets als per auto) en de parkeermogelijkheden. Het openbaar vervoer laat echter te wensen over. Ogilvy was een van de eerste creatieve bedrijven die zich hier vestigden en ze vindt het leuk dat hier meer creatieve bedrijven zijn gekomen.

Klaas Jan Dolman werkt nu nog bij Omniplan, maar treedt per 1 oktober in dienst van Stadsdeel Zuid. In die rol zal hij ook het bestemmingsplan begeleiden. Hij is vandaag vooral toevoerder.

André Brouwer heeft een eigen tekst- en notuleerbureau (ook creatieve industrie). Hij hoopt een mooi verslag van deze bijeenkomst te maken.

### **Rondetafelgesprek**

Caroline merkt dat de gesprekken die ze heeft gevoerd een diffuus beeld opleveren. Er spelen veel vragen:

- Wat is de marktdynamiek?



- Kun je bepaalde functies beschermen?
- Wat is oorzaak en wat is gevolg?
- Willen de stadsverzorgende bedrijven hier niet zitten?
- Kun je als stad als geheel iedereen een plek geven, of moet je dat regionaal bekijken?
- Kun je iedereen die dat wil hier een plek geven?
- Waarom moeten stadsverzorgende bedrijven op Schinkel zitten?
- Waarom komen er geen andere bij? Is de prijs te hoog?
- Kunnen verzorgende bedrijven bijvoorbeeld ook prima terecht op het RID-terrein?

#### *Hamvraag*

Ruud Bergh begrijpt dat een bestemmingsplan moet worden ingevuld. Het kan geen witte bladzijde blijven. De hamvraag is: hoe kun je een formule vinden die het mengen kan accommoderen zonder dat je de dynamiek van de werkelijkheid geweld aandoet?

#### *Waarom stadsverzorgende bedrijven?*

CJ Dippel gaat in op de vraag waarom stadsverzorgende bedrijven op Schinkel moeten zitten. Het aantal bedrijventerreinen in de stad slinkt. Diverse worden getransformeerd tot woningbouw of staan op de nominatie daarvoor. Verzorgende bedrijven moeten echter wel ergens gevestigd zijn. Er is voor een evenwichtige spreiding gekozen. Dit om te zorgen dat de stad leefbaar blijft. Dat is hij niet als de glaszetter of de liftreparateur uit Maastricht of Enschede moet komen.

Gert Jan Honig begrijpt deze redenering, maar hij vindt het geen goed idee te promoten dat een bepaald percentage van het gebied beschikbaar moet zijn voor gelijksoortige bedrijvigheid.

CJ Dippel is niet tegen het toevoegen van voorzieningen zoals een kinderdagverblijf. Hij vindt het echter geen goed idee kantoren toe te voegen terwijl elders in de stad kantooruimte leegstaat. Bestaande kantoren kunnen blijven, maar de Structuurvisie en de Kantorenstrategie willen geen nieuwe toevoegen.

Kortom: het is een stadsbrede afweging om ook een plek voor dit soort verzorgende bedrijven te zoeken. Over een aantal jaren ziet de wereld er anders uit en komt er een nieuwe Structuurvisie. Voor de komende jaren is dit echter het beleid.

#### *Waarom vestigt zich hier zoveel creatieve industrie?*

Caroline toont een kaart die laat zien dat dit gebied de afgelopen tien jaar van kleur is veranderd. Het aantal bedrijven is behoorlijk afgenomen terwijl het kantooroppervlak gestegen is. Er zijn de laatste tien jaar veel creatieve bedrijven bij gekomen. Zij is benieuwd naar de vraag: komt dit doordat de stadsverzorgende bedrijven zijn weggetrokken waardoor er ruimte vrijkwam of heeft de creatieve industrie de verzorgende bedrijven weggedrukt?

En ook naar de vraag waarom de stadsverzorgende bedrijven niet naar het RID-terrein zijn getrokken. Vormt de ringweg inderdaad de grote barrière die Ruud Bergh veronderstelt?

Gert Jan Timmer kan hier vanuit de creatieve industrie wel iets over zeggen. Twintig jaar geleden waren creatieve bedrijven allemaal in het centrum gevestigd. Dit werd echter onbetaalbaar. Er kwam een trek van ondernemingen naar 'suffe kantoorgebieden' in de periferie. Creatieve mensen hebben echter ambiance nodig om tot ideeën te komen. Sommige bedrijventerreinen en ook Schinkel is geschikt, zeker omdat dit terrein ook lopend en per fiets goed bereikbaar is. De bruisende omgeving is erg goed voor creatievelingen. Er is wel een nadeel. Creatieve mensen werken vaak tot laat in de avond door. In wintertijd is het niet voor iedereen mogelijk dit terrein dan veilig te verlaten.

#### ***Waarom vestigen verzorgende bedrijven zich hier niet?***

##### *Faciliteren in plaats van dicteren*

Caroline vraagt aan Jeroen Faber van Blaauwhof makelaars waarom verzorgende bedrijven zich hier niet vestigen. Willen ze niet of kunnen ze niet?

Jeroen denkt dat we de markt niet kunnen dicteren. De reden van bedrijven om hier naar toe te komen is de ligging ten opzichte van de stad, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Stadsverzorgende bedrijven hebben een bepaalde ruimtebehoefte. Op andere terreinen is ook ruimte beschikbaar die qua maatvoering en prijs soms beter aansluit. Per geval is er wel een reden aan te geven en dat hoeft niet altijd de prijs te zijn. Zo staat hier tegenover een loods van 2000 m<sup>2</sup> leeg. Aan de prijs ligt het niet, maar blijkbaar is de maatvoering niet geschikt voor dit terrein. Er zijn allerlei redenen waardoor het voor kleinschalige bedrijven aantrekkelijk is om zich op bedrijventerrein Schinkel te vestigen. Als gevolg hiervan verandert het karakter. Je kunt als overheid de markt niet dicteren. Je kunt wel meedenken en faciliteren, maar niet dicteren. De markt bepaalt welke kant het uit gaat. Allerelei bedrijven hebben hun eigen verhalen en overwegingen die wel of niet aansluiten bij de gemeentelijke wensen van dit moment. Die variatie bestaat uit een combinatie van:

- bedrijvigheid
- ligging
- grootte van het vastgoed
- prijs
- urgentie van de vraag van de gebruiker

Jacob van der Zwan merkt op dat de gemeente al heel lang bezig is met faciliteren van creatieve bedrijven. Ogilvy was het eerste voorbeeld. Men wist niet of het een industrie of kantoor was. Vanwege het (gelegenheids)argument dat er ook posters en billboards gemaakt werden, is het toen onder de creatieve industrie geschaard. Deze richt zich echter steeds meer naar de kenmerken van een kantoor. Bij nieuwbouw voor creatieve bedrijven wordt nergens meer ruimte op de begane grond toegevoegd. Deze ruimte voor stadsverzorgende bedrijven neemt dus af.

#### *Inrichting*

Jeroen Faber denkt dat het ook aan de inrichting van het terrein ligt. Als je dit op een bepaalde manier doet, zul je inderdaad allerlei glaszetters en cateraars aantrekken. Als je er leuke gebouwen op wegzet, zal dit een aantrekking hebben op creatieve industrie. Jeroen ziet als hij naar de kaart kijkt een aardige mengvorm.

Peter Joustra vindt dat creatieve industrie niet bij de kantoorfuncties moet worden ondergebracht. Ook in de creatieve industrie wordt geproduceerd.

Caroline erkent dit, maar legt uit dat er nu eenmaal een strikt planologisch en juridisch kader is dat niet altijd rekening houdt met die dynamiek. Zo hanteert de gemeentelijke en regionale kantorenstrategie de definitie dat alles boven de begane grond kantoor is, ook op bedrijventerreinen.

#### *Neemt de ruimte voor verzorgende bedrijven echt af?*

Gert Jan Honig vindt het absurd om te veronderstellen dat er nergens meer ruimte is voor stadsverzorgende bedrijven in Amsterdam.

CJ Dippel antwoordt dat er niet meer verzorgende bedrijven bij komen op dit moment, maar dat de beschikbaarheid van ruimte voor die bedrijven steeds meer onder druk komt te staan. En er zal nieuwe bedrijven bij komen als de bevolking van Amsterdam groeit. Ook in andere gebieden in Amsterdam worden discussies als die over Schinkel gevoerd en als er nergens wordt ingegrepen, is de ruimte voor grondgebonden functies op een gegeven moment gewoon op. CJ Dippel is niet tegen het toevoegen van andere functies, maar een ondernemer die een vrachtwagen nodig heeft, kan niet op een verdieping gaan zitten, terwijl de man of vrouw die met het hoofd werkt, dat wel kan.

#### *Niet steeds maar waarde toevoegen*

Peter Joustra merkt op dat we altijd denken in waardevermeerdering en functies toevoegen, maar nooit andersom. Zo functioneert het Veemarktterrein al jaren goed zonder dat gedacht wordt hier allerlei functies aan toe te voegen. Caroline nuanceert deze mening.

### *Waarom trekken verzorgende bedrijven weg en wat moet de stad daaraan doen?*

Volgens Jacob van der Zwan is de ruimte voor verzorgende bedrijven niet altijd beschikbaar of te ver van de stad gelegen (bijvoorbeeld Sloterdijk III) volgens die bedrijven. Als stad kun je dan twee dingen doen: bedrijven pushen verder weg te gaan zitten of ook faciliteren dat er in de drukke stad ruimte is voor verzorgende bedrijven. Dat laatste kan alleen door een bestemmingsplan.

### *Waarom niet bouwen voor de glaszetter?*

Caroline vraagt de projectontwikkelaars aan tafel waarom er geen kleine units gebouwd worden, terwijl er wel vraag naar is.

Dit heeft volgens Gert Jan Honig te maken met het verwachtingspatroon, de mogelijkheden in het bestemmingsplan ten tijde van de aankoop. De kostprijs is gerelateerd aan de potentiële opbrengst. Bedrijvenunits leveren niet zoveel op als ruimte voor kantoren. Ook de ontwikkelaars ontkomen niet aan de huidige recessie. Het pand dat Maarsen op Schinkel heeft, wordt de komende drie jaar door de Rietveld Academie gebruikt, omdat hij voorlopig geen nieuwe gebruikers kan vinden.

Dennis van Westerop antwoordt dat je de grond zo economisch mogelijk wilt verkopen, dus je gaat al snel stapelen. Dan kom je bij kantoren uit. Verzorgende bedrijven zouden op de Pilotenstraat kunnen, maar daar zijn de kavels veertig meter diep, dus dat is ook niet handig voor kleine units.

De 'reclamejongens' zoeken juist naar dit soort terreinen: Schinkel, Zeeburg, Noord en de Houthaven. De Henk Sneevlietweg staat niet op hun shortlist, is niet 'sexy' genoeg.

Caroline hoort vanuit de centrale stad dat er geen bezwaar is tegen menging als er maar ruimte blijft voor verzorgende bedrijven. Ze probeert uit te vinden of de dynamiek zo sterk is dat ontwikkelaars geen nieuwe ruimte meer willen aanbieden. En kun je de huidige bedrijfsruimte vasthouden of is de ontwikkeling al te ver?

Dennis van Westerop ziet een spagaat. Enerzijds is er de behoefte aan verzorgende bedrijven, niet alleen vanuit de gemeente, maar ook bijvoorbeeld TWBA ziet graag een mengvorm. Anderzijds is de prijs voor veel van die verzorgende bedrijven te hoog. De stelling van Dennis: geef de stadsverzorgende bedrijven de ruimte, maar accepteer daarbovenop een of twee lagen kantoren. Op die manier is het rendabel ruimte voor verzorgende bedrijven te ontwikkelen.

### *Financiële discussie*

Cor Brandsema merkt op dat hier ook een financiële discussie vanuit de gemeente speelt. De meeste grond is in erfpacht uitgegeven. Die wordt bij bedrijfsruimte berekend op basis van vierkante meter van het terrein en bij kantoren naar vloeroppervlak. Hoe zou je dit dan moeten regelen? Dennis van Westerop antwoordt dat dit juist de instrumenten zijn. Bied de mogelijkheid kantoren te ontwikkelen.

Caroline vraagt zich af of de prijs dan laag blijft. Zij sprak met een makelaar die ervoor pleitte om niet via planologisch/juridische middelen de 'reservaten' te beschermen, maar dit via subsidie aan de gebruikers te doen. Je kunt de kosten van bouw op de begane grond compenseren met kantoren erboven, maar op een gegeven moment staat de begane grond ook onder druk.

Dennis vindt dit laatste onvermijdelijk. Het lijkt hem ook een slecht idee om het prijsmechanisme vanuit de overheid te reguleren. Schinkel zit nog niet in de fase dat de prijs ontzettend omhoog gaat. Hij denkt verder dat er een markt voor het kopen van bedrijfsruimte is.

### *Breder perspectief*

Caroline komt terug op het breder perspectief dat Ruud Bergh bepleitte. Hoe ziet dan bijvoorbeeld het RID-terrein eruit? William Stokman sluit zich bij deze vraag aan. Aan de andere kant van de ringweg staat veel leeg. Zo wilde bijvoorbeeld TBWA graag naar Schinkel komen, maar zijn werknemers niet 200 meter verder laten fietsen.

Cor Brandsema vraagt of het klopt dat het RID-gebied een gemengd woongebied moet worden. CJ Dippel is hier ook verbaasd over, maar het staat inderdaad zo in de Structuurvisie.

Peter Joustra ziet daar wel kansen. Veel bedrijven zijn afhankelijk van een internationaal netwerk en dan is de nabijheid van Schiphol belangrijk. Een ander voorbeeld is de Sportas: hoe kun je de mogelijkheden daarvan doortrekken naar Schinkel?

Roderik McKay is niet per se voor woningen, maar wel voor functiemenging. Als je 's avonds veilig naar huis wilt, moet je toch gemengde functies introduceren anders kan veiligheid alleen geforceerd geregeld worden.

Gert Jan Timmer is het hiermee eens en illustreert dit met een ervaring van verleden week in Manhattan. Daar was op zaterdag geen kop koffie te krijgen omdat de metro niet reed, waardoor de horecamedewerkers hun werk niet konden bereiken.

Indien je niet kiest voor een mengvorm van wonen, werken en verschillende soorten van bedrijvigheid kan dat op de lange termijn in de Structuurvisie nog wel eens tegen je werken.

CJ Dippel erkent dit, maar vraagt zich af of je dan overal gemengde functies zou moeten willen realiseren.

Gert Jan merkt verder op dat het cliché 'soort zoekt soort' er niet voor niets is. Bedrijven trekken elkaar aan.

Jacob van der Zwan is het hier mee eens. Door de komst van Ogilvy kwamen er ook andere creatieve bedrijven naar Schinkel.

Voor Gert Jan is dit niet de reden dat hij naar Schinkel kwam. Het was vooral de bereikbaarheid vanuit de stad en de ligging ten opzichte van Schiphol.

Caroline vraagt af of hij dan ook op de Zuidas had kunnen gaan zitten.

Gert Jan antwoordt dat hij niet tussen de advocaten en bankiers wil gaan zitten. Caroline concludeert dat ook de sfeer van een gebied belangrijk is.

#### *Erfpacht controle en prijzen*

Caroline wil weten of de aangekondigde controle van bureau Erfpacht consequenties heeft. Bijna elk pand op Schinkel heeft als functie bedrijf. Je kunt op je vingers natellen dat dit wel eens zou kunnen veranderen.

Gert Jan Timmer ziet hier geen probleem.

Dennis van Westerop memoreert dat destijds de prijs op Schinkel rond de 135 euro per m<sup>2</sup> lag. Vanuit de kantoorfunctie kun je nu 170 à 180 euro rekenen.

Caroline wil weten of dat haalbaar is voor bijvoorbeeld een startend internet ondernemer. Dennis denkt van niet. Je moet bij een startende ondernemer eerder denken aan een kantoor in een soort hal met een prijs van rond de 135 euro.

Caroline vraagt of dat ook binnen de ring kan. Dennis antwoordt dat je dan meer moet denken aan parterres of winkelpanden. Dan kijk je niet meer naar de vierkante meter, maar naar de maandlasten en denk je aan ongeveer 1.000 à 1.500 euro per maand. Er zijn ook initiatieven die huurders samen op één plek zetten. Of bedrijven die zzp'ers voor 350 euro per maand een werkplek aanbieden.

#### *Geen nieuwbouw meer, dan probleem?*

Caroline vraagt of TWBA ook naar Amstel III zou gaan.

Gert Jan Timmer antwoordt dat hij dat niet zou doen.

Dennis van Westerop vindt dat Amsterdam een probleem als vestigingsstad heeft wanneer zij zegt dat er geen meter nieuwe kantoorruimte bij mag komen. Bedrijven willen graag naar Amsterdam, maar kunnen zich ook in andere steden vestigen. Dennis denkt dat er altijd behoefte blijft aan nieuwbouw in kantoorruimten.

Cor Brandsema vindt dat de grote lijnen niet uit het oog verloren mogen worden. Er is een kantorenstrategie die ook is ingebracht in de uitvoeringsstrategie van de Metropoolregio. In de kantorenstrategie staat dat er 900.000 m<sup>2</sup> in plancapaciteit geschrapt moet worden. DRO is bezig met een inventarisatie van de hoeveelheid kantoren die op bedrijventerreinen is gerealiseerd. Dan kom je waarschijnlijk op ditzelfde aantal vierkante meter uit. Bovendien heeft het college van de gemeenteraad de opdracht gekregen om de komende maanden nog eens plancapaciteit 400.000 m<sup>2</sup> te schrappen.

Cor snapt de behoefte aan ruimte, maar feit is dat er nu eenmaal te veel kantoorruimte is. Dennis van Westerop vraagt of bijvoorbeeld Cap Gemini van Utrecht naar Amsterdam zou kunnen verhuizen als ze als voorwaarde zou stellen dat ze alleen maar nieuwbouw wilde. CJ Dippel vindt dat er fiscale prikkels zouden moeten komen die hergebruik aantrekkelijker moeten maken. Het is maatschappelijk niet verantwoord dat bedrijven de deur achter zich dicht gooien en de boel de boel laten om ergens anders met nieuwbouw te beginnen. De ruimte is gewoon schaars. Ruud Bergh antwoordt dat nieuwbouw nu eenmaal altijd goedkoper is.

#### *Bedrijfsruimte compenseren met kantoren?*

Caroline vraagt of het mogelijk is de wens van ontwikkelaars te honoreren om ze bedrijfsruimten te laten bouwen met op de bovenverdiepingen kantoren.

CJ Dippel antwoordt dat er dan nog meer kantoorruimte geschrappt moet worden. Nieuwbouw is belangrijk, maar als dat betekent dat de rest staat te verkrotten, is dit niet wenselijk.

Ruud Bergh vraagt zich af of er niet verschillende tijdsassen door elkaar lopen. Op de lange termijn lost dit zich toch op. De markt reageert op maatregelen vanuit de overheid. Over een aantal jaren zit je in een andere wereld. Dan is er nog steeds de vraag wat de plaats van Schinkel binnen het stedelijk gebied. Er is de urgentie van nu en een bestemmingsplan voor vijf of zeven jaar.

#### *Dilemma bestemmingsplan*

Dyon Voost vindt dit het huidige dilemma. Het stadsdeel gaat een bestemmingsplan voor tien jaar maken met onzekere marktpartijen en strakke regels vanuit de centrale stad. Die laatste zijn misschien voor de centrale stad adequaat, maar niet voor dit gebied.

CJ Dippel vindt dat het probleem van de stadsverzorgende bedrijven primair is. De vraag moet niet andersom zijn. Hoe kan ik kantoren faciliteren en als er nog bedrijfsruimte toegevoegd kan worden is dat meegenomen. Hij denkt dat er best mogelijkheden zijn, ook voor het toevoegen van voorzieningen als bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven of kleinschalige retail.

Dyon stelt dat het stadsdeel failliet is als het de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan nu gaat schrappen. Hij wil recht doen aan de wensen van de centrale stad, maar dat kan alleen als hij de ontwikkelaars ook iets biedt. Schrappen in die mogelijkheid is voor hem geen optie.

CJ Dippel beweert niet dat de creatieve bedrijven weg moeten, maar er nog meer toevoegen, lijkt hem niet verstandig.

#### *Kleine kantoren*

Jacob van der Zwan vraagt zich af of er nu geschrappt moet worden. De centrale stad heeft de wens in Schinkel stadsverzorgende bedrijvigheid mogelijk te maken. Jacob hoort aan tafel de behoefte aan menging. Hij hoort ook dat ontwikkelaars hier wel mogelijkheden toe zien. Het enige is dat het toevoegen van kantoren op gespannen voet staat met de wensen van de centrale stad. Je zou ook eens kunnen kijken naar de maatvoering van kantoren. Wellicht is er wel behoefte aan kleine kantoren? Je zou ook kunnen zeggen: tien jaar geleden hebben wij een uitzondering gemaakt door hier creatieve industrie toe te staan. We zijn daardoor een bijzonder gebied geworden, dus gun ons die uitzondering weer. De geschiedenis geeft aan dat deze locatie bijzonder was. Hier is volgens Jacob enige creativiteit voor nodig: omgaan met de dynamiek in de markt en je niet te rigide opstellen.

Dennis van Westerop spreekt in dit verband bewust van 'het lijstje', netjes gezegd de creatieve zakelijke dienstverlening. Het stadsdeel en de marktpartijen willen die functies wel, maar de centrale stad niet.

Jacob antwoordt dat de centrale stad dat niet wil omdat de stadsverzorgende bedrijvigheid dan wordt weggedrukt. Indien je die mogelijkheid voor verzorgende bedrijven openhoudt, heb je een ander gesprek. Jacob denkt wel dat het zowel planologisch als stedenbouwkundig een opgave is om te bekijken hoeveel werknemers dit gebied kan herbergen zonder dat de overheid nieuwe wegen en bruggen moet bouwen. Er zit een maximum aan de ontsluiting.

### *Kleine kantoren: een realistisch plan?*

Caroline wil weten of het voorstel van Jacob, werken met maatvoering en kleine units, realistisch is vanuit de markt.

Jeroen Faber vind van wel zolang je het kan faseren. Je dicteert de markt niet, maar je faciliteert locaties waarmee je in dit gebied wat wil gaan doen. Hij pleit voor het toelaten van sommige gebouwen die op de langere termijn voor andere functies gebruikt kunnen worden.

Dennis van Westerop stelt voor dat, wanneer hij in de Pilotenstraat twintig units voor verzorgende bedrijven zou realiseren, hij op de kop van de Valschermkade iets anders zou mogen ontwikkelen. Nu verpietert het daar en ook de komende jaren gaat hier naar zijn verwachting niets gebeuren. Hij zou het mooi vinden als je elkaar in zo'n afspraak zou kunnen vinden.

### *Cruciale vestigingsfactoren*

Caroline wil weten wat voor de gebruikers van het terrein cruciaal is.

Voor Hidzer Gorter is de nabijheid van Schiphol erg belangrijk. Hij ziet echter met lede ogen aan dat er veel leeg staat. Hij denkt verder aan collectieve beveiliging en beter openbaar vervoer. Ook is hij voorstander van gemengde functies.

Andere belangrijke redenen voor het Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium hier te blijven zitten zijn het eigendom en het feit dat een groot aantal faciliteiten zoals windtunnels moeilijk te verhuizen is.

## **Overige vragen**

### *Openbaar vervoer*

Caroline heeft een aardig beeld aan deze discussie overgehouden. Zij wil weten of er nog vragen zijn.

Gert Jan Honig vindt het jammer dat bereikbaarheid niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Hij vindt dat wel een zeer belangrijk punt. Zo is de Schinkelbus met gejuich ontvangen, en met gehuil vertrokken.

Dyon Voost antwoordt dat het stadsdeel daar inderdaad geen rol in heeft.

### *Disco's en kerken*

Jacob van der Zwan vraagt of bij menging van functies ook gedacht kan worden aan partycentra en religieuze instellingen.

Dyon Voost antwoordt dat het stadsdeel inderdaad regelmatig door dit soort partijen wordt benaderd, maar het is niet waar het stadsdeel aan denkt.

Hidzer Gorter is hier ook geen voorstander van.

Peter Joustra stelt voor om niet alleen in containerbegrippen te denken. Misschien is er wel een bepaald soort partycentrum dat wel in Schinkel past. Het gaat er om wat je wilt bereiken.

## **Afsluiting**

Caroline dankt iedereen voor hun bijdragen. Het heeft haar in ieder geval richting gegeven voor het schrijven van de marktverkenning. Het stadsdeel schrijft het bestemmingsplan en zal te zijner tijd zeker nog contact opnemen met de belanghebbenden.

Dyon Voost sluit zich namens het stadsdeel hierbij aan.