



**Bouwstenen voor de realisatie van het Hamerkwartier  
als Creatieve Productiewijk**

**CONCEPTVERSIE**

## Colofon

Concept versie 18-10-2019

Hamerkwartier Werkt is een productie van de Werkgroep niet-wonen binnen Projectteam Hamerkwartier.

Hoofdredacteuren:

Frank van de Lustgraaf – EZ

Max Smit – R&D

Stephanie Snellenberg – R&D

f.van.de.lustgraaf@amsterdam.nl

maxsmith@amsterdam.nl

stephanie.snellenberg@amsterdam.nl

## Stel je voor...

Het jaar is 2029 en je staat midden in het Hamerkwartier. Vroeger was het een bedrijventerrein, maar nu zie je een gemengde hoogstedelijke wijk om je heen. Een levendig gebied waar gewoond én gewerkt wordt.

Je loopt over straat op een bruisende plek aan de oevers van het IJ. Om je heen is veel groen en hier en daar steken ranke woontorens de lucht in. Op de begane grond onder de hoge gebouwen zie je verschillende loodsen en werkruimtes waar bedrijven hun producten maken en reparatiediensten aanbieden.

Ook zijn er creatieve ondernemers met atelierruimte zoals architecten, kunstenaars, modeontwerpers en digitale vormgevers. De verschillende, vernieuwende vormen van horeca en cultuur maken de mix van bedrijvigheid af.

Je bent in een unieke wijk in Amsterdam. Met de metro en een oeververbinding ben je zo in de binnenstad. Een plek waar ambachten floreren, nieuwe ontwerpen worden ontwikkeld, oude spullen een nieuw leven krijgen én waar bouw- en installatiebedrijven gevestigd zijn. Dit alles is in combinatie met veel woningen. Het Hamerkwartier anno 2029 is een Creatieve Productiewijk.

De openbare ruimte is daarom ingericht om verschillende vormen van gebruik een plek te bieden. Omdat er veel mensen wonen, is er ruimte voor kinderen om buiten te spelen. En omdat bedrijven moeten kunnen ondernemen, zijn er slimme laad- en losoplossingen bedacht.

Zo is er een veilige en werkbare omgeving ontworpen die recht doet aan de verschillende gebruikers van het gebied. Het is daarmee naast een volwaardige woonwijk met alle benodigde voorzieningen als scholen en huisartsenpraktijken óók een plek voor verschillende vormen van werk.

Kortom, een nieuw stuk Amsterdam dat wérkt.

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>p.5</b>
<b>H1. #Waarom dan? // Creatieve Productiewijk</b>	<b>p.8</b>
<b>H2. #Wat dan? // Geambieerd Werkprogramma</b>	<b>p.17</b>
<b>H3. #Hoe dan? // Uitvoeringsstrategie Hamerkwartier Werkt</b>	<b>p.27</b>
<b>H4. Toelichting Uitvoeringsstrategie</b>	<b>p.34</b>
<b>Bijlage A: Inspiratie en Voorbeelden</b>	<b>p.52</b>
<b>Bijlage B: Participatie en Expertmeetings</b>	<b>p.59</b>
<b>Bijlage C: Programmagetallen</b>	<b>p.66</b>

## Inleiding

### Van ambitie naar uitvoering

Twee pagina's terug namen we je mee in het Hamerkwartier van 2029. In een notendop laat de tekst zien wat we voor ogen hebben voor het gebied: een Creatieve Productiewijk. Een plek voor duizenden woningen en een rijke mix aan creatieve en productieve bedrijvigheid.

Amsterdam bevindt zich in een periode van snelle groei, en er wordt veel gebouwd. Het college is er veel aan gelegen om juist in deze tijd een stad te blijven waarin iedereen een woning en werk kan vinden. Het gevaar van de snelle groei en verstedelijking is uitsortering: een situatie waarin banen en functies in het lagere en middensegment worden weggedrukt door meer lucratieve activiteiten. Dit fenomeen zien we op de woningmarkt, maar ook op de bedrijfsruimtemarkt optreden. Het staat op moment van schrijven prominent op de politieke agenda. Op 10 oktober 2019 kopte het Parool<sup>1</sup>: 'Lokale bedrijven slachtoffer van de groeiende stad'. De meerderheid van de gemeenteraad vindt dat er meer ruimte komen voor kleine fabrieken, werkplaatsen en andere producenten die lokaal werken. De 'maakindustrie' heeft steeds minder plek.

Voor de 'inclusieve stad' die in het coalitieakkoord wordt nagestreefd is het wenselijk dat er naast woningen, kantoren, voorzieningen en winkels ook ruimte blijft voor bedrijvigheid. Ambachtslieden, groothandels, schoonmaakbedrijven, bakkerijen, autobedrijven, fietsenmakers en aannemers bedienen de stad en bieden werkgelegenheid aan de gewone Amsterdammer. Het is juist deze bedrijvigheid die nu in het Hamerkwartier gevestigd is en het gebied doet floreren. Het is de opgave dat er ook voor hen plek blijft in de nieuwe stadswijk, terwijl ook ruimte dient te zijn voor nieuwe vormen van bedrijvigheid en voorzieningen.

Deze mix van wonen, werken en voorzieningen zal niet vanzelf komen. Recente gebiedstransformaties in Amsterdam laten zien dat maakindustrie en logistiek zonder aanvullend gemeentelijk beleid grotendeels uit de nieuwe stadswijken verdwijnt. De druk op de stedelijke ruimte is door de krapte op de woningmarkt sindsdien alleen maar groter geworden, waardoor sturing cruciaal is geworden bij het behoud van dit soort bedrijvigheid. Dit is echter ook complex in het Hamerkwartier vanwege het huidige versnipperde grondeigendom.

Daarom is een doordachte uitvoeringsstrategie nodig om de ambities van het Hamerkwartier waar te maken. De ambitie is van het Hamerkwartier een aantrekkelijke en inclusieve wijk te maken waar naast wonen en voorzieningen plek is (en blijft) voor verschillende soorten bedrijvigheid.

Dit stuk, Hamerkwartier Werkt (onderdeel van de Investeringsnota Hamerkwartier), legt uit waarom we het Hamerkwartier als Creatieve Productiewijk willen ontwikkelen (hoofdstuk 1), wat dat precies betekent (hoofdstuk 2) en hoe we dat willen bereiken (hoofdstuk 3, Uitvoeringsstrategie). In hoofdstuk 4 geven we de

<sup>1</sup> <https://www.parool.nl/amsterdam/lokale-bedrijven-slachtoffer-van-de-groeiende-stad~bce891e2/>

## Groei van de stad en functiemenging

De groei van Amsterdam is de aanleiding voor de ontwikkeling van het Hamerkwartier. De stad groeit hard, zowel qua inwoners als qua banen. De afgelopen 10 jaar tekent zich het beeld af dat Amsterdam de groeimotor is van de gehele metropoolregio, met een concentratie van inwoners en arbeidsplaatsen als gevolg.

Om de groei van de stad in goede banen te leiden is tijdens de vorige collegeperiode gekozen voor de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Dit gebeurde in het kader van Koers2025, Ruimte voor de Stad: de ambitie om 52.500 woningen te bouwen tot 2025. In oktober 2018 is de Projectnota Hamerkwartier vastgesteld. In deze nota staat het voornemen om van het Hamerkwartier een gemengde woon/werkwijk te maken, een Creatieve Productiewijk.

Met dit voornemen is een expliciete keuze gemaakt voor functiemenging. Daarmee laten we in de gebiedsontwikkeling het modernistische idee van functiescheiding achter ons. Het programma van het Hamerkwartier zal voor 1/3e gevuld worden door werken. Twee derde van het volume zal bestaan uit wonen. De voorgenomen mix is één van de onderscheidende onderdelen van het plan voor het Hamerkwartier.

Om te zorgen dat er in Hamerkwartier een aantrekkelijk milieu ontstaat voor verschillende woonconcepten en verschillende economische invullingen is dus een heldere strategie nodig: het antwoord op de #Hoedan?-vraag van de Creatieve Productiewijk. Een uitvoeringsstrategie dat het midden houdt tussen verleiden, sturen en regievoeren, waarbij het tempo van de ontwikkeling een belangrijke factor is.

Kortom, Hamerkwartier Werkt biedt een ruimtelijk-economische bouwsteen voor de investeringsnota, een advies voor hoe de doelstelling van de Creatieve Productiewijk te bereiken is.

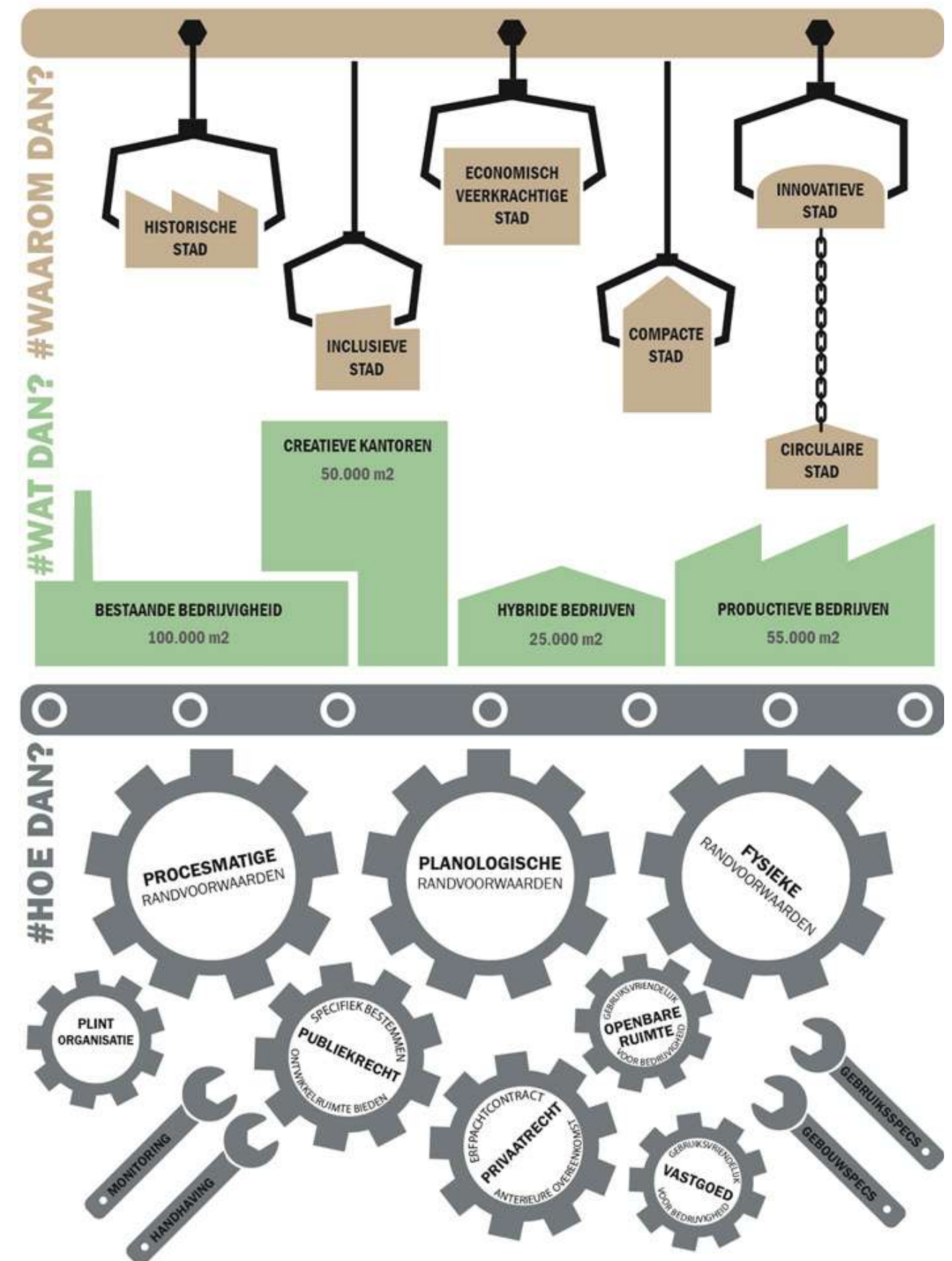
## Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat over het waarom van een Creatieve Productiewijk in het Hamerkwartier. Hoofdstuk 2 is de uiteenzetting van wat dit ruimtelijk en programmatisch inhoudt. Tot slot volgen Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4: het hoe (de Uitvoeringsstrategie) en de toelichting daarop.

## Status van Hamerkwartier Werkt

De beschreven strategie van deze concept versie van Hamerkwartier Werkt heeft nog nadere consultatie met (externe) specialisten vanuit verschillende disciplines en vanuit ondernemers uit het gebied. Uiteindelijk maken de (o.a. financiële) implicaties van de beschreven maatregelen deel uit van het door het gemeentebestuur te nemen Investeringsbesluit in 2020.

## HAMERKWARTIER ALS GEMENGDE CREATIEVE PRODUCTIEWIJK



# 1.

## #Waarom dan // Creatieve Productiewijk

Het Hamerkwartier wordt een Creatieve Productiewijk. Waarom willen we dit überhaupt en waarom denken we dat het Hamerkwartier zich hier goed voor leent? Ook besteden we in dit hoofdstuk aandacht aan waarom de ambitie van de Creatieve Productiewijk een uitdagende is.

Een Creatieve Productiewijk is een gemengd gebied. Deze gebieden bieden tal van voordelen. In bijvoorbeeld de gemeentelijke publicaties van Amsterdam, denk aan de *Structuurvisie Amsterdam 2040* (uit 2011) en het *Tendrapport Stad 2016* (uit 2017), worden de positieve effecten van functiemenging in het algemeen beschreven. Daarnaast tonen recente publicaties aan de kansrijkheid aan van het mengen van wonen en werken (zie kader). Wat volgt is een overzicht van de argumenten voor gemengde woon/werkwijken uit verschillende bronnen.

### 1.1 De Creatieve Productiewijk biedt perspectief voor de stad

#### De Creatieve Productiewijk is leefbaar en aantrekkelijk

Menging brengt een dynamiek met zich mee die een groot deel van het stedelijk publiek aantrekt. Het is in een dergelijke wijk een komen en gaan van activiteiten en werkzaamheden. Er is altijd wel reuring, buiten werktijden, overdag en in het weekend. De menging van activiteiten kan zorgen voor een hoogstedelijk, bruisend milieu voor bewoners en bezoekers. Voorwaarde is wel dat (ruimtelijke) oplossingen gevonden moeten worden om de leefbaarheid en de bewegingsruimte voor bedrijven samen te laten gaan.

#### De Creatieve Productiewijk sluit aan op de marktvrage

Verschillende bronnen geven aan dat een aanzienlijk deel van bedrijvigheid zich in een stedelijke context wil vestigen. Dit heeft o.a. te maken met de vraag van de consument ('lokale productie' is authentiek), de mobiliteitsvoordelen (reductie afstand tussen product en afzetmarkt is economisch én ecologisch voordelig) en etalagemogelijkheden (je bedrijf en producten kunnen zichtbaarder zijn). Dit wordt door publicaties van Rabobank en Cushman & Wakefield onderschreven. In *Metro Mix: Guiding Principles* (2019) wordt het als volgt beschreven: "Gemengde hoogstedelijke milieus sluiten aan op de huidige maatschappelijke trends en wensen – zoals de trek naar de stad en een grotere woonvoorkeur voor stedelijk wonen met voorzieningen dichtbij – en op trends in de economie – zoals de wens van bedrijven om zich te vestigen in een inspirerende stedelijke omgeving die goed bereikbaar is, nabij voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving. Er is veel vraag naar gemengde hoogstedelijke milieus, zowel vanuit het wonen als vanuit het werken (bedrijven, organisaties, starters). Een hoogstedelijk gemengd milieu biedt meer keuzes op

korte afstand en maakt bijzondere specialisatie en niches mogelijk. Deze marktvrage is een uitvloeisel van de veel bredere 'trek naar de stad' en het toenemende belang van metropolen. De vraag is structureler van aard dan een hype of modetrend"

#### De Creatieve Productiewijk sluit aan op de circulaire economie

Amsterdam wil in 2050 een volledig circulaire economie dragen. Menging helpt hierbij. Diverse publicaties laten zien dat een circulaire economie bereikt kan worden door productie- en consumptieprocessen meer lokaal te organiseren. Dit past ook binnen de 'compacte stad'-gedachte van de structuurvisie Amsterdam 2040. Een gemengde, hoogstedelijke wijk met een combinatie van wonen en werken biedt voldoende massa en ruimtelijke voorwaarden om deelconcepten in de markt te zetten, zoals deelmobiliteit, pakketpunten of repair cafes. Daarnaast biedt het samenbrengen van productie, repair en recycle werkzaamheden en wonen de kans om de circulaire economie te ondersteunen. Dit sluit aan bij de trend dat veel consumenten producten willen kunnen ervaren, willen weten hoe en waar het gemaakt is en hoe het te repareren of hergebruiken. Belangrijk bijkomend voordeel van de circulaire economie volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is dat de circulaire opgave kansen biedt voor sociale cohesie en CO2-reductie (Circulaire economie in kaart, 2019). Bovendien maakt menging van functies reisafstanden korter, een niet onbelangrijk gegeven voor een duurzamere stad.

#### De Creatieve Productiewijk leidt tot innovatie en kruisbestuiving

Door de nabijheid van verschillende functies en verschillende groottes van organisaties wordt uitwisseling en kruisbestuiving bevorderd. Dit leidt tot meer en structurele innovatie. Het helpt daarbij als ook 'denken' (onderzoek en onderwijs) & 'doen' (in de praktijk brengen van die kennis) zich in elkaars nabijheid begeven (Metro Mix: Guiding Principles, 2019).

<sup>1</sup> <https://www.parool.nl/amsterdam/lokale-bedrijven-slachtoffer-van-de-groeiende-stad~bce891e2/>  
<sup>2</sup> O.a. Metro Mix (2019) en Mensenwerk (2018)



## De Creatieve Productiewijk is adaptiever

Funciemenging in hoge dichtheid maakt een gebied toekomstbestendiger. Doordat een plek of ruimte voor meer doelen geschikt is kan het zich makkelijker aanpassen aan nieuwe omstandigheden en is het minder kwetsbaar. Je vermijdt zo een monocultuur en daarmee is de dip bij een economische of maatschappelijke recessie minder diep (Metro Mix: Guiding Principles, 2019). Dus door woon-werkmilieus flexibel en adaptief te bouwen is ruimtelijke aanpassing en bijsturing mogelijk. Een economisch diverse stad is een veerkrachtige stad.

### 1.2 Amsterdam wil mengen: beleidskader

De argumenten voor de Creatieve Productiewijk zijn legio. Het sleutelwoord hierbij is menging. Menging van verschillende woonvormen, voorzieningen en verschillende vormen van bedrijvigheid, in een hoge stedelijke dichtheid. De gemeente Amsterdam zet bewust in op de ontwikkeling wijken met een functiemix.

De Structuurvisie 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam' zet in op het versterken van de economische positie van Amsterdam en speelt in op een verdere trek naar de stad van nieuwe bewoners. Dit wordt bereikt door meer in te zetten op bouwen in hoge dichtheden en het ontwikkelen van aantrekkelijke gemengde wijken, vanuit de gedachte van een compacte stad. Met Koers 2025 – Ruimte voor de Stad (2016) is dit principe in Amsterdam uitgebreid met de voorgenomen transformatie van bedrijven- en haventerreinen tot gemengde wijken. In Ruimte voor de Economie van Morgen (RvdEvM, 2017), de economische uitwerking van Koers 2025, wordt functiemenging benoemd en wordt uitgewerkt hoe de gemengde wijken van de toekomst eruit kunnen zien: de begrippen productieve wijk en creatieve wijk doen hun intrede. Het Hamerkwartier is in RvdEvM als kansrijke locatie aangeduid voor zowel

creatieve als productieve bedrijvigheid naast wonen. In de Bedrijvenstrategie (2019) wordt duidelijk dat het merendeel van de bestaande bedrijvigheid in het Hamerkwartier in theorie mengbaar is met hoogstedelijk wonen, en dat 'productieve wijken' door het gebrek aan alternatieve locaties in en rond de stad ook een steeds betere propositie voor bedrijven in o.a. de maakindustrie zal gaan worden. In de bedrijvenstrategie wordt verder geconcretiseerd wat er concreet nodig is om een mix van wonen en (productieve) bedrijvigheid tot stand te brengen.

Ook gelooft de gemeente in de kansen van menging voor cultuurontwikkeling: culturele diversiteit, broedplaatsen, vrije ruimte. Tot slot is er het programma Ongedeelde Wijk. De huidige coalitie wil een stad zijn van kanselijkheid. In stadsdeel Noord willen we dat bestaande buurten meeprofiteren van omliggende gebiedsontwikkelingen zoals het Hamerkwartier. Behalve betaalbare woningen streeft de gemeente naar ruimte voor lokaal ondernemerschap en bedrijfssectoren die duurzaam werk bieden aan vakgeschoolde mensen en inwoners met een onderwijsachterstand of een afstand tot de arbeidsmarkt.

## Overzicht van relevante publicaties over potentie van mengen wonen en werken

### Mensenwerk: Hoe geven we ruimte aan de toekomst van werk? (2018) van Spontaneous City International.

"Voor een inclusieve en attractieve stedelijke regio is het nodig om diverse stedelijke activiteiten evenwichtig en in samenhang te ontwikkelen. Het gaat dan om een mix van wonen, werken, leven en vrije tijd in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen. In gebieden met een hoge marktdruk verdienen activiteiten met grote maatschappelijke waarde maar minder economische slagkracht extra aandacht. Door slimme compensaties en koppelingen met meer lucratieve activiteiten kunnen diverse functies elkaar versterken. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van een maatschappelijk programma en differentiatie in huurprijzen" (p.7).

### Aan de slag met de nieuwe maakindustrie (2019) van Platform31

"Maakbedrijven op binnenstedelijke locaties en in menggebieden geven aan dat de gemeente in haar vestigingsbeleid ook voldoende oog moet hebben voor de sociale en maatschappelijke waarde van bedrijven bij haar vestigingsbeleid en in transformatieopgaven. Draagt een bedrijf bij aan duurzaamheids- of sociale doelstellingen? Een gemeente kan daar haar voordeel mee doen, door bedrijven in te zetten bij het realiseren van deze doelstellingen en zich als gemeente op die manier op de kaart te zetten." (p.43).

### Werken aan een Nieuw Amsterdam (2018) van MUST Stedebouw / Ondernemersvereniging ORAM

"Wil de stad serieus een stap vooruit zetten als innovatief en inclusief baken, dan moet de eenzijdige doelstelling van woningbouwproductie losgelaten worden. Verdichten en mengen van monofunctionele bedrijventerreinen tot woon-werkgebieden is een onontkoombaar fenomeen. Ruimte wordt efficiënter benut en voor (zittende) ondernemers kan er een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsklimaat ontstaan. Hierbij moet wel goed gekeken worden wat voor soort arbeidsplaatsen behouden of toegevoegd worden en wat deze vragen van de inrichting van de omgeving. De ene baan is de ander niet. Voor een inclusief Amsterdam is het nodig om, naast ruimte voor de dienstensector, ruimte te bieden aan productie" (p.11).

### Stabiël, Veelzijdig en Uitdagend: De Nederlandse markt voor industrieel vastgoed (2018) van Cushman & Wakefield

"Het is voor Nederland van groot belang meer woningen in de grotere steden toe te voegen. Het zorgt voor innovatie en efficiëntie in veel gebieden en daarmee voor een optimale economische ontwikkeling. Tegelijkertijd dreigt er in die steden een monocultuur te ontstaan die dit juist tegenwerkt. En dat terwijl een stad een mozaïek moet zijn van functies waarbij de juiste mix voor optimale innovatie, efficiëntie en welvaart zorgt. Naast wonen moet er minstens zoveel aandacht gaan naar scholen, hotels, kantoren, logistiek en industrieel vastgoed" (p.9).

### Metro Mix: Guiding Principles (2019) van het College van Rijksadviseurs.

"Door oplopende vastgoedprijzen en een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden dreigt productieve bedrijvigheid uit de stad te worden gedrukt. 'Maak'-werkgelegenheid die aansluit op het gebiedsprofiel en het arbeidspotentieel op 'scooterafstand' moet daarom beschermd worden. Zeker als dit werk ook van meerwaarde is voor de innovatiekracht van de overige bedrijvigheid in het gebied (bijvoorbeeld prototyping)" (p.55).

### Cities of Making: Investigating the role of urban manufacturing (2018) van Cities of Making project team

"Stedelijke productie, kortweg geïnterpreteerd als de fabricage van verhandelbare goederen op grote schaal in steden, is een misbegrepen aspect van stedelijke gebieden dat vaak over het hoofd wordt gezien in de stedelijke planning. Na jaren van achteruitgang en offshoring bevinden Europese steden zich nu potentieel op een keerpunt. Ten eerste zijn jobs in de industrie snel verschoven naar de dienstensector, en zijn zo grote gaten in de arbeidsmarkt ontstaan. Ten tweede worden concepten zoals circulaire economie voor het eerst echt serieus genomen door steden. Tot slot zijn er nieuwe technologieën in opkomst waardoor de industrie stiller en discreter kan worden" (p.4)

### De wedergeboorte van de ambachtelijke stad (2018) van RabobankResearch

"De bedrijvigheid in de Nederlandse steden verandert. Jarenlang bepaalden winkels en kantoren hier het straatbeeld, maar de afgelopen jaren kregen zij gezelschap van kleine, ambachtelijke bedrijven, zoals bakkers, kledingateliers, fietsmakers en instrumentmakers. De toenemende zichtbaarheid van het industriële kleinbedrijf in de stad verbeeldt een dubbele omslag in de ontwikkeling van de Nederlandse economie: het tempo van de verdienstelijking neemt af, maar het aandeel van de sterkst verstedelijkte gemeenten in de industrie neemt na jarenlange daling weer

## Ruimte voor de Economie van Morgen

In 'Ruimte voor de Economie van Morgen' (RvdEvM) streeft Amsterdam naar de ontwikkeling van verschillende gemengde milieus. Voor het Hamerkwartier zijn de ontwikkelrichtingen 'productieve wijk' en 'creatieve wijk' geïdentificeerd. In het Hamerkwartier streven we naar een combinatie hiervan: de Creatieve Productiewijk.

- **Productieve wijken** zijn woon-werkwijken die bedrijfsruimte bieden bedrijven die verenigbaar zijn met stedelijk woonmilieu. Productieprocessen worden steeds schoner, kleinschaliger en de mogelijkheden van isolatie worden beter. De integratie van bedrijven in woonmilieu anticipeert op vermindering aan ruimte op bedrijventerreinen als gevolg van stedelijke groei, en speelt in op de behoefte van veel bedrijven om te vestigen in stedelijk interactiemilieu.
- **Creatieve wijken** zijn woon-werkwijken die door menging met kleine zelfstandige kantoorruimtes (en werk- / atelierruimtes) voorzien in de behoefte aan nieuw stedelijk werkmilieu. Het zijn wijken die in economisch opzicht aansluiten op het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10.

## 1.3 Hamerkwartier biedt uitgelezen kansen voor een Creatieve Productiewijk

- **Het bouwt voort op het DNA van het gebied**

In de ruimtelijke ordening geldt dat wanneer ingegrepen wordt in reeds bestaande stedelijke structuren het verstandig is om voort te bouwen op wat er al is. Het Hamerkwartier is geen onbeschreven blad. Het succes van de beoogde transformatie van het gebied hangt af van in hoe verre de huidige kwaliteiten en eigenschappen worden benut.

Het Hamerkwartier kenmerkt zich door haar productieve en creatieve bedrijvigheid. 'Werken' was altijd al onderdeel van het Hamerstraatgebied, het heeft het DNA van het gebied bepaald.

Dit DNA bestaat uit de ruime opzet van de wegen, de insteekhavens en industriële, historisch waardevolle panden zoals de Kromhouthal. Maar het DNA van het Hamerkwartier ligt niet alleen in het fysieke. Het kenmerkt zich ook door het al aanwezige ondernemerschap, de bedrijven en de beschikbare arbeidspool. Het steunen op de fysieke, kenmerkende kwaliteiten van het gebied en het aansluiten op de huidige, economische dynamiek biedt kansen die op andere plekken, zoals op uitleg- en nog onbebouwde locaties, moeilijker te realiseren zijn.

- **Centrale ligging: uitbreiding centrumstedelijk gebied**

Het kiezen voor het Hamerkwartier ontwikkelen als Creatieve Productiewijk is een logisch vervolg van wat eerder in de Stuurvisie 2040 is vastgesteld: namelijk de uitbreiding van het hoogstedelijke centrumgebied en de herontdekking van het waterfront. Daarmee keert Amsterdam terug naar de oorsprong van haar bestaansrecht: het open water.

Het centrum van de stad wordt steeds intensiever gebruikt en breidt zich uit tot over de ringweg A10 en het IJ. De ontwikkeling van dit gebied is de meest directe uiting van de onvoorstelbare magneetwerking van het hart van Amsterdam. Mensen, ondernemingen en instellingen vestigen zich zo dicht mogelijk bij deze bron. Hierdoor ontstaat ook hinder. Het wordt steeds drukker, de leefbaarheid staat onder druk. De druk op het huidige centrumgebied kan worden verlicht als direct omliggende gebieden als een soort overflowzone ingezet worden.

Het Hamerkwartier zou deze rol glansrijk op zich kunnen nemen. Een snelle rekensom leert dat het gebied als Creatieve Productiewijk dicht in de buurt komt van de 1:1 wonen-werken verhouding die voor het centrumgebied geldt. Deze verhouding zorgt voor grootstedelijke reuring en dynamiek die door velen als aantrekkelijk wordt ervaren. Met de komst van de NZ-lijn en een eventuele oeververbinding wordt het Hamerkwartier het nieuwe stuk centrum in de stad.

- **Sociaaleconomische kansen creëren voor omliggende buurten**

Met de ontwikkeling van het Hamerkwartier als Creatieve Productiewijk kunnen de naastgelegen buurten profiteren van sociaaleconomische kansen. Door passende typen werkgelegenheid 'om de hoek' te realiseren middels integratie van productieve bedrijven wordt het arbeidspotentieel aangesproken in de omgeving. Het is aannemelijk dat in deze buurten veel mensen wonen met een MBO2,3 of 4-diploma, oftewel, vakgeschoolden.

In het kader van de inclusieve stad zet het college in op gelijke kansen en maximale arbeidsparticipatie. Het bestuur zet in op het bewust acquireren van nieuw te vestigen bedrijven die kansen bieden voor Amsterdammers op zoek naar werk.

"Werkgevers zijn onmisbare partners voor meer solidaire en gelijke verdeling van werk. Want sociaal

en economisch wint iedereen als alle mensen mee kunnen en mogen doen. Samen met werkgevers en onderwijsinstellingen werken we aan nieuwe kansen binnen de arbeidsmarkt, daar waar tekorten ontstaan. We bieden omscholing waar dit kansen kan vergroten. We willen samen inspelen op de veranderingen op de arbeidsmarkt. We willen kansen benutten voor mensen die al lange tijd aan de kant staan." (Bron: Coalitieakkoord 2018, Uitvoeringsagenda)

Met het ontwikkelen van het Hamerkwartier kan worden ingezet op deze ambitie.

- **Ligging aan het water kans voor duurzame bevoorrading**

Het is duidelijk dat het vervoeren van goederen over water groot potentieel biedt. Het feit dat er in Amsterdam maar 1% van alle transporten over het water plaatsvindt, is opmerkelijk als er wordt nagegaan dat de stad voor 35% uit water bestaat. De steeds grotere vrachtwagens passen niet meer in de stad en het gebruik van de wegen loopt tegen haar grenzen aan. Kortom, de stad dreigt op distributieniveau uit balans te raken (Logistiek.nl, 2016).

De ligging van het Hamerkwartier biedt kansen om de af- en aanvoer van materialen, afval en producten van de bedrijven over het water te organiseren. Zo zullen vrachtwagens en bestelbusjes minder hinder veroorzaken in de openbare ruimte. Voorwaarde is wel dat er een overslagpunt met ruime kade aangelegd moet worden in het gebied.

## 1.4 Waarom is dit uitdagend?

Ondanks dat het combineren van wonen en werken grote kansen biedt voor kwalitatieve gebiedsontwikkeling, zijn er ook legio uitdagingen die in de planning en uitvoering niet over het hoofd moeten worden gezien. Dit is een van de redenen om Hamerkwartier Werkt te ontwikkelen als onderdeel van de investeringsnota.

- **Mengen is nieuw**

Ondanks de recente aandacht die er op onderzoeks- en beleidsniveau is voor het mengen van wonen en werken, is het in de recente planningstraditie nog nauwelijks vertoond. Voorbeelden ontbreken van gerealiseerde stedelijke gebiedsontwikkelingen waar maakindustrie en wonen grootschalig en op kavelniveau gemengd wordt. Tegelijkertijd wordt er wel in verschillende steden nationaal en internationaal gewerkt aan vergelijkbare ontwikkelingen, zoals de Merwehavens in Rotterdam, de Binckhorst in Den Haag en Les Ardoines in Parijs.

- **Instrumentarium onvoldoende toereikend**

In de Nederlandse planningstraditie is mengen van woon- en bedrijfsfuncties niet de norm. Dientengevolge is het ruimtelijke ordenings- en planningsinstrumentarium eerder toegerust op het scheiden van functies dan op het mengen hiervan. Zo zijn milieucategorieën en bijbehorende hindercirkels vaak leidend en zitten deze menging in de weg, terwijl de daadwerkelijke hinder van bedrijven (de prestatie) vaak erg meevalt. Daarnaast is het financiële systeem van gebiedsontwikkeling zo georganiseerd dat de kosten van menging (denk aan het extra isoleren van panden en het creëren van flexibele openbare ruimte) voor de baten. (de kwaliteits- en exploitatiewinst van gemengd gebruik) uitgaan, waardoor ontwikkelingen lastig van de grond komen.

- Businesscase is nog lastig

Een bijkomende uitdaging is dat de businesscase voor bedrijfsruimteontwikkeling in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling nog niet bijzonder gunstig is. Op het moment zijn er in de regio rond Amsterdam nog voldoende bedrijfsruimten en kavels beschikbaar tegen redelijke prijzen. Omdat er voor een binnenstedelijke ontwikkeling zoals het Hamerkwartier (deels) uitgegaan wordt van nieuwbouw en de ruimtelijke druk groter is, zullen koop- en huurprijzen van bedrijfsruimten hoger zijn dan op terreinen rond de stad. Voor ontwikkelaars is de aantrekkelijkheid minder hoog dan andere, meer renderende economische functies.

De aanvangshuurprijs voor bedrijfsruimtes ligt ruim onder die van andere economische functies zoals kantoren. Recente onderzoeken tonen aan dat het aanbod aan bedrijfsruimte voor respectievelijk Amsterdam en de Metropoolregio waarschijnlijk snel schaarser gaat worden. Deze ontwikkeling kan de aantrekkelijkheid en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van binnenstedelijke bedrijfsruimte sterk gaan verbeteren.

- **Innovatie en samenwerking**

Om bovenstaande uitdagingen te overkomen, is voor het Hamerkwartier innovatie in planvorming nodig waarbij de mogelijkheden van bestaande en nieuwe regelgeving worden benut. Recente publicaties zoals Metro Mix (2019) tonen aan dat mengen van wonen en werken veel beter mogelijk wordt. De nieuwe Omgevingswet en het programma 'Eenvoudig beter' zullen voor de ontwikkelingen van hoogstedelijke gemengde gebieden nieuwe mogelijkheden bieden. Binnen de Crisis en herstelwet is experimenteeruimte opgenomen voor gemengde gebiedsontwikkeling. Tot slot biedt het erfpachtstelsel van Amsterdam mogelijkheden om tot organisatie en financieringsmodellen te komen die minder uitgaan van de realisatie van gebouwen en functies, maar van gebruik en exploitatie van gebieden.

Naast het inzetten op innovatief instrumentarium dient er voor een succesvolle menging ook veel meer aandacht te zijn voor participatie en samenwerking. Een gemengde wijk heeft een meer diverse samenstelling en potentiële gebruikers, waardoor meer belangen met elkaar moeten worden afgewogen in de planvormings-, realisatie- en gebruik/exploitatiefase. Als initiator van de gebiedsontwikkeling in het Hamerkwartier heeft de gemeente een leidende rol om de dialoog en samenwerking tussen ondernemers, toekomstige bewoners en andere gebruikers op gang te brengen en te houden. Denk hierbij

ook aan nieuwe instrumenten uit bijvoorbeeld de Aanvullingswet grondeigendom, zoals Stedelijke kavelruil: bij versnipperd eigendom kan dit in de toekomst wellicht helpen bij ontwikkeling van een 'hamerblok'.

### Instrumentarium aangaande milieuaspecten

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Daartoe wordt in bestemmingsplannen tot op heden gewerkt met de VNG-methode 'Bedrijven en milieuzonering' voor 'inwaartse milieuzonering'. Deze methodiek is nog steeds bruikbaar en toepasbaar, maar vormt soms een te algemeen en statisch kader.

Ook is de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' vanaf 2009 niet meer herzien en geactualiseerd. Vooruitlopend op de Omgevingswet is gewerkt aan een nieuwe VNG-handreiking, namelijk 'Milieuzonering nieuwe stijl (VNG, mei 2019)'. De Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking treedt, zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving: het ruimtelijk spoor en het milieuspoor worden verder geïntegreerd. Het gemeentelijk omgevingsplan is straks het instrument waarin deze integratie plaatsvindt.

Deze nieuwe methodiek voor milieuzonering gaat niet meer zoals nu uit van milieucategorieën/SBI-codes en een Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar met milieunormen in het omgevingsplan. Dit leidt tot een betere integratie van milieu en ruimtelijke ordening en meer flexibiliteit. Er kan in principe nu al mee worden geëxperimenteerd in bestemmingsplannen verbrede reikwijdte, op basis van de Crisis- en herstelwet.



## Samenvatting hoofdstuk 1

In dit Waarom?-hoofdstuk hebben we beargumenteerd dat we streven naar een Creatieve Productiewijk. Op een rijtje de argumenten: het Hamerkwartier wordt een Creatieve Productiewijk omdat het...

- 't Hamerkwartier leefbaarder en aantrekkelijker maakt
- aansluit op de marktvraag
- aansluit op de circulaire economie
- leidt tot innovatie en kruisbestuiving
- bijdraagt aan een adaptieve economie
- past bij het Amsterdamse, ruimtelijke beleid dat menging voorstaat
- werkgelegenheid biedt aan vakgeschoolden in omliggende buurten
- voortbouwt op het huidige DNA van het gebied
- in lijn is met de ambitie om het centrumstedelijke gebied te vergroten
- kansen biedt voor duurzame bevoorrading over het water

Ter afsluiting is uiteengezet waarom de ambitie van een Creatieve Productiewijk uitdagend is. Dit heeft te maken met het vernieuwende aspect van het op deze manier mengen van wonen en de bedoelde economische activiteiten. Ook heeft het te maken met een tekortschietend planningsinstrumentarium en lastig rond te rekenen businesscases voor bedrijfsruimtes in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

# 2.

## #Wat dan // Geambieerd Werkprogramma

---

Dit hoofdstuk is de uiteenzetting van wat de Creatieve Productiewijk ruimtelijk en programmatisch inhoudt. De Projectnota Hamerkwartier en de studie Ruimte voor de Economie van Morgen geven een beeld van de typen bedrijvigheid en de daarbij horende programmering van ruimten die passend zijn voor het Hamerkwartier. In dit hoofdstuk geven we een doelgroepdefiniëring van bedrijven in het nieuwe Hamerkwartier.

## 2.1 Ruimte voor bedrijvigheid: vroeger, nu en in de toekomst

Deze paragraaf gaat in op de bedrijvigheid die het Hamerstraatgebied heeft gemaakt tot wat het nu is, en hoe het programma voor de gebiedsontwikkeling is vormgegeven om deze bedrijvigheid ook in de toekomst in Hamerkwartier plek te bieden.

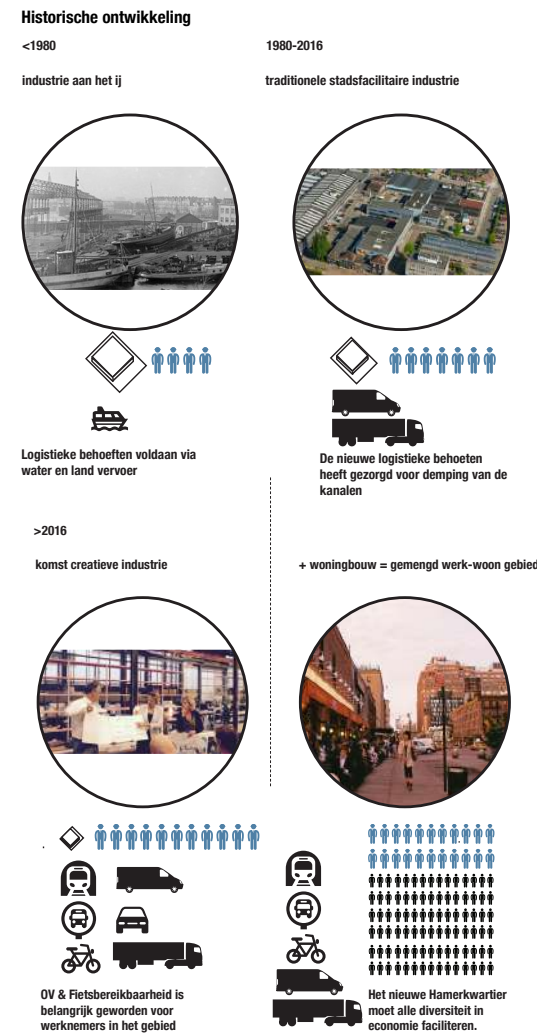
### Hamerkwartier toen

Het Hamerkwartier heeft als bedrijventerrein drie grote ontwikkelingen doorgaan. Van grootschalige watergebonden industrie (tot 1980) naar traditioneel stadsfacilitair bedrijventerrein met o.a. bouwbedrijven, autobedrijven en groothandels tot de situatie nu, waarin vele nieuwe sectoren hun weg naar het gebied hebben gevonden. Deze nieuwe bedrijvenclusters bestaan uit de mode-industrie, creatieve industrie, horeca en kleinschaligere watergebonden bedrijvigheid. De verschillende ontwikkelingen hebben ieder hun stempel gedrukt op het gebied en van alle periodes zijn er nog bedrijven en plekken die dit verleden tastbaar

### Hamerkwartier nu

Het Hamerkwartier bestaat in 2019 uit +-600 bedrijven met ruim 3.000 werknemers (KvK, 2019). De bedrijvigheid is zeer divers, van groothandels tot architecten, van autoschadebedrijven tot een fietsfabriek, van media- tot modebedrijven, van scheepsbouwers tot een ambachtelijke bierbrouwer en zeepfabriek. Veel van de bedrijvigheid is direct aan de stad gebonden, vanwege klanten, leveranciers of werknemers. Uit een enquête onder de huidige ondernemers in het Hamerkwartier (zie blz.xx pink pages) is gebleken dat 60% van de klanten en 78 % van de werknemers uit Amsterdam komt. 32 % van de bedrijven zit al meer dan tien jaar op het terrein, maar veel bedrijven hebben zich in de laatste jaren gevestigd.

## HISTORIE



Figuur 1. De bedrijvigheid in het Hamerkwartier is in verloop van tijd steeds intensiever in grondgebruik en werknemersdichtheid geworden. Bedrijven hebben een steeds kleinere footprint gekregen en meer werknemers per vierkante meter. De figuur uit het stageonderzoek van Henri Schiffer geven een schematische weergave van deze ontwikkelingen

Sinds 2010 is het aantal arbeidsplaatsen snel gegroeid, toen bedroeg het nog 1.983 werknemers. De meeste banen zijn in de zakelijke dienstverlening (1.083 wn), de groot- en detailhandel (637 wn) en de ICT (543 wn). Industrie (53 wn), vervoer en opslag (103 wn) en bouw (133 wn) hebben een kleiner aandeel in de werkgelegenheid. In totaal is er op de 26 ha bedrijfskavels +-135.000 m2 vastgoed in gebruik (FSI 0,52), waarvan het grootste aandeel met een industriefunctie. Het aandeel kantoorfunctie is ook aanzienlijk. Daarnaast zijn er nog panden met een bijeenkomstfunctie.

## Hamerkwartier straks

### • Behouden en groeien

In de Projectnota staat dat het economische programma er op gericht is niet alleen een deel van de bestaande ondernemers in het Hamerkwartier te behouden, maar ook op het benutten van de grote groeikansen van de productieve en creatieve economie. De nieuwe verbindingen met het centrum maken het Hamerkwartier extra aantrekkelijk als vestigingsplaats voor deze bedrijvigheid. Ook veel zittende bedrijven hebben in de enquête aangegeven behoefte te hebben aan extra bedrijfsruimte.

### • Versterking van de buurt economie

Het programma is opgesteld vanuit de overtuiging dat perspectief op werk in combinatie met goede opleidingsmogelijkheden mensen de meeste kansen biedt om te ontsnappen aan langdurige werkloosheid en armoede. De belangen van de omliggende wijken en de versterking van de buurt economie worden daarom nadrukkelijk meegenomen in de sociaaleconomische ontwikkeling van het Hamerkwartier. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan ambachten. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om in de toekomst naast kenniswerk ook werkgelegenheid te bieden aan vakgeschoolden. Verder moet de transformatie van het Hamerkwartier mede een impuls geven aan lokale initiatieven om vraag en aanbod van werk bij elkaar te brengen en stage- en werkervaringsplaatsen te scheppen en bewoners behulpzaam te zijn bij het opzetten van hun eigen onderneming.

### • Omvang werkprogramma en werkgelegenheid

Over de omvang van het werkprogramma wordt in de Projectnota geambieerd dat door de geleidelijke transformatie zonder gedwongen uitplaatsing van bedrijven ongeveer 100.000 m<sup>2</sup> bvo bestaand bedrijfsvastgoed gehandhaafd blijft, verspreid over het gebied. Daarnaast wordt ongeveer 130.000 m<sup>2</sup> bvo nieuw werkprogramma toegevoegd, waarvan 80.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsvloer in kleine, middelgrote en grote units van zo'n 1.500 m<sup>2</sup> bvo (zie schema totaalprogramma).

### • Kantoren

Conform de Kantorenstrategie Amsterdam uit 2017, wordt ingezet op een kantoorvolume van 50.000m<sup>2</sup> na 2020. Om het werkprogramma niet te laten wegdrukken door het lucratievere woonprogramma, wordt een harde ondergrens van 270.000 m<sup>2</sup> bvo werken en voorzieningen gehanteerd. Dit kan publiekrechtelijk (omgevingsplan) én privaatrechtelijk (erfpacht, anterieure overeenkomst) worden geborgd.

### • Maatschappelijke voorzieningen en onderwijs campus

Het maatschappelijke voorzieningen programma (40.000) bestaat uit de voorzieningen die bij een gemengde wijk horen (o.a. basis- en voortgezet onderwijs, kinderopvang en zorgvoorzieningen). Daarnaast zet het Hamerkwartier ook in op de vestiging van een opleidingsfaciliteit die aansluit bij de bestaande en toekomstige bedrijvigheid in het gebied, zoals een technische school, opleidingen op het gebied van mode, media, kunst, cultuur, duurzaamheid en circulariteit. Een mogelijke vestiging kan een impuls vormen voor de bedrijvigheid en werkgelegenheid in het gebied.

Soort vastgoed	Vierkante meters (BAG)
Industrie/bedrijvenfunctie	63.193
Kantoren	57.565
Horeca I, III, IV en V, markt, dienstverlening, ontspanning en vermaak	36.616
Wonen	10.546
<b>Totaal</b>	<b>167.500 m2</b>

• **Aantal arbeidsplaatsen in de toekomst**

Het huidige bedrijventerrein Hamerstraat kent 3.073 arbeidsplaatsen (STEC, 2018). Met de realisatie van het bovengenoemde programma zal dit naar verwachting groeien tot +-6.700 arbeidsplaatsen. In onderstaande tabel zijn de aannames hierbij weergegeven.

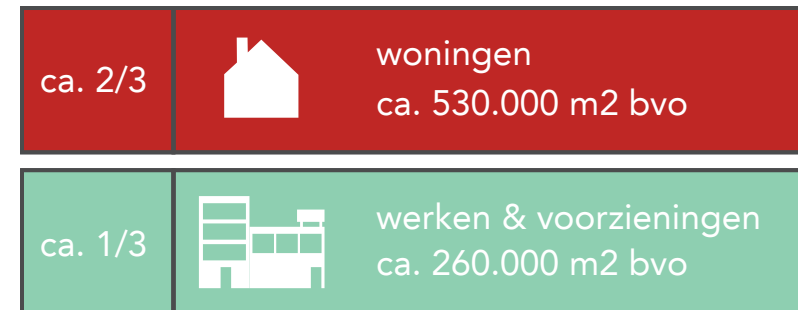
Categorie	Huidig	Aantal m2	M2 per arbeidsplaats	totaal
Bedrijfsruimte	63.193 <sup>5</sup>	27.999 behoud en 84.191 aanvullend programma	60-80	1.400 – 1870
Kantoor	57.665	41.247 behoud en 50.000 aanvullend programma	20-25	3.650 – 4.650
Scholen		Er zullen 2-3 (2,5) PO scholen komen en 1 VO school.	Te verwachten aantal werknemers in totaal: 170	170
Overige voorzieningen (winkel, wonen, horeca, hotel, ontspanning en vermaak, kinderdagverblijfnuts nader in te delen)	46.680 waarvan 36.116 niet-wonen <sup>6</sup>	66.635 m2	80	832
Totaal	167.500 m2	270.072 m2		6.052 – 7.522 (gemiddelde 6.692)

<sup>5</sup> Bron: STEC groep (2018) op basis van BAG gebruiksfunctie

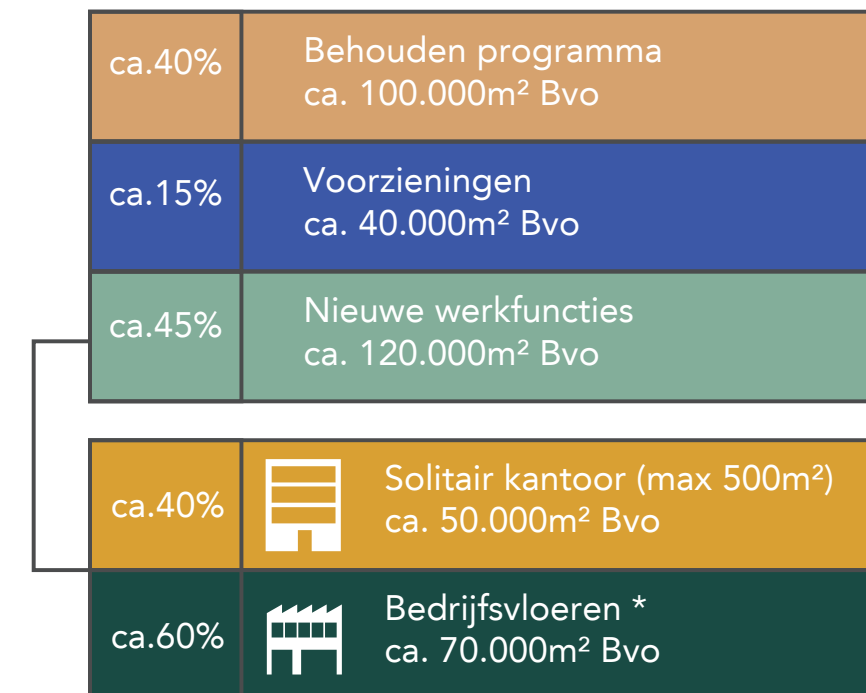
<sup>6</sup> Totaal bestemming ontspanning, horeca en vermaak (2017)

**1 Totaal programma Hamerkwartier**

ca. 790.000 m2 bvo



**2 werken & voorzieningen**



\* waarvan ca. 60.000 m<sup>2</sup> bvo in grondgebonden solitaire bedrijfsbebouwing (op een footprint van ca.40.000 m<sup>2</sup>) met een vrije hoogte van 8 m en eenkantooraandeel per vestiging van maximaal 50%)

Figuur 2. Schema totaalprogramma - bron: Projectnota Hamerkwartier

## 2.2 Kansen bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid

Het toekomstige Hamerkwartier biedt met haar centrale ligging, hoogstedelijke karakter, mix van woon- en werkfuncties, nabijheid van klanten en werkzoekenden en ligging aan het water vele kansen voor verschillende soorten ondernemers. Tegelijkertijd is ook duidelijk dat de toekomstige verdichte situatie voor bedrijven heel anders zal zijn dan de nu nog vrij extensieve en ontspannen ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein. De logistieke mogelijkheden van het Hamerkwartier – de autobereikbaarheid, parkeren en laad- en losplekken – zullen in de nieuwe situatie beperkt worden door de combinatie van functies.

In deze paragraaf zetten we uiteen voor welke soorten bedrijvigheid we binnen het Hamerkwartier kansen zien, en hoe hier rekening mee gehouden kan worden in de programmering en ontwikkeling van panden en openbare ruimte in het gebied. De beschrijving van deze doelgroepen en bijpassende ruimtelijke kenmerken is ontstaan vanuit een analyse van de huidig aanwezige bedrijvigheid en de vormen van bedrijvigheid die het elders in de stad goed doen in gemengde woon-werkgebieden. Het is het begin van een economisch profiel van het Hamerkwartier, primair bedoeld om nader invulling te kunnen geven aan de programmering van vastgoed voor werken (zie paragraaf 2.1). Het is nadrukkelijk niet bedoeld als een kader op basis waarvan bedrijven worden uitgesloten van een vestiging in het Hamerkwartier. Op basis van de investeringsnota kan dit raamwerk door ontwikkelaars worden uitgewerkt.

Uitgangspunt zijn de vandaag de dag aanwezige bedrijven, het bestaande economische DNA van het gebied. Uit onderzoek blijkt dat het overgrote deel van de bestaande bedrijvigheid en werkgelegenheid in het Hamerkwartier in theorie kan mengen met een woonfunctie in een hoogstedelijke opzet (STEC, 2019). De inzet is om de bedrijven die kunnen

en willen blijven in het Hamerkwartier hiertoe te verleiden, terwijl ook gericht nieuwvestigers worden gefaciliteerd.

Het is de bedoeling de behoeften nader in kaart te brengen en nadrukkelijk met bedrijven de ruimte voor productie en creativiteit binnen het nieuwe Hamerkwartier vorm te geven, zodat een ecosysteem ontstaat van elkaar versterkende bedrijvigheid.

### Uitwerking doelgroepen

In de projectnota is als doelgroep voor de bedrijvigheid ‘creatieve maakindustrie’ benoemd, aansluitend op de ambitie om een Creatieve Productiewijk te ontwikkelen en voortbouwend op (onder andere) bestaande stadsverzorgende bedrijven, de media- en modebedrijven en de ambachtelijke bedrijven in de voedsel en dranken.

Deze doelgroepen werken we uit tot vier (sub) doelgroepen, waarbij ook is gekeken hoe deze aan kunnen sluiten bij nieuwe economie. Deze doelgroepen zijn deels overlappend. De doelgroepen kennen een heel diverse ruimtebehoefte en voorwaarden die aan de bedrijfsomgeving worden gesteld. Het is daarom zinvol om een concretiseringsslag te maken in vastgoedprofielen en vestigingsvoorwaarden.

Voorafgaand aan uitwerken van de doelgroepen van bedrijvigheid, noemen we de volgende bedrijfskenmerken als passend bij het Hamerkwartier:

- **Kleinschaligheid**

Het extensieve karakter van het Hamerkwartier zal met de transformatie verdwijnen. Grootschalige bedrijven laten zich moeilijker mengen met een intensief woningbouwprogramma. Als richtlijn hanteren we daarom een bedrijfsgrootte van 1.000 tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> als inpasbaar.

- **Starters en groeiers.**

Hamerkwartier ademt dynamiek en ontwikkeling. In tegenstelling tot locaties voor corporates en gevestigde bedrijven, en vanwege de aanwezigheid van diverse opleidingshuizen in de directe omgeving, wil Hamerkwartier zich daarom nadrukkelijk richten op bedrijven die in de start- en groeifase bevinden.

- **Stadsverzorgend of – gebonden**

De centrale ligging van het Hamerkwartier en de nabijheid van klanten en afnemers maakt dat bedrijven in het Hamerkwartier bij voorkeur producten of diensten leveren aan de stad of vanwege werknemers of leveranciers fysiek gebonden zijn aan een locatie in de stad.

Daarnaast maken we het onderscheid tussen vier categorieën passende bedrijvigheid. Deze categorieën zijn niet uitputtend en niet bedoeld als harde afbakening. Een bedrijf dat niet past in een van de doelgroepen maar wel binnen het Hamerkwartier gevestigd wil zijn en in de ruimtelijke situering past is in het Hamerkwartier van harte welkom.

### Ambacht, productie en reparatie

Deze groep bedrijven bestaat uit “nieuwe stijl” productieve bedrijven: kleinschalig, innovatief, kwalitatief, vaak customizable (persoonlijke producten) en in sommige gevallen gericht op hergebruik en een meer circulair businessmodel. Meestal, maar niet uitsluitend, gericht op de stedelijke consument. Het zijn vaak nicheproducten voor veeleisende consumenten die budget niet als eerste overweging hebben. Amsterdam is voor deze producenten belangrijk als urbane proeftuin en het merk ‘Amsterdam’ is belangrijk voor de marketing van de producten. Voor deze bedrijven is het belangrijk dat er in het gebied bedrijfsvloeren zijn met afmetingen voor prototyping, demonstratie en kleinschalige productie, met een ligging dicht bij consument, beleving moet mogelijk zijn (ondersteunende horeca- of showroomfunctie),

laad- en losfaciliteiten voor kleinschalige productie, bereikbaarheid vrachtverkeer belangrijk maar ondergeschikt aan nabijheid consument en personeel. Soms wordt gebruik gemaakt van hybride ruimten, bijvoorbeeld 50% bedrijfsvloer en 50% ondersteunend kantoor of belevingsruimte.

Ruimtelijke voorwaarden:

- Soort ruimte: bedrijfsruimte (70/30) tot hybride (50/50) ruimte
- Ligging: aan of nabij hoofdstraten, op zichtlocaties
- Activiteiten productiekolom in Hamerkwartier: design, prototyping, productie, demonstratie, verkoop

### Creatieven

Deze groep bedrijven bestaat uit kleine bedrijven, kunstenaars of collectieven van ZZP'ers/ kenniswerkers die kantoorruimte nodig hebben, maar daarbij meer doen dan werken achter hun laptop: bijvoorbeeld architectenbureaus, ontwerpers, media en digital professionals en mode-ontwerpers. In deze bedrijven vindt geen productie van goederen plaats, maar wordt het voor- of natraject (ontwerp & marketing) gerealiseerd. Deze groep bedrijven en professionals is op zoek naar een kantoor (of atelier?) met ondersteunende ruimte voor exposities, experimenten, labs en demonstraties, en is gezien het wat extensievere gebruik van de ruimten niet in staat om ruimte op toplocaties te huren. Deze groep voelt zich aangetrokken tot hippe karaktervolle ruimten met voorzieningen, horeca en ontmoetingsplaatsen nabij. De bereikbaarheid van de locatie en de nabijheid van geschoold en gemotiveerd personeel zijn belangrijke locatiefactoren. De mogelijk aanleg van de Javabrug, waardoor het Hamerkwartier centraler in de stad komt te liggen, is daarom belangrijk voor het aantrekken en kunnen accommoderen van meer creatieve pioniers.



Ruimtelijke voorwaarden:

- Soort ruimte: kantoorruimte (minimaal 70% kantoor) tot hybride ruimten (50/50)
- Ligging: verspreid over het gebied, met concentraties nabij OV- en fietsbereikbaarheid
- Activiteiten productiekolom in Hamerkwartier: design, prototyping, marketing

### Kleinschalige stadsverzorgende bedrijvigheid

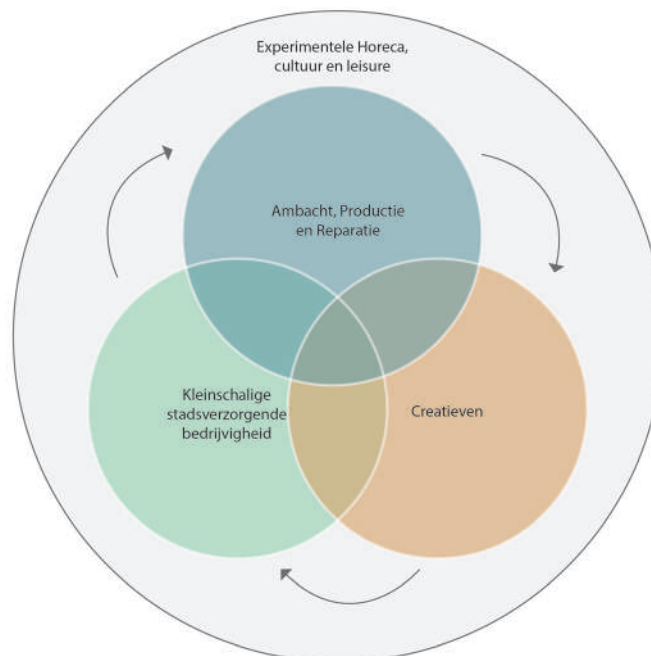
Traditionele distributie en reparatiebedrijvigheid met Amsterdammers als klantenkring en een hoge standaard qua service en prijs/kwaliteit. Bijvoorbeeld gespecialiseerde bouw- en installatiebedrijven, autoreparatie en meubelproducenten, maar ook kringloop, bezorging van consumentenproducten, retourlogistiek en (circulaire) inzamelpunten. In het Hamerkwartier zijn er diverse groothandels en autobedrijven gevestigd. Deze doelgroep zoekt vooral betaalbare bedrijfsruimte met zo mogelijk een ondersteunend kantoor. De nabijheid van klanten en een centrale locatie zijn belangrijk, en ieder bedrijf zal de afweging maken of deze factoren opwegen tegen een hogere prijs en mindere bereikbaarheid ten opzichte van locaties aan de rand van de stad. Autobereikbaarheid, parkeermogelijkheden en laad-losfaciliteiten zijn onmisbaar voor de bedrijfsvoering, maar omdat de centrale ligging een essentieel deel uitmaakt van het businessplan staan deze bedrijven vaker open voor mobiliteits- en 'shared-space' achtige oplossingen.

Ruimtelijke voorwaarden:

- Soort ruimte: bedrijfsruimte (tot 30% ondersteunende functies zoals kantoor)
- Ligging: aan logistieke as met laad- en losfaciliteiten
- Activiteiten productiekolom in Hamerkwartier: productie, reparatie, verkoop

### Experimentele Horeca, cultuur en leisure

Innovatieve ontmoetingsvormen in de vorm van horeca, cultuur en leisure. Vooruitlopend op de woningbouw hebben al diverse tijdelijke horeca-, cultuur- en leisureinitiatieven het Hamerkwartier gevonden. Voorbeelden zijn de Kromhouthal, FC Hyena, Skatecafé en Dansmakers. Deze creatieve ondernemers hebben in het Hamerkwartier experimenteeruimte gevonden, mede door een (vergeleken met andere locaties in de stad) lagere huur en een tijdelijke vergunning. Deze ondernemers hebben het Hamerkwartier inmiddels stadsbreed op de kaart gezet en enkelen hebben ook ambities om in het nieuwe Hamerkwartier een plek te vinden. Waar nu vaak de ongepolijste omgeving, de grote, markante en industriële panden en de open ligging bij het water de aantrekkingskracht voor deze ondernemers vormen, zal dat in de nieuwe verdichte situatie minder het geval zijn en zullen deze ondernemers deels wegtrekken. Wel zal deze doelgroep kunnen profiteren van een groeiende afzetmarkt (nieuwe bewoners) en de centralere ligging van het Hamerkwartier. Dat maakt de toevoeging van culturele functies en (indoor) sport en leisure op de langere termijn kansrijk.



Figuur 3: Doelgroepen bedrijvigheid Hamerkwartier

## 2.3 Belangrijkste aandachtspunten

In voorgaande paragrafen werd duidelijk welke uitgangspunten (sociaal/economisch, grootte programma, ruimtelijk, doelgroepen) de kern van het niet-wonen programma vormen. Kort gezegd: de gemeente wil ruimte geven aan 6700 woningen, tienduizenden BVO's aan bedrijfsruimten, deze gefaseerd laten ontwikkelen, in een hoge dichtheid gebouwd, deels autoluw en gekenmerkt door functiemenging. Uit deze uitgangspunten volgen belangrijke aandachtspunten voor de verdere

realisatie. Het gaat om de duur van de realisatie, de betaalbaarheid, een prettige balans vinden tussen werken en wonen, en de druk op de openbare ruimte.

### Langdurig proces van planvorming, bouw en realisatie

Met de investeringsnota wordt een flinke stap gezet richting realisatie, maar de realisatiefase zelf zal mogelijk een of enkele decennia duren.

Gezien de duur van de transformatie en de beperkte gemeentelijke grondpositie is blijvend draagvlak onder betrokkenen in het gebied van groot belang om de gebiedsontwikkeling te laten slagen. In het voortraject van de investeringsnota is hierin geïnvesteerd door meerdere ondernemers- en expertsessies te houden en daarnaast zijn enquêtes en interviews met betrokken bedrijven gehouden. Het is de bedoeling om dit ook in de uitvoeringsfase van de investeringsnota voort te zetten. De in het Hamerkwartier aanwezige bedrijven hebben aangegeven een actieve rol in de gebiedsontwikkeling te willen nemen, en zich daarvoor te willen organiseren.

Monitoring en evaluatie van het proces is een onmisbaar onderdeel om het programma te

realiseren. Voor het niet-wonenprogramma geldt specifiek dat er al veel bestaand vastgoed in gebruik is, en er een nadere nulmeting gedaan moet worden van bebouwing en functies bij de start, zodat er een solide basis ontstaat voor het omgevingsplan, de vertaling naar ontwikkelovereenkomsten en de sturing op functie.

### • Betaalbaar maken en houden

Voor een Creatieve Productiewijk met maak- en logistieke bedrijven, is de beschikbaarheid van voldoende betaalbare ruimte een voorwaarde. Maar in een omgeving waar verschillende functies mogelijk zijn, kunnen andere economische functies naar de bedrijfsruimten bewegen en minder kapitaalkrachtige bedrijven 'wegdrukken'. De aanvangshuurprijs voor bedrijfsruimtes ligt ruim onder die van andere economische functies zoals kantoren. Ook veel creatieve en culturele ondernemers in het Hamerkwartier zien de betaalbaarheid van hun bedrijfspand als een groot probleem. In de enquête (zie bijlage) heeft slechts 22% van alle ondernemers aangegeven bereid te zijn meer huur te gaan betalen in het vernieuwde Hamerkwartier.

De verantwoordelijkheid dat sturingie de overheid neemt om de fysieke nabijheid van creatieve en productieve bedrijvigheid in de stad te behouden en te versterken, vraagt om sturingsmaatregelen die de betaalbaarheid bewaken. Tegelijkertijd dient de overheid rekening te houden met brancheringsregelgeving en het verbod op staatssteun.

### • Combinatie met Wonen

Bewoners en bedrijven hebben verschillende, soms tegenstrijdige, belangen die in het ontwikkelplan beide bediend zullen moeten worden. Zo hebben bewoners vaak behoefte aan rust, terwijl productieve bedrijven de vrijheid willen hebben op geluid te produceren bij hun werkzaamheden.

Daar waar bewoners graag de garantie krijgen dat kinderen veilig over straat kunnen en voldoende speelplekken hebben, zijn de bedrijven gebaat bij een snelle, gemakkelijke bereikbaarheid voor laad en los activiteiten. Waar bewoners graag een straatbeeld zien met een mix aan functies en groen, hebben bedrijven vaak behoefte aan parkeerplekken voor klanten en een straat zonder obstakels (zoals straatmeubilair en beplanting). Ondanks de eventuele beperkingen die het toevoegen van het woonprogramma heeft voor de bedrijven, geeft slecht 25% van de ondernemers in de enquête aan de ontwikkeling als een belemmering te zien. De in hoofdstuk 3 beschreven strategie is erop gericht het belang en de behoefte van de bewoners en bedrijven te combineren en balans te vinden.. Daarnaast is gekeken wat de bedrijven kunnen doen

om overlast voor bewoners te verminderen maar ook wat een acceptabele hindergrens is waarbinnen bedrijven moeten kunnen functioneren.

- **Druk op de openbare ruimte**

Het Hamerkwartier staat voor een intensiveringsopgave. Meer mensen zullen van hetzelfde grondoppervlak gebruik gaan maken. Dat vergroot de druk op de openbare ruimte en de ondergrond met verschillende ruimte claims, denk aan afval, klimaatadaptatiemaatregelen, elektriciteit, riolering, verschillende weggebruikers etc. Het is de gemeente die gaat over de indeling en het beheer van de openbare ruimte. De openbare ruimte is van iedereen en ruimte delen hoort bij een stad als Amsterdam.

## Samenvatting hoofdstuk 2

In dit wat-hoofdstuk staat de historische ontwikkeling van het Hamerkwartier beschreven en wat voor een gebied het in de toekomst zal worden. Daarbij schetsen we de bedrijfskenmerken die passend zullen zijn voor de Creatieve Productiewijk:

- Kleinschalig (maximaal 2.000 m2 bvo)
- Startend en/of groeiend
- Stadsverzorgend of –gebonden

We onderscheiden vier categorieën passende bedrijvigheid. Deze categorieën zijn niet uitputtend en niet bedoeld als harde afbakening. Een bedrijf dat niet past in een van de doelgroepen maar wel binnen het Hamerkwartier gevestigd wil zijn en in de ruimtelijke situering past is in het Hamerkwartier van harte welkom.

- Ambacht, productie en reparatie
- Creatieven
- Kleinschalige stadsverzorgende bedrijvigheid
- Experimentele Horeca, cultuur en leisure

Het is hierbij van belang gezamenlijk in het achterhoofd te houden dat de realisatie van het Hamerkwartier als Creatieve Productiewijk van lange duur is. Daarnaast geldt dat sturingsmaatregelen nodig zijn om de betaalbaarheid van ruimtes voor de eerdergenoemde typen bedrijvigheid te bereiken. Tot slot vraagt de combinatie met wonen en de toenemende druk op de openbare ruimte om zorgvuldig ontwerp en onderlinge afspraken.

# 3.

## # Hoe dan //

# Uitvoeringsstrategie Hamerkwartier Werkt

---

De ambities van een creatieve productiewijk zullen niet zonder sturing van de gemeente gerealiseerd worden in het Hamerkwartier. Dit hoofdstuk benoemt de procesmatige, planologische en fysieke randvoorwaarden die de gemeente zal moeten borgen om het hierboven benoemde werkprogramma in combinatie met nieuwe woningen waar te kunnen maken. Daarmee vormt het de uitvoeringsstrategie van Hamerkwartier Werkt. In hoofdstuk 4 zal de afweging en noodzaak van deze randvoorwaarden nader worden toegelicht.

## PROCESMATIGE RANDVOORWAARDEN

<b>Monitor en evalueer gebruik en vastgoed-ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitor van een database van bedrijvigheid in Hamerkwartier;</li> <li>• Monitor gedurende de gehele transformatieperiode het gebied, gerealiseerd en gesloopt werkprogramma in relatie tot de gestelde ambities.</li> <li>• Evalueer in welke mate eventuele bijsturing t.b.v. de gestelde ambities nodig is.</li> </ul>
<b>Werk samen per ontwikkelveld en gebiedsbreed</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiseer ontwerpateliers mét ondernemers</li> <li>• Faciliteer samenwerking tussen ondernemers en ontwikkelaars met tijdsgeuzen gezamenlijke ontwerpateliers per bouwveld waarin wensen en mogelijkheden van bedrijven vroeg in beeld komen.</li> <li>• Haalbaarheidsstudie oprichting Plintorganisatie met als doel:</li> <li>• Het verenigen van eigenaren, ondernemers en bedrijven die positie hebben in het gebied;</li> <li>• Het bieden van een makelaarsrol tussen eigenaren en bedrijven die in het gebied willen blijven / komen;</li> <li>• Het faciliteren van bedrijfscollectieven en samenwerkingen;</li> <li>• Het monitoren en beheren van een database van bedrijvigheid in Hamerkwartier;</li> <li>• Het tijdig signaleren van leegstand en verkeerde invulling bedrijfsruimte bij handhaving;</li> <li>• Het begeleiden van een lokale match in aanbod van werk en werkzoekenden</li> </ul>
<b>Informeel en spreek af</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zet een gebiedsbrandingscampagne op dat potentiële nieuwe bewoners en bedrijven op de hoogte stelt van het productieve karakter van Hamerkwartier.</li> <li>• Verplicht erfpachters met een kettingbeding om huurders en kopers op de hoogte te stellen van Hamerkwartier als Creatieve Productiewijk waar ook bedrijven gerechtigd zijn hun activiteiten uit te voeren.</li> </ul>
<b>Stimuleer lokale binding met arbeidsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleer lokale binding met arbeidsmarkt door:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een kwartiermaker voor lokale werkgelegenheid.</li> <li>• Samenwerking met afdeling WPI.</li> <li>• Samenwerking met House of Skills.</li> <li>• Social Return als pilot in transformatiegebieden.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Stuur aan op ontwikkeling techcampus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stuur aan op de ontwikkeling van een VO techschool die de opleiding en werkgelegenheid voor vakgeschoolden fysiek bij elkaar kan brengen en zo mogelijk nieuwe bedrijvigheid aan trekt.</li> </ul>

## PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

<b>Bestem specifiek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differentieer in het omgevingsplan de werkfuncties in:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren</li> <li>• productieve bedrijven</li> <li>• hybride bedrijven</li> </ul> </li> <li>• Neem voor elke werkfunctie specifieke gebruiksspecificaties op (zoals aangegeven in tabel 1)</li> </ul>
<b>Bestem verticaal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hanteer een bijzondere bestemming waarin een verplichting van het productieve deel op de plintverdieping ligt en het (creatieve) kantoor en/of woningdeel erboven.</li> </ul>
<b>Betaal specifiek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak bij de residuele grondwaardebepaling verschil tussen (creatief) kantoor, productieve bedrijfsruimte en hybride bedrijfsruimte;</li> <li>• Neem hierbij (1) de toegestane bestemming zoals privaatrechtelijk overeengekomen en (2) de gebouwspecificaties (zoals aangegeven in tabel 2) als leidraad;</li> <li>• Houd bij de residuele grondwaardebepaling rekening met normatief hogere bouwkosten voor de bedrijfsloodsen.</li> </ul>
<b>Stem omgevingsplan af met privaatrechtelijke overeenkomsten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Houdt dezelfde werkfunctiedifferentiatie (kantoor, productieve bedrijven en hybride bedrijven) aan in privaatrechtelijke overeenkomsten;</li> <li>• Neem privaatrechtelijk overeengekomen functieverdeling als basis voor de uitwerking van het omgevingsplan / omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit op bouwveld niveau.</li> </ul>
<b>Handhaaf op gebruik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versterk handhaving op gebruik van bedrijfsruimten aan de hand van gegeven gebruiksspecificaties (tabel 1);</li> <li>• Realiseer een signaleringssysteem vanuit ondernemers en het monitoringssysteem naar de handhavingdienst.</li> </ul>
<b>Voorkom leegstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderzoek de wenselijkheid van een leegstandsverordening met leegstandsmeldplicht en leegstandsboete met betrekking tot bedrijfsruimte.</li> </ul>

## FYSIEKE RANDVOORWAARDEN

<p><b>Meng op bouwveldschaal</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meng woon- en werkfuncties op bouwblokniveau om het woon-werkkarakter van Hamerkwartier te weerspiegelen en het ontwikkelen van minder rendabele werkfuncties tegelijk te ontwikkelen met het geambieerd woonprogramma.</li> <li>• Sta lichte vorm van zoning toe onder voorwaarden.</li> </ul>
<p><b>Creëer ruimte voor parkeerhubs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak privaat ontwikkelde parkeerbakken (semi) openbaar t.b.v. van de bereikbaarheid.</li> <li>• Realiseer één of twee parkeerhubs t.b.v. de bereikbaarheid.</li> </ul>
<p><b>Volg algemene uitgangspunten</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toets plannen kwalitatief aan de hand van de in tabel 3 benoemde uitgangspunten van een gemengd Hamerkwartier.</li> <li>• Supervisieteam gebruikt het Ruimtelijk Kwaliteitskader als toetskader voor het advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</li> </ul>
<p><b>Volg de richtlijnen per bouwveld</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volg de benoemde richtlijnen en spelregels voor de bouwvelden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% van de footprint is gereserveerd voor niet-woon functies</li> <li>- 50% van de plintgevel is gereserveerd voor niet-woon functies</li> <li>- Initiatiefnemer toont gedurende de planvorming aan dat de op het bouwveld geprojecteerde ambities voor de werkfuncties haalbaar zijn.</li> <li>- Bij de bouw van een toren &gt; 50m wordt de ontwikkelende partij geacht garant te staan voor de bouw van een 1500 m2 (bvo footprint) grote grondgebonden bedrijfshal.</li> <li>- Bij de bouw van een toren &gt; 30m wordt de ontwikkelende geacht garant te staan voor de bouw van een 1000 m2 (bvo</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Volg richtlijnen per gebouw</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volg de benoemde richtlijnen en spelregels voor de gebouwen (zoals aangegeven in tabel 2):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- &lt; 3.000 m2 bvo kantooroppervlak per gebouw</li> <li>- &lt; 1.000 m2 bvo per kantoorvloer</li> <li>- 1x in Hamerkwartier een bedrijfsverzamelgebouw met ca. 5000 m2 aan bvo</li> </ul> </li> </ul>

## FYSIEKE RANDVOORWAARDEN

<p><b>Creëer voldoende ruimte voor bedrijfsactiviteiten in de Openbare Ruimte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realiseer voldoende ruimte, zoals aangegeven in het handboek Openbare Ruimte, in de openbare ruimte voor laad en los activiteiten.</li> <li>• Realiseer functionele minipockets door het terugleggen van de rooilijn op eigen terrein.</li> </ul>
<p><b>Maak een inspiratiedocument met mengmogelijkheden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toon met inspirerende voorbeelduitwerkingen en referenties de mogelijkheden om wonen en werken te mengen binnen een bouwveld.</li> </ul>



## Gebruiksspecificaties werkruimten Hamerkwartier

### Kantoorruimte

Voor werkruimtes die als creatief kantoor zijn bestemd, geldt:

- 18-25 m<sup>2</sup> bvo / 1 fte (inclusief freelancers)
- > 50% van het werkvloeroppervlak (bvo) is ingericht als kantoor

### Productieve bedrijfsruimte

Voor werkruimtes die als productief bedrijf zijn bestemd, geldt:

- er wordt gewerkt aan het fabriceren, onderhouden en/of overslag van producten en goederen.
- > 40 m<sup>2</sup> bvo / 1 fte (inclusief freelancers)
- < 30% van het werkvloeroppervlak (bvo) is ingericht als kantoor

### Hybride bedrijfsruimte

Voor werkruimtes die als hybride bedrijf zijn bestemd, geldt:

- er wordt gewerkt aan zowel het aanbieden van diensten als het fabriceren, onderhouden en/of overslag van producten en goederen.
- 25 – 40 m<sup>2</sup> bvo / 1 fte (inclusief freelancers)
- 30-50 % van het werkvloeroppervlak (bvo) is ingericht als kantoor

### Horeca

Een horeca vergunning in het Hamerkwartier wordt alleen afgegeven wanneer de onderneming:

- ofwel ondersteunend is aan een maatschappelijke functie, een productief bedrijf of een kunst en cultuur voorziening.
- ofwel een aandeel van het personeel is geworven uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt

Tabel 2. Gebruiksspecificaties t.b.v. het omgevingsplan

## Gebouwspecificaties werkruimten Hamerkwartier

### Bedrijfsloods

- > 1.000 m<sup>2</sup> bvo footprint
- op te delen in verhuurunits van ca. 500 m<sup>2</sup>
- basisverdiepingshoogte is min. 8 m
- een tussenverdieping voegt maximaal 50% vloeroppervlak toe aan de bedrijfsloods
- grote kolomvrije overspanning van minimaal 8 m breed
- obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden voor (gemonitoriseerde) voertuigen
- gevels zijn optimaal geïsoleerd tegen de geluidsproductie
- binnenruimte kan mechanisch geventileerd om bij momenten van geluidsproducerende activiteiten de ruimte te kunnen afsluiten.
- dakvlak is als collectieve ruimte toegankelijk voor bewoners en/of werknemers
- dakvlak is voorzien van beplanting

### Creatief kantoor

- < 3.000 m<sup>2</sup> bvo per gebouw
- < 1.000 m<sup>2</sup> per verdiepingsvloer
- op te delen in verhuurunits van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>
- flexibel indeelbare plattegrond
- verdiepingshoogte van 3,5 meter

Tabel 2. Gebruiksspecificaties t.b.v. het omgevingsplan

## Uitgangspunten gemengd Hamerkwartier

- De realisatie van minder rendabele functies wordt tegelijkertijd met de meer rendabele functies ontwikkeld en niet naar achter gefaseerd.
- Een multifunctionele levendige plint activeert de straat over de hele dag
- De architectuur weerspiegelt het woon-werk karakter van het gebied
- Bestaande werkfuncties en gebouwen worden behouden afhankelijk van hun technische, historische en gebruikswaarde.
- De bedrijven zijn goed bereikbaar voor de bedrijfsvoertuigen (op- en overslag van producten, werknemers en bezoekers)
- De openbare ruimte is veilig voor alle voetgangers en fietsers (jong en oud, snel en langzaam) op elk moment van de dag.
- Woon- en werkfuncties vormen een synergie

Tabel 3. Uitgangspunten t.b.v. het afwegingskader

# 4.

## Toelichting Uitvoeringsstrategie

Dit hoofdstuk biedt een toelichting op de in het vorige hoofdstuk benoemde uitvoeringsstrategie waarin de procesmatige, planologische en fysieke randvoorwaarden worden samengevat. De uitleg en afwegingen die achter deze te verzekeren randvoorwaarden liggen, worden per onderwerp uiteen gezet.

### Strategie: in samenwerking met de markt

Hamerkwartier is een van de eerste stadswijken waar vanaf het begin van het planproces vorm wordt gegeven aan de ambitie om wonen en productieve bedrijvigheid (zoals maakindustrie en reparatie) te combineren. De centrale ambitie van Hamerkwartier Werkt is bijdragen aan een aantrekkelijke en inclusieve wijk waar naast wonen en voorzieningen plek is (en blijft) voor verschillende soorten bedrijvigheid. Een belangrijk kenmerk van het Hamerkwartier is dat de gemeente vaak geen grondpositie heeft, en samenwerking dus een harde randvoorwaarde is.

Overheid, grondeigenaren, ontwikkelaars, ondernemers en andere stakeholders hebben allemaal een belangrijke rol in het realiseren van deze ambitie. Grondeigenaren zullen op eigen initiatief tot ontwikkeling over moeten gaan. Ontwikkelaars zullen een passende invulling moeten geven aan het door de gemeente gewenste bouwprogramma. Ondernemers zullen zich moeten verenigen om hun vertegenwoordiging te versterken. De gemeente formuleert de procesmatige, (juridisch-)planologische en fysieke randvoorwaarden en stelt deze vast. Deze randvoorwaarden zijn zorgvuldig en in samenhang bepaald en geven houvast voor de afzonderlijke initiatieven.

### 4.1 Procesmatige Randvoorwaarden

De menging die in het Hamerkwartier en in andere Amsterdamse transformatiegebieden wordt nagestreefd is vernieuwend in de Nederlandse planningstraditie. Het realiseren van de gewenste menging, tussen wonen en werken en nieuw en bestaand, leidt tot een grotendeels nieuw ontwikkelproces. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste aandachtspunten en voorgestelde maatregelen om dit ontwikkelproces tot stand te brengen.

#### Monitor en evalueer vastgoedontwikkeling en gebruik

Bij het stapsgewijs ontwikkelen van een gemengde wijk met ambitieuze doelstellingen voor wonen en niet-wonen, is het essentieel dat er inzicht is in de dynamiek van (potentiele) gebruikers en de ontwikkeling van vastgoed voor deze functies.

#### Nulmeting vastgoed en monitoring vastgoedontwikkeling

Een randvoorwaarde voor het behoud en de realisatie van verschillende soorten bedrijfs- en kantoorruimten is een goed overzicht van bebouwing en functies in het gebied. Hiermee kunnen ontwikkelingen afgezet worden tegen de onttrekking van bestaande ruimte. Hiervoor zal een monitoringssysteem ontwikkeld worden. Ondanks het flexibele en ruime kader, leert de ervaring dat regelmatig bijstelling en of afwijking van de regels nodig is om de transformatie initiatieven goed op maat te kunnen bedienen. Monitoring in dit transformatieproces is cruciaal om bij te houden in hoeverre de in de investeringsnota vastgestelde programmatische ambities gerealiseerd zijn en of er nadere bijsturing nodig is.

- **Creëren database van bedrijven met ambitie te blijven of te komen**

We inventariseren de ambities en mogelijkheden van de bestaande bedrijven om in het gebied te blijven. Dit doen we door middel van enquêtes en

interviews. In een eerdere fase zijn belangrijke factoren ten aanzien van de inpasbaarheid – zoals de milieucategorie, het aantal verkeersbewegingen en de grootte van het bedrijf – van zittende bedrijven geïnventariseerd. Daarnaast zijn meer praktische factoren bij een mogelijke bedrijfsvoortzetting van belang. Bijvoorbeeld in hoeverre een bedrijf erfpachter of huurder is en of het bedrijf een tijdelijke vergunning heeft. Inventarisatie potentieel: Via de stadsloods inventariseren we mogelijke nieuwe bedrijven of functies die in het Hamerkwartier kunnen landen. Op deze manier creëren, en beheren we een database van toekomstige ruimtevragers, die ook ingezet zal worden bij de matching aan ruimte.

#### Werk samen, gebiedsbreed en per ontwikkelveld

In de stapsgewijze ontwikkeling van de gemengde woon-werkwijk laat de gemeente het initiatief voor ontwikkeling aan de bestaande ondernemers en grondeigenaren. Samenwerking tussen deze partijen – gebiedsbreed maar ook op kleiner schaalniveau, bovenal per ontwikkelveld – zijn onontbeerlijk om tot ontwikkeling te komen en om bedrijfsruimte in stand te houden. De gemeente stimuleert deze samenwerkingen. Hoe stellen wij deze partijen concreet in staat om in de complexe gebiedsontwikkeling het beste plan voor de toekomst van hun bedrijf én voor de wijk te maken?

- **Ondernemers zijn de experts: Ontwerpateliers mét ondernemers**

- Wensen en mogelijkheden bedrijven vroeg in beeld. In de aanloop naar de investeringsnota hebben reeds diverse bijeenkomsten met met bedrijven, ZZP'ers, kunstenaars, architecten, makelaars en ontwikkelaars uit het Hamerkwartierplaatsgevonden om nader te inventariseren wat er qua bedrijfsruimte en openbare ruimte komt kijken bij de succesvolle ontwikkeling van een wijk waarin ook maakindustrie en logistiek gevestigd is. Dit proces zetten we voort, zowel ten behoeve van het ontwerp van

de openbare ruimte (wegen, laad- en los en parkeermogelijkheden) als in het nadere ontwerp van specifieke kavelontwikkelingen. De gemeente neemt hier afhankelijk van haar belang een leidende of faciliterende rol.

- **Matching en samenwerkingen per ontwikkelveld**

Het versnipperde grondeigendom en de onzekerheden over het transformatieproces kunnen ertoe leiden dat grondeigenaren (bedrijven) een afwachtende houding innemen en kansen laten liggen om hun bedrijf samen met het kavel door te ontwikkelen. Het is daarom zinvol om grondeigenaren te matchen aan elkaar, maar ook aan ontwikkelaars partijen (b.v. architecten) met de benodigde expertise om tot een plan te komen waarmee de bedrijfsbelangen kunnen worden geborgd, terwijl ook woningbouwontwikkeling gerealiseerd wordt. De gemeente faciliteert dit door een 'kavelcoach' aan te stellen met als werkgebied de transformatiegebieden. De kavelcoach bedient samen met de gebiedsmakelaar bedrijven die een ruimtevraagstuk hebben in het transformerende Hamerkwartier, bijvoorbeeld over een effectief ontwerp of over kavelruil. Dit kunnen ook hurende partijen zijn.

- **Haalbaarheidsstudie Plint BV of organisatie**

Het projectteam ziet een rol weggelegd voor een organisatie of functie die de balans tussen wonen en werken, en de mix tussentype bedrijvigheid kan bewaken en aanjagen. Deze organisatie ziet toe op de exploitatie van de plinten en het landen van de juiste economische en maatschappelijke functie in de juiste ruimte. De plintruimten worden gebruikt voor de functies waarvoor ze bedoeld zijn en verhuurd worden aan de juiste doelgroep voor een marktconforme prijs..

De vorm en invulling van deze organisatie kan variëren van een loketfunctie met als voornaamste doel om vraag en aanbod bij elkaar te brengen en te monitoren, tot een plint coöperatie, waarbij een

organisatie in gedeeld beheer belangen en invulling van de plinten behartigd en bewaakt. De komende periode wordt aandacht besteed aan de uitwerking van deze rol of organisatie. Het is nog onduidelijk of dit een Publiek – Private Samenwerking (PPS) constructie zou moeten worden met gemeente, corporatie en ontwikkelaars, of dat het een nieuwe functie zou moeten zijn met extra taken en bevoegdheden. Projectteam Hamerkwartier verkent met EZ, ontwikkelaars en eigenaren de potentie en inhoud van zo'n collectief. Hieronder een aantal mogelijke taken voor deze rol/organisatie geformuleerd:

- o De visie van de creatieve productie wijk vertalen naar spelregels voor bedrijven en eigenaren in de exploitatiefase;
- o Het verenigen van eigenaren, ondernemers en bedrijven die positie hebben in het gebied;
- o Het vervullen van een makelaarsrol tussen eigenaren en bedrijven die in het gebied willen blijven / komen;
- o Het faciliteren van collectieven van bedrijven die in gezamenlijkheid een bedrijfsruimte of loods willen huren of ontwikkelen;
- o Het signaleren en concretiseren van kansen en knelpunten voor de mix van wonen en werken in het Hamerkwartier; Het organiseren en stimuleren van werkgroepen / overlegorganen over deze kansen en knelpunten.
- o Het monitoren en beheren van een database bedrijvigheid in Hamerkwartier;
- o Monitoring en handhaving leegstand en verkeerde invulling bedrijfsruimte.
- o De lokale match in aanbod van werk en werkzoekenden begeleiden;

## Kettingbeding / Bekendheidsverklaring

Verschillende ondernemers hebben aangegeven nadelen te zien in het ondernemen in de nabijheid van woningen. Er zal door de gemeente worden ingezet op 2/3 wonen en 1/3 werken van het totaal aantal vierkante meter vastgoed in het nieuwe Hamerkwartier. Dit kan zorgen voor een onbalans, waarbij de belangen van de bewoners kunnen gaan overheersen boven de belangen van de bedrijven. Dit effect wordt nog versterkt door het feit dat bewoners nog beter beschermd zijn bij de wet dan bedrijven. De klachten van de toekomstige bewoners kunnen dan dusdanige beperkingen opleveren, dat het vrij ondernemen, zoals veel ondernemers nu gewend zijn te doen in het Hamerkwartier, zal worden verstoord.

Door alleen woningbouwontwikkelingen in het Hamerkwartier toe te staan waar de toekomstige bewoners actief worden geïnformeerd over het karakter van de wijk, namelijk een creatieve en productieve wijk waar naast wonen ook wordt gewerkt, zal de balans tussen wonen en werken gedeeltelijk worden hersteld. De beste manier om deze actieve informatieplicht naar de toekomstige bewoners te waarborgen is om dit op te nemen in een kettingbeding in de erfpacht of koopakte, waarbij de informatieplicht ook doorgelegd moet gaan worden in de huurovereenkomsten. Alle nieuwe bewoners zijn dan bij het aangaan van een koop- of huurovereenkomst van hun woning in het Hamerkwartier op de hoogte van het karakter van de wijk en zullen niet verrast worden dat hun woning is gelegen in een gebied met verschillende soorten bedrijvigheid. Ook zijn de bewoners bij het aangaan van de huur- of koopovereenkomst op de hoogte dat bedrijvigheid en de bijhorende logistiek en de laad & los activiteiten hinder kunnen veroorzaken. Bij hinder kan dan gedacht worden aan geluids-, geur-, trillings- en eventuele andere hinder.

Door bewoners vooraf actief te informeren over het karakter van de omgeving, kiezen de bewoners er bewust voor om in een productieve/creatieve omgeving te gaan wonen. Er zal een soort van zelfselectie ontstaan van mensen die bewust kiezen voor het Hamerkwartier met zijn creatieve en productieve bedrijven. De reuring die de bedrijven met zich meebrengen kunnen door de nieuwe bewoners worden gezien als een toegevoegde waarde voor hun leefomgeving. Het van te voren alert maken op de toekomstige woonomgeving, samen met het bewust kiezen voor deze omgeving, zal naar alle waarschijnlijkheid het aantal klachten verminderen en het aantrekkelijk houden voor ondernemers om met hun bedrijf in het Hamerkwartier gevestigd te blijven of om in het Hamerkwartier te gaan vestigen.

Het voorgestelde kettingbeding is nadrukkelijk niet bedoeld om bedrijven een vrijbrief te geven om overlast te veroorzaken en te ontslaan van hun (morele)plicht mitigerende maatregelen te nemen om de overlast naar de bewoners toe te beperken. Ook is dit kettingbeding niet bedoeld om de bewoners van het Hamerkwartier het recht te ontnemen om te klagen bij disproportionele overlast en onveilige situaties die worden veroorzaakt door de omliggende bedrijven. Het kettingbeding is uitsluitend bedoeld om toekomstige bewoners te informeren over de omgeving van de woning en actief te laten kiezen.

## Informeert en spreek af

Een essentieel punt voor een blijvende mix tussen wonen en werken is een goede balans tussen bewoners- en bedrijfsbelangen. Het ontwikkelproces is tot op heden voornamelijk ingericht op het realiseren van woningen en (logischerwijs) het beschermen van belangen van toekomstige bewoners. Tegelijkertijd verwacht de stedeling wel een bevoorradede supermarkt, pakketten aan huis bezorgd en een klusjesman wanneer er iets gerepareerd moet worden. Er is behoefte aan slimme oplossingen, waardoor bedrijven en bewoners zich bewust zijn van elkaars aanwezigheid en beide functies tegen elkaar beschermd kunnen worden indien nodig. Op basis van bestaand onderzoek en ervaringen met belanghebbenden uit het Hamerkwartier stellen we de volgende maatregelen voor:

- **Gebiedsbrandingscampagne**

Het opzetten van een heldere gebiedsbrandingcampagne is belangrijk om (potentiële) nieuwe bewoners en bedrijven te informeren over het productieve karakter van het Hamerkwartier.

We maken ontwikkelaars en nieuwe bewoners ervan bewust dat zij in een woon-werkwijk actief zijn. Met alle bijkomende rechten en plichten. Wat betekent het om in een hoogstedelijke woon-werkwijk te wonen? Deze vraag beantwoorden we in een informatie-/communicatiecampagne geschikt voor bewoners. Ontwikkelaars dienen hun toekomstige bewoners hierover te informeren.

- **Verkenning mogelijkheden kettingsbeding**

We verkennen of een overeenkomst of kettingsbeding met bewoners mogelijk is, waarin minimaal een informatieplicht van de toekomstige verkopende/verhurende partij wordt opgenomen (zie kader), maar indien gewenst en haalbaar ook maximale hinderniveaus zijn opgenomen waarbinnen bedrijven mogen functioneren en klachten ongegrond kunnen worden verklaard.

## Stimuleer lokale binding met arbeidsmarkt

Eén van de belangrijkste redenen om bedrijven te bewegen in het gebied te blijven is de impuls die dit kan geven aan de kansen voor omwonenden op de arbeidsmarkt. Tegelijkertijd loont het om te investeren in de binding van bedrijven met het gebied en de lokale arbeidsmarkt, zodat zij meer geneigd zijn te investeren in een lange termijn vestiging in het Hamerkwartier. Dit komt het gemengde karakter van het gebied ten goede. Deze binding werkt dus in potentie aan twee kanten positief. Om de connecties tussen bedrijvigheid en arbeidsmarkt te versterken, worden de volgende acties ondernomen:

- **Kwartiermaker inzetten voor lokale werkgelegenheid**

Voor het Hamerkwartier en de omliggende buurten wordt extra geïnvesteerd in het aanstellen van een kwartiermaker lokale werkgelegenheid. Dit sluit aan op de ambitie om vakgeschoolde werkgelegenheid 'om de hoek' te faciliteren. De opdracht van deze kwartiermaker is om een aanpak of structuur op te zetten om lokaal vraag en aanbod voor opleiding en werkgelegenheid te organiseren. Het vertrekpunt is de potentie voor werkgelegenheid en opleiding voor de bewoners van omliggende gebieden in het Hamerkwartier. Duurzame borging en aansluiten bij het bestaande zijn uitgangspunten.

Naast de opdracht van deze kwartiermaker zijn er andere maatregelen in het Hamerkwartier die deze ambitie ondersteunen.

- **Gebiedsgericht werken WPI**

In Stadsdeel Noord is het gebiedsgerichte team van afdeling WPI (Werk, Participatie, Inkomen) sinds 2018 gestart met het lokaal matchen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt in Noord. De Jobhunters halen actief vacatures op voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en deze worden gematcht met de juiste kandidaten van het UWV en WPI. Het Hamerkwartier is een

van de aandachtsgebieden voor het ophalen van leerwerkplekken en vacatures.

- **House of Skills**

Via House of Skills worden opleidings- en werktrajecten zoals House of Hospitality gematcht aan partijen in het Hamerkwartier. Hotels en horeca kunnen bijvoorbeeld via House of Hospitality mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werk en opleiding aanbieden in de hospitality branche. Zo wordt er met verschillende partijen gezocht naar de mogelijkheden voor opleidings- en werkplekken.

- **Social Return als pilot in transformatiegebieden**

Met Social Return wil Amsterdam meer sociale impact creëren voor kwetsbare groepen in stad en regio. Het Bureau Social Return (BSR) adviseert binnen de Gemeente Amsterdam gemeentelijke opdrachtgevers en opdrachtnemers bij de implementatie en uitvoering van Social Return. Het Hamerkwartier dient als pilot voor BSR om ook in transformatiegebieden (waar geen tenders worden uitgeschreven door het ontbreken van grondposities) afspraken te maken met eigenaren en ontwikkelaars over Social Return die lokaal kan worden ingevuld. Concreet kan dit voor het Hamerkwartier betekenen dat er ook in de verschillende fases (tijdelijkheid, voorbereidend, uitvoerend en exploitatie), een continue stroom aan arbeids- en opleidingsplekken vrijkomt welke kansen biedt voor bewoners uit omliggende buurten en geheel Amsterdam.

## Aansturen op (tech) campusontwikkeling in Hamerkwartier

Om bedrijvigheid in het Hamerkwartier te behouden en nieuwe bedrijven aan te trekken, is het (ook) zinvol om in te zetten op een sterkere band met het onderwijs. Onderzoek toont aan dat de ontwikkeling van een campus rond een multinational of een (vak) school leidt tot meer binding tussen bedrijven, werknemers en het gebied.

In Hamerkwartier zou de vestiging van bijvoorbeeld een technische, mode of horeca-school aansluiten bij de al aanwezige bedrijvigheid. We werken daarom aan in het aantrekken van een partij die toonaangevend kan zijn voor het gebied. Dit biedt tevens kansen voor het bieden van opleidings- en werkplekken voor omwonenden uit andere delen van Noord.

## 4.2 Planologische Randvoorwaarden

Gezien de gegeven uitgangssituatie met versplinterd (vastgoed)eigendom in het Hamerkwartier zal de gemeente een balans moeten vinden tussen het creëren van kansen en het stellen van kaders voor initiatiefnemers om de transformatie in gang te zetten. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke manier de verschillende instrumenten van de gemeente zullen worden ingezet om de ambities van een Creatieve Productiewijk tot realiteit te brengen en te borgen op langere termijn. De strategie die hiermee wordt omschreven, moet verdringing van de meer kwetsbare en tegelijkertijd voor de stad belangrijke economische functies voorkomen (zie hoofdstuk 1). De samenhang van het gehele palet aan instrumenten is cruciaal voor het succes van de ontwikkelstrategie.

Met vaststelling van het Investeringsbesluit Hamerkwartier stelt de gemeente straks de ontwikkelkaders voor het project vast (ruimtelijk en financieel). Hierbij zal mede een spelregelkader worden vastgesteld, met daarin de basisregels die gelden voor de toekomstige ontwikkelingen. De fysieke randvoorwaarden t.b.v. de Creatieve Productiewijk worden beschreven in:

- Ruimtelijk Kwaliteitskader
- Openbare Ruimte Plan
- Programmatisch kader



De gemeente Amsterdam kan vervolgens op twee manieren bovenstaande ontwikkelambities sturen:

- Publiek recht, vastgelegd in een bestemmingsplan / omgevingsplan/ omgevingsvergunning
- Privaat recht, vastgelegd in een erfpachtcontract of anterieure overeenkomst

## Publiekrechtelijk

De basis van de strategie berust zich op het conserverende bestemmingsplan dat nu over het Hamerkwartier ligt. In het vigerende bestemmingsplan is zeer beperkt ruimte voor nieuwe woonbestemmingen (slechts onder strenge voorwaarden op kavels met wijzigingsbevoegdheid) en andere nieuwe functies (het maximaal toegestaan aantal vierkante meters is zijn voor alle andere functies reeds bereikt). Dit geldt niet voor bedrijfsfuncties; deze zijn in de huidige regeling op gebiedsniveau niet aan een maximaal aantal vierkante meters gebonden, wel aan een maximale dichtheid. Met de transformatie van het Hamerkwartier zal de gemeente, eerst via afwijkingsprocedures en later met een nieuw omgevingsplan de ontwikkelruimte sterk uitbreiden met meer rendabele functies zoals woningen en kantoren. De gemeente zal na vaststelling van het Investeringsbesluit de transformatie faciliteren per initiatief, door middel van buitenplanse omgevingsvergunningen (voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit').

De geambieerde programma metrages, zoals in hoofdstuk 2 benoemd voor het totale gebied, geven de uiteindelijke uitbreidingsmogelijkheden weer over heel Hamerkwartier. Deze programmatische en bijbehorende ruimtelijke ambities worden zijn verstaand in een set stedenbouwkundige richtlijnen en spelregels (fysieke randvoorwaarden), die het toetskader vormen bij bouwplaninitiatieven die afwijken van het conserverend bestemmingsplan

(dit vigerende bestemmingsplan gaat per 2021 van rechtswege over in het 'tijdelijke omgevingsplan'). Een omgevingsvergunning zal alleen worden afgegeven wanneer een ontwikkelplan aantoont binnen de ontwikkelkaders van de gemeente te vallen en gemeente hierover met de initiatiefnemer privaatrechtelijk overeenstemming heeft weten te bereiken.

Het gefaseerde karakter van de transformatie, waarin het ene plot sneller zal ontwikkelen dan het andere, betekent dat het bestemmingsplan/ omgevingsplan ook gefaseerd en in begrensde projectstukjes zal worden herzien en vastgesteld. Vooral nog is naar verwachting het Exclusiva kavel de eerste ontwikkeling waarin voorzien gaat worden in de totale gebiedstransformatie in de het uitbreiden van ontwikkelmogelijkheden. Ten behoeve van deze 'postzegel' dient dus een herziend bestemmingsplan te worden voorbereid.

Naast deze basis is het van belang om publiekrechtelijk in het nieuwe omgevingsplan helderheid te bieden in het verschil tussen bedrijven, kantoren en hybride vormen. Een belangrijke oorzaak van de verdringing heeft namelijk te maken met de mogelijkheid om bedrijfsruimte tot lucratievere kantoorfuncties te transformeren die een hogere huurprijs per vierkante meter kunnen betalen. Het ontwikkelkader en te zijner tijd het nieuwe omgevingsplan zal daarom verschillende soorten werkfuncties benoemen die zich van elkaar onderscheiden met specifieke gebruiksspecificaties.

## Toelichting uitnodigingsplanologie

De juridisch-planologische strategie voor het Hamerkwartier gaat - anticiperend op de Omgevingswet- uit van uitnodigingsplanologie. De gemeente stelt voorafgaand aan de gebiedsontwikkeling géén gebiedsdekkend bestemmingsplan en exploitatieplan op. Wel worden de nodige kaders vastgesteld. De kaders uit de Projectnota Hamerkwartier worden op dit moment nader uitgewerkt in het Investeringsbesluit. Bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier wordt niet het exacte eindbeeld vastgelegd, maar veel meer de gewenste ontwikkelrichting. Verschillende invullingen, uitvoeringen en inrichtingen moeten mogelijk zijn. De gemeente faciliteert de algehele gebiedsontwikkeling en geeft duidelijkheid over haar ambities door: het vooraf opstellen van een gebiedsvisie (ontwikkelkader met spelregels), het opstellen van een MER bij het eerste postzegelbestemmingsplan en door het opstellen van een facetbestemmingsplan (t.b.v. het intrekken van niet (meer) gebruikte maatbestemmingen van bedrijvigheid met een milieucontour). Voor kavels in particulier eigendom geldt het uitgangspunt dat voorafgaand aan de ruimtelijke procedure voor het initiatief een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de eigenaren. Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Met het Investeringsbesluit als basis zal een geheel nieuw omgevingsplan voor het Hamerkwartier worden opgesteld (ná 2021, maar uiterlijk 2029).

### • **Creatieve kantoren (totaal 50.000 m2)**

Het Hamerkwartier wil ruimte bieden aan de creatieve kantoor gebruikers, zoals beschreven in hoofdstuk 2 bij de doelgroepen. Dit zijn niet de grootschalige institutionele kantoren, maar juist de meer kleinschalige kantoren die ondersteunende werkzaamheden verrichten voor de uiteindelijke realisatie van een tastbaar product. Het gaat dus niet om digitale producten. Voor deze kantoren staan creativiteit en vormgeving centraal in hun

bedrijfsvoering. Het omgevingsplan maakt echter geen onderscheid tussen 'kantoren' en 'creatieve kantoren.' Het landen van grotere bedrijven zal in het Hamerkwartier belemmerd worden via andere door de ruimtelijke beperkingen van kantoorgebouwen, opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan.

Voor werkruimtes die als creatief kantoor zijn bestemd, geldt:

- o 18-25 m2 bvo / 1 fte (inclusief freelancers)
- o > 50% van de werkvloer is ingericht als kantoor

### • **Productieve bedrijven (totaal 55.000 m2)**

De meest kwetsbare werkfunctie zijn de productieve bedrijven. Door de producerende activiteiten hebben ze een ander soort ruimte nodig dan de (creatieve) kantoren. Het is belangrijk om in het omgevingsplan een helder onderscheid te maken tussen kantoor- en bedrijfsbestemmingen.

Voor werkruimtes die als productief bedrijf zijn bestemd, geldt:

- o er wordt gewerkt aan het fabriceren, onderhouden en/of overslag van producten en goederen.
- o > 40 m2 bvo / 1 fte (inclusief freelancers)
- o < 30% van de werkvloer is ingericht als kantoor

### • **Hybride bedrijven (totaal 25.000 m2)**

Omdat ondernemingen veelal een hybride vorm kennen die een deel van hun werkruimte als kantoorfunctie en een deel als bedrijfsfunctie willen gebruiken, wordt deze vorm apart opgenomen in het omgevingsplan. Een andere manier om deze doelgroep te bedienen, wordt beschreven in het stedenbouwkundig plan dat erop let de bedrijfsruimten naast of onder de kantoorfunctie te realiseren. Voor werkruimtes die als hybride bedrijf zijn bestemd, geldt:

- o er wordt gewerkt aan zowel het aanbieden van en/of overslag van producten en goederen.
- o 25 – 40 m2 bvo / 1 fte (inclusief freelancers)
- o 30-50 % van de werkvloer is ingericht als kantoor

- **Horeca**

Onderscheidende horeca en leisure zijn ontmoetingsplekken die een grote bijdrage leveren aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de creatieve productieve bedrijvigheid in het Hamerkwartier. Deze third places kunnen publieke functies zijn, zoals een indoor foodmarkt, maar zijn m.n. ingevuld met horeca.

Het toevoegen van een horecafunctie zou meer kwetsbare functies kunnen helpen een betere businesscase te maken. Tegelijkertijd kan een overvloed aan horeca in een gebied versneld de grond- en dus huurprijs doen verhogen. Het weggeven van dit horeca volume zal dus zorgvuldig moeten gebeuren. Het voorstel is om alleen een horecaverunning af te geven wanneer de gebruiker aantoonbaar bijdraagt aan de ambities van de ongedeelde wijk. Dit kan bijvoorbeeld door een fietsenmaker of vioolbouwer ook een horecaverunning te geven voor een koffiecokner. Een horeca vergunning in het Hamerkwartier wordt alleen afgegeven wanneer de onderneming:

- o ofwel ondersteunend is aan een maatschappelijke functie, een productief bedrijf of een kunst en cultuur voorziening.
- o ofwel een aandeel van het personeel is geworven uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

- **Verticaal Bestemmen**

Het ontwikkelplan behelst gebouwen waarin de hierboven genoemde werkfuncties boven elkaar liggen. Het is belangrijk dat ondanks deze stapeling, de functies gescheiden, ofwel verticaal, bestemd kunnen worden om verkantoring tegen te gaan en handhaving te vergemakkelijken. Daarnaast is het belangrijk om schaarse werkplintruimten zo veel mogelijk te reserveren voor productieve en hybride bedrijven die daadwerkelijk een vitaal belang kunnen hebben bij een makkelijk toegang tot het maaiveld voor laad en los activiteiten. Een werkgebouw krijgt dus geen gemengde bestemming waarbinnen zowel creatieve kantoren, productieve bedrijven en hybride bedrijven

gerealiseerd kunnen worden, maar een bijzondere bestemming waarin een verplichting van het productieve deel op de plintverdieping ligt en het creatieve kantoor deel erboven. Dit gebeurt vaker met winkelruimte met woningen erboven. De bestemming horeca en productieve bedrijven zouden wel gecombineerd kunnen worden.

## Privaatrechtelijk

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de kosten die de gemeente maakt om de gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, verhaald moeten worden op de ontwikkelende partij(en). Het borgen van het kostenverhaal doet de gemeente Amsterdam, afhankelijk van de eigendomspositie van de ontwikkelende partij op twee verschillende manieren:

- **In een anterieure overeenkomst (vol eigendom)**

Wanneer een ontwikkelende partij een vol eigendom over de te ontwikkelen locatie heeft zal er gebruik worden gemaakt van een anterieure overeenkomst om het verplichte kostenverhaal zeker te stellen.

- **In een nieuw erfpachtovereenkomst (erfpacht)**

Bij een ontwikkeling op erfpachtgrond zullen de kosten worden verhaald doormiddel van een nieuwe erfpachtovereenkomst.

Voordat het conserverend bestemmingsplan (omgevingsplan) aangepast zal worden om ruimte te bieden aan de uitbreidingsmogelijkheden, zal dus overeenstemming moeten zijn bereikt in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de te ontwikkelen partij(en) en de gemeente. De verplichting van de op te stellen overeenkomst, stelt de gemeente in gelegenheid om naast het financiële component van het kostenverhaal ook afspraken te maken over verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Onder stedenbouwkundige randvoorwaarden vallen ruimtelijke kwaliteitseisen, de kwantitatief toegestane programmavolumes, duurzaamheidseisen en mogelijke faseringsvoorwaarden.

Het idee is dat de verruiming van mogelijk goed renderende functies samen ontwikkeld worden met de uit financieel oogpunt minder aantrekkelijke functies, zoals bedrijfshallen en maatschappelijk vastgoed. Op die manier kan 'zuur met zoet gecombineerd worden'.

- **Betaal Specifiek**

Bij elke ruimtelijke uitbreiding, ofwel bouwaanvraag, hoort een nieuw erfpachtcontract. Erfpachtcontracten worden op basis van de grondwaarde vastgesteld. De grondwaarde is afhankelijk van de toegestane functies maar ook van de gebouwspecificaties en de oppervlakte van het vastgoed. Bij uitbreidingen en functionele aanpassingen van het vastgoed hoort dan ook een aangepaste grondwaarde en een nieuw te betalen canon.

Bij nieuwe erfpachtovereenkomsten wordt ook onderscheid gemaakt tussen verschillende bestemmingen, zoals: wonen, productieve bedrijfsruimten, kantoorruimte en hybride bedrijfsruimten. Het type vastgoed moet ook overeenkomen met het gewenste gebruik. Dit gewenste gebruik wordt vervolgens zeker gesteld door specifiek te bestemmen in de erfpachtovereenkomst. Bedrijfsloodsen kunnen bijvoorbeeld met een productief bedrijf of met een hybride bedrijf gevuld worden. Om dispuut over het toegestaan gebruik te voorkomen is het belangrijk dat de bestemmingen die privaatrechtelijk zijn vastgesteld ook overeenkomen met de bestemmingen die in het bestemmingsplan (omgevingsplan) worden aangehouden. Dit zorgt voor eenduidigheid over de toegestane functies bij zowel de erfpachter als de (toekomstige) gebruikers van het vastgoed.

## Handhaven

Ook nadat productieve bedrijven hun plek hebben gevonden, blijft het risico op verkantoring (zie de bedrijvenstrategie) erg groot. Het borgen van de ambitie op lange termijn kan niet zonder handhaving. Omdat handhavers schaars zijn in de stad, dient het hen zo gemakkelijk mogelijk worden gemaakt met simpele handhavingcriteria en goed registratiesysteem. De criteria zijn beschreven in tabel 1.

Bij vol eigendom kan dit enkel op de publiekrechtelijke manier, door te handhaven op het gebruik volgens het bestemmingsplan (omgevingsplan). Bij een nieuw erfpachtovereenkomst kan handhaving zowel via het publiek- als via het privaatrecht. Dit is met name belangrijk voor de bedrijfsruimten.

- **Leegstand**

Het belang van een eigenaar / belegger om een aantrekkelijke huurder vinden van het pand op lange termijn kan in sommige gevallen groter zijn dan het belang om leegstand op korte termijn tegen te gaan. Leegstand met bij behorende verloederingen heeft een negatieve impact op de levendigheid van de straat en kan een strategie zijn om verruiming van het bestemmingsplan af te dwingen. Wet leegstand verplicht eigenaren van woningen en kantoorruimte om een melding te maken van leegstand langer dan 6 maanden. Bij nalating van deze melding is de eigenaar in overtreding en kan een boete worden opgelegd. Indien het pand geschikt is voor gebruik en langer leeg staat dan 12 maanden kan de gemeente aan de eigenaar een gebruiker voordragen. De eigenaar is dan verplicht om binnen drie maanden na de voordracht deze gebruiker een gebruiksovereenkomst aan te bieden wat de gebruiker in een goede onderhandelingspositie plaatst betreft de huurprijs. De eigenaar heeft na de voordracht nog wel de mogelijkheid om zelf een andere gebruiker aan te trekken, mits deze binnen een redelijke termijn dan ook daadwerkelijk het pand in gebruik neemt.

Op lange termijn is het interessant om te onderzoeken of een leegstandsverordening met betrekking tot bedrijfsruimte ook mogelijk te maken in Amsterdam. Deze verordening biedt een stevige stok achter de deur om eigenaren te verplichten hun bedrijfsplint in te vullen. Het draagvlak dient hiervoor groter te zijn dan Hamerkwartier zelf. Allereerst zou onderzocht moeten worden of leegstand van bedrijfsruimte stadsbreed een probleem is.

## 4.3 Fysieke Randvoorwaarden

### Ruimtelijk Kwaliteitskader

De fysieke randvoorwaarden t.b.v. de Creatieve Productiewijk worden beschreven in het Ruimtelijk Kwaliteitskader waarin ook op hoofdlijnen de uitgangspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte worden toegelicht. Om de gemeente meer handvaten te bieden voor het gefaseerde ontwerp van de openbare ruimte wordt bovendien een handboek Openbare Ruimte Plan opgesteld, waarin op een meer technisch detail niveau wordt beschreven hoe verschillende straatprofielen eruit komen te zien. Alle kwantificeerbare kaders worden daarnaast apart opgenomen in een Programmatisch kader. Dit programmatische kader vormt het uitgangspunt voor de privaatrechtelijk overeen te komen functiemenging van (deel)bouwvelden.

- **Supervisie**

De supervisor is verantwoordelijk voor (het zwaarwegende) advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dat bij vergunningaanvragen het welstandsadvies uitbrengt. De supervisor is in die zin in belangrijke mate verantwoordelijk voor

de uiteindelijk te realiseren integrale ruimtelijke kwaliteit in de gebiedsontwikkeling.

Tot het werkterrein van de supervisor behoren zowel het stedenbouwkundig als het bouwkundig domein. Alle onderdelen en facetten met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwde én de onbebouwde ruimte, dus ook die betreffende de inrichting van de publieke ruimte.

Het Ruimtelijk Kwaliteitskader is het instrument voor het supervisieteam dat alle plannen begeleidt en evalueert op de hierin beschreven ruimtelijke kwaliteitskaders. Het supervisie team is in staat integraal naar het voorstel te kijken en kunnen en kan zo nodig kwalitatief beoordelen of een voorstel van een bepaalde richtlijn of spelregel kan afwijken wanneer het plan aantoont wel de achterliggende doelen en hoofduitgangspunten op een andere slimmere manier te bereiken.

- **Hoofduitgangspunten**

In het Ruimtelijk Kwaliteitskader worden verschillende, soms tegenstrijdige belangen dus integraal afgewogen. De belangrijkste uitgangspunten van het kwaliteitskader die invloed hebben op de bedrijvigheid worden hieronder benoemd.

## Uitgangspunten gemengd Hamerkwartier

- De realisatie van minder rendabele functies wordt tegelijkertijd met de meer rendabele functies ontwikkeld en niet naar achter gefaseerd.
- Een multifunctionele levendige plint activeert de straat over de hele dag
- De architectuur weerspiegelt het woon-werk karakter van het gebied
- Bestaande werkfuncties en gebouwen worden behouden afhankelijk van hun technische, historische en gebruikswaarde.
- De bedrijven zijn goed bereikbaar voor de bedrijfsvoertuigen (op- en overslag van producten, werknemers en bezoekers)
- De openbare ruimte is veilig voor alle voetgangers en fietsers (jong en oud, snel en langzaam) op elk moment van de dag.
- Woon- en werkfuncties vormen een synergie

Tabel 1. Uitgangspunten voor het Ruimtelijk Kwaliteitskader en Openbare Ruimte plan m.b.t. bedrijvigheid

### Richtlijnen per Bouwveld

- **Mengen op bouwblokschaal**

Belangrijke ontwerpkeuze voor dit plan is het mengen van woon- en niet-woon functies op bouwblokniveau. In het kwaliteitskader zijn deze bouwblokken gedefinieerd als ontwikkelvelden of bouwvelden. Deze keuze is uitgewerkt in het gemengd Hamerblok, een samengesteld bouwblok van verschillende gebouwtypen; woontorens, bedrijfsloodsen, bestaande gebouwen en middelhoge (gemengde) gebouwblokken. Ondernemers hebben in de expertsessie (zie bijlage) echter aangegeven een voorkeur te hebben voor meer zonering, scheiding tussen woon- en werkfuncties. In de ontwerpfase is in samenhang met het Openbare Ruimte Plan een zorgvuldige overweging op risico's en wenselijkheid gemaakt verschillende schaalniveaus van menging: (1) bouwblokniveau, (2) straatniveau, en (3) wijkniveau (Zie figuur risicoanalyse mengschaal). Op basis van deze ontwerpstudie blijft het mengen

op schaal van het bouwveld de voorkeur hebben. Deze mengschaal is dan ook verder uitgewerkt in het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

De keuze voor het mengen op bouwblok niveau hangt samen met de verwachte impact en de mogelijke maatregelen die de gemeente kan treffen om de risico's te beperken. Maar ook de kansen die de varianten kunnen creëren zijn meegenomen in de overweging (zie synergie woon-werkfuncties). Daarnaast hebben verschillende rapporten uitgewezen dat de vraag naar bedrijfsruimte in de stad toeneemt. Ook in een toekomst met een verminderde autobereikbaarheid verwacht de gemeente daarom dat een aanzienlijk deel van de bedrijven (beschreven in hoofdstuk 2) bereid zullen zijn een aantal concessies te doen als het gaat om het delen van ruimte met omwonenden. En omgekeerd zullen omwonenden bewust in een creatieve productiewijk gaan wonen.



- **Het Hamerblok**

Om effectief vorm te kunnen geven aan een mix van wonen als werken wordt gewerkt met het 'Hamberblok'. Dit blok is samengesteld uit verschillende bouwtypen. Hierdoor kunnen werkunits van circa 1.500 m<sup>2</sup> (footprint 1.000 m<sup>2</sup>) ook in de toekomst veranderen van omvang en in gebruik. Bedrijven kunnen worden gehuisvest in gebouwen met een kolomvrije vloer en een vrije verdiepingshoogte van 8 meter.

Productieve en hybride bedrijven hebben behoefte aan grondgebonden ruimte die gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de straat. Zo kunnen (zwaardere) goederen snel worden af- en aangeleverd zonder een lange loopafstand of gebruik te hoeven maken van een dure lift. Om deze functionaliteit te bewaken, zijn in het kwaliteitskader de richtlijnen opgenomen om 50% van de footprint per bouwveld te reserveren voor niet-woon functies (zie fysieke randvoorwaarden). In hoeverre het niet-wonen deel beschikbaar komt voor bedrijfsruimte, hangt af van ander geambieerd programma, zoals maatschappelijke voorzieningen. Kantoren worden zoveel mogelijk boven plint niveau getild omdat deze functie niet afhankelijk is van laad en los mogelijkheden.

Daarnaast zijn richtlijnen geformuleerd die de ontwikkelende partij dwingt om bij de bouw van een woontoren garant te staan voor de bouw van grote grondgebonden bedrijfshal. De exacte grote hangt af van de grote van de woontoren. Dit om te voorkomen dat de eerste initiatiefnemers alleen de meest lucratieve functies bouwen en de bouw van minder lucratieve functies wordt verschoven en uitgesteld naar de (onzekere) toekomst. Daarnaast worden Initiatiefnemers geacht om bij de planvorming aan te tonen hoe de op het bouwveld geprojecteerde ambities voor de werkfuncties ruimtelijk haalbaar zijn.

- **Lichte vorm van zonering**

We staan beperkt en onder voorwaarden een lichte vorm van ruimtelijke zonering toe, binnen het principe van functiemenging op kavelniveau. Dit doen we om bedrijven die goed bij het Hamerkwartier passen meer mogelijkheden te bieden om in het gebied te blijven en om zware of intensieve logistieke bewegingen zoveel mogelijk rondom rustigere straten om te laten plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld door een bedrijfsverzamelgebouw voor productieve bedrijven in te passen op een goed ontsloten ontwikkelkavel. De zonering biedt mogelijkheden om –uitgaand van maatwerk – gewenste hoeveelheden woningen/bedrijfsruimte of andersoortige ruimte te verhandelen tussen ontwikkelende partijen. Op basis van de database van huidige bedrijvigheid, de fasering en de ontwikkelpotentie en snelheid bepaalt het projectteam of zonering wordt toegestaan en onder welke voorwaarden.

### Richtlijnen per gebouw

Grotere institutionele bedrijven hebben doorgaans behoefte aan grotere bedrijfsvloeren, met bijbehorende vergaderzalen, pantry's, concentratieruimten en informele overleg ruimten. Om de intrek van deze bedrijven in de voor de creatieven bestemde kantoren te beletten (lees doelgroepen), zijn de volgende spelregels opgenomen:

- o < 3.000 m<sup>2</sup> bvo kantooroppervlak per gebouw
- o < 1.000 m<sup>2</sup> bvo per kantoorvloer
- o op te delen in verhuurunits van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>
- o flexibel indeelbare plattegrond
- o verdiepingshoogte van 3,5 meter

Uitzonderingen hierop kunnen gemaakt worden op basis van kwalitatieve stedenbouwkundige overwegingen. Zo kan er ruimte gemaakt worden voor een bedrijfsverzamelgebouw van ca. 5000 m<sup>2</sup> bvo om bijvoorbeeld een startup omgeving te creëren voor creatieve maakindustrie.

Verder neemt het Ruimtelijk Kwaliteitskader criteria op voor de te realiseren bedrijfsloodsen:

- o > 1.000 m<sup>2</sup> bvo footprint.
- o op te delen in verhuurunits van ca. 500 m<sup>2</sup>
- o basisverdiepingshoogte is 8 m.
- o een tussenverdieping voegt maximaal 50% vloeroppervlak toe aan de bedrijfsloods.
- o grote kolomvrije overspanning van minimaal 8 m breed.
- o obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden voor (gemotoriseerde) voertuigen.
- o gevels zijn optimaal geïsoleerd tegen de geluidsproductie.
- o binnenruimte kan mechanisch geventileerd om bij momenten van geluidsproducerende activiteiten de ruimte te kunnen afsluiten.
- o dakvlak is als collectieve ruimte toegankelijk voor bewoners en/of werknemers.
- o dakvlak is voorzien van beplanting.

### Openbare Ruimte Plan

Het Openbare Ruimte Plan beschrijft de ruimtelijke visie en uitgangspunten voor de openbare ruimte. Deze is uitgewerkt in het Handboek Openbare Ruimte dat een leidraad biedt voor de openbare ruimte ontwerpers van de gemeente in de uitvoerende fase en in samenhang met de ondergrondse techniek behoefte is opgesteld. Met het plan kan de gemeente sturen op de positie van bepaalde functies door aantrekkelijke dan wel

onaantrekkelijke condities te scheppen waarin een bedrijf goed of juist slecht kan gedijen.

Dezelfde uitgangspunten van het Ruimtelijk Kwaliteitskader met betrekking tot de bedrijvigheid gelden voor het Openbare Ruimte Plan. De goede bereikbaarheid van bedrijven en de veiligheid voor alle voetgangers en fietsers vertegenwoordigen een schijnbaar tegenstrijdig belang, maar kunnen in onze visie wel degelijk gecombineerd worden met extra aandacht voor het openbare ruimte ontwerp. In de ontwerpfase is een zorgvuldige overweging op risico's en wenselijkheid gemaakt voor twee straatontwerp varianten: (1) een flexibele variant met een stratenprofiel waarin verschillende zwaar-, licht-, snel-en langzaam verkeer de ruimte delen en (2) een directieve variant waarin de straten zijn verdeeld in meer autovrije meer op woningbouw georiënteerde straten en voor de bedrijfsverkeer vrijgespeelde straten.

Op basis van deze ontwerpstudies gaat de voorkeur uit naar de flexibele straat variant. Deze straat is dan ook verder uitgewerkt in het Openbare Ruimte Plan. De keuze hangt sterk samen met de het gefaseerde karakter van het transformatieproces, waarin verschillende bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Het ontwerp van de openbare ruimte moet flexibel kunnen inspringen deze gefaseerde bouwwerkzaamheden. Daarnaast zijn, net als bij de keuze voor de mengschaal, de kansen meegenomen in de overweging. Zo versterkt een flexibel ingerichte straat, waarin zowel aangrenzende woon- als werkfuncties mogelijk gemaakt worden, het gemengde karakter van de creatieve productiewijk.





Figuur 4. Mogelijke inpassing van 53.000 m3 bvo footprint bedrijfsloodsoppervlak. Met een tussenverdieping die de helft aan oppervlak hieraan toevoegt, komt dit neer op 80.000 m2 bvo aan grondgebonden bedrijfsruimte.

Risico	mengschaal		
	bouwblok	straat	wijk
a Vertraging in realisatie minder rendabele functies	1	2	3
b Beperkte activiteit in de straat per dagdeel	1	3	3
c Verlies van woon-werk karakter	1	2	3
d Beperkende inpasbaarheid van bestaande gebouwen	1	2	3
e Verminderde bereikbaarheid voor bedrijven	3	2	1
f Onveilige verkeerssituaties voor voetgangers en fietsers	3	2	1

Figuur 5. Risicoanalyse Mengschaal (1=laag risico; 3 = hoog risico). Risico's a t/m d hebben een grote impact op de gestelde uitgangspunten van het Hamerkwartier waarvoor, in tegenstelling tot risico's e en f, minder effectief maatregelen tegen getroffen kunnen worden door de gemeente.

Risico	Flexibel	Directief
	a Bemoedigt faseringsmogelijkheden	1
b Beperkte activiteit in de straat per dagdeel	1	3
c Verlies van woon-werk karakter	1	2
d Verminderde bereikbaarheid voor bedrijven	2	1
e Onveilige verkeerssituaties voor voetgangers en fietsers	3	2

Figuur 6. Risicoanalyse Straatontwerp (1=laag risico; 3 = hoog risico).

• **Bereikbaarheid en parkeren**

Zowel de meer flexibele variant als de directieve variant hebben te maken met Met een flexibele strook in het straatprofiel krijgen ondernemers meer ruimte voor het laden en lossen, terwijl bewoners en andere gebruikers wel de mogelijkheid hebben om deze buiten werktijden te gebruiken als royale stoep.

Er kunnen maatregelen getroffen worden om de bereikbaarheid van bedrijven te verbeteren:

- o Een breder straatprofiel van 18m. Het laden en lossen kan dan makkelijker naast het langzaam verkeer manoeuvreren (zie openbare ruimte studie).
- o Functionele minipockets door het terugleggen van de rooilijn t.b.v. het laden en lossen (zie typologiestudie). Dit kan op eigen terrein. Terwijl minipockets gedurende de werkuren als informeel verlengstuk van de bedrijfsruimte gebruikt kunnen worden, kunnen deze in de avond en in het weekend als speelplein worden gebruikt. Het is daarom niet de bedoeling dat deze met een hek afgeschermd worden.
- o Collectieve tussenstraat als expeditiestraat (zie typologiestudie in inspiratiedocument)

Daarnaast hechten ondernemers veel waarden aan de bereikbaarheid van hun bedrijf voor bezoekers. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader maakt ruimte voor

deze behoefte middels één of twee openbaar toegankelijke mobiliteitshubs aan de rand van het gebied. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van deze hub(s). Wel kan, afhankelijk van de exploitatiemogelijkheden, gekeken worden naar publiek-private samenwerkingen. Naast deze hubs wordt aanbevolen om ook andere privaat ontwikkelde parkeerbakken (semi) openbaar te maken opdat het dubbel gebruikt kan worden voor bezoekers. De mobiliteitsvisie onderschrijft deze aanbeveling<sup>8</sup>.

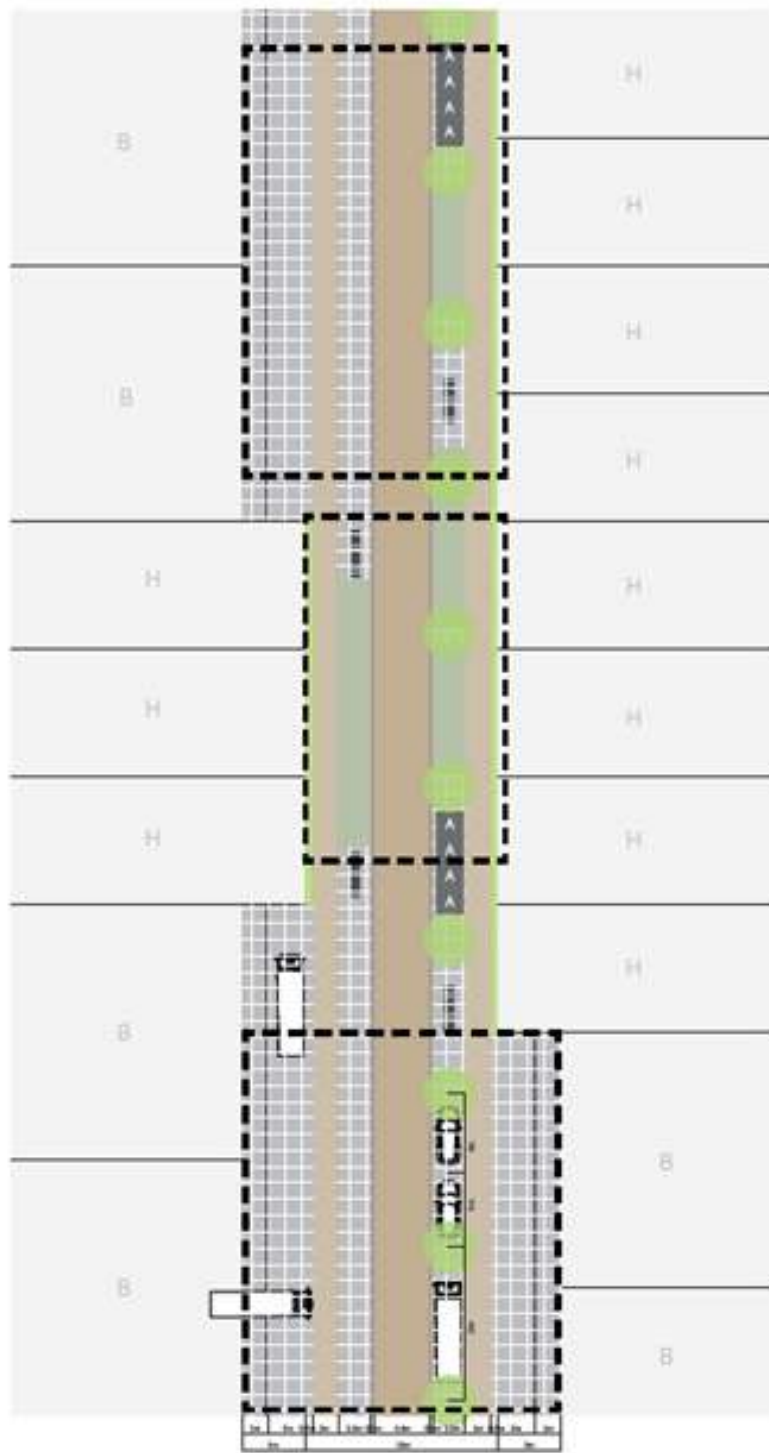
• **Veiligheid**

Bij een gemengde en compacte stad hoort een bepaalde mate van confrontatie tussen de verschillende gebruikers. Elke gebruiker probeert als van nature een deel van de openbare ruimte toe te eigenen. Als stad kun je ervoor kiezen om het gebruik van de straten te scheiden en confrontatie zo veel mogelijk te vermijden. De stad is echter een plek waar de ruimte gedeeld wordt met een zeer divers publiek met verschillende tempo's en kwetsbaarheden. Juist de confrontatie kan de oplettendheid van de weggebruikers doen vergroten. Het risico op verminderde veiligheid door frequent in- en uitrijden van busjes is vaak hoger in een straat waar alle verschillende soorten weggebruikers zich voortbewegen.



Impressie flexibele straat

8 Uitgevoerde mobiliteitsstudie door Goudappel Coffeng in opdracht van de gemeente



Principle Section I:  
Living and Working



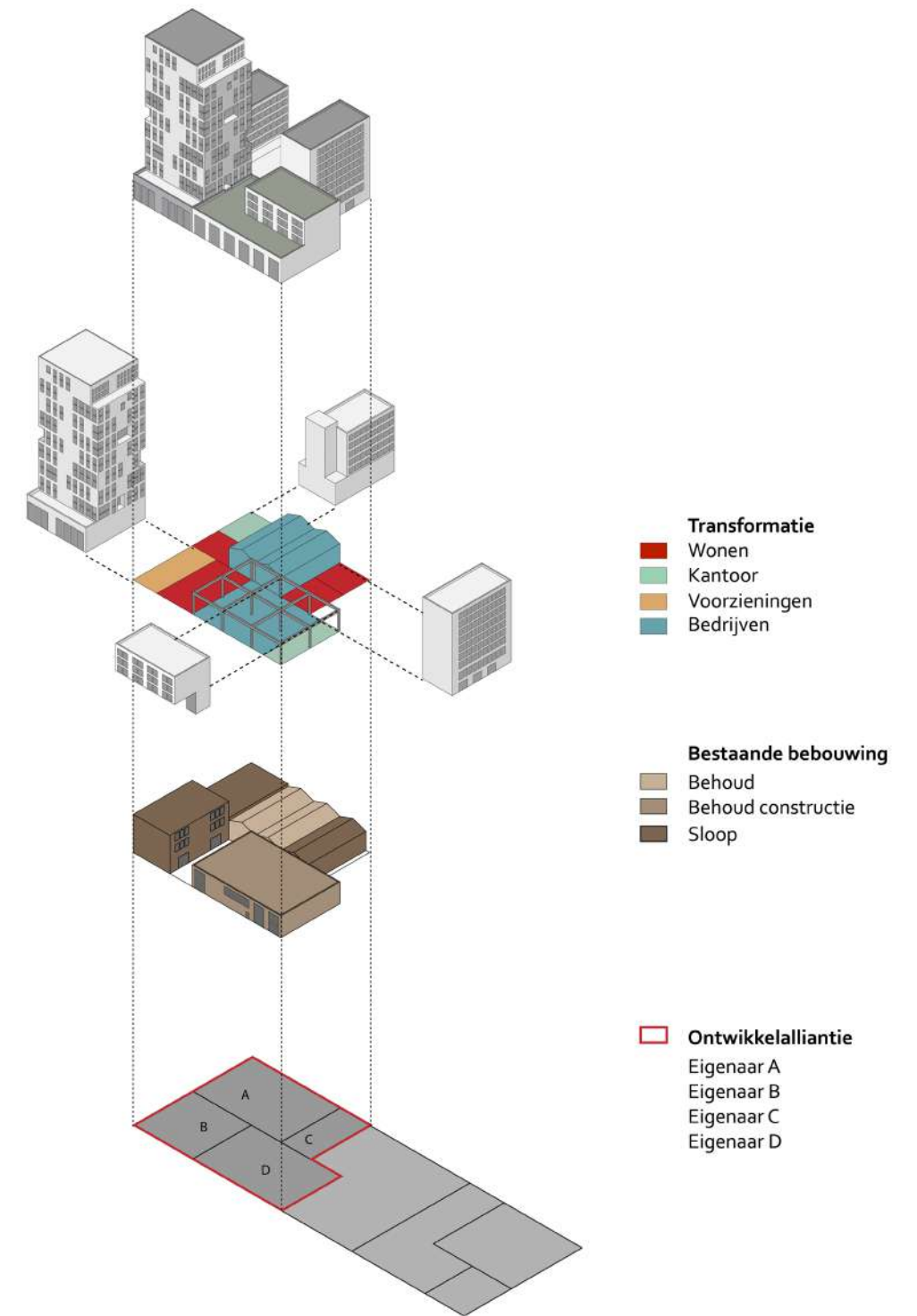
Principle Section II:  
Living



Principle Section III:  
Working



Figuur 7. Principe straatprofiel met verbreed straatprofiel bij bedrijvensplinten



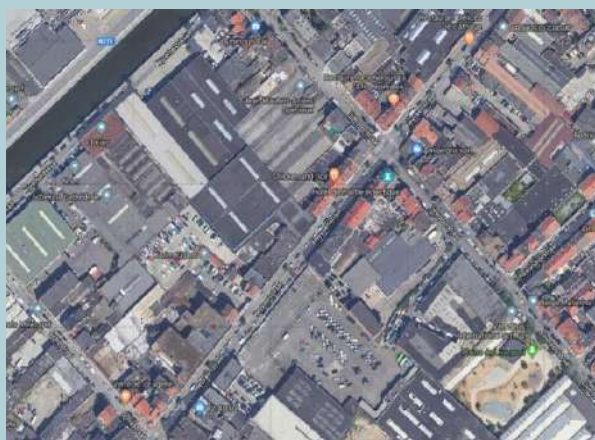
Figuur 8. Hamerblok als samengesteld bouwblok van bedrijfsloosden, woontoren, gemengde middelhoge gebouwen en bestaande gebouwen en te transformeren gebouwen.



## Bijlage A

### Voorbeelden van productieve wijken internationaal

In Nederland zijn door de planningstraditie van functiescheiding weinig tot geen voorbeelden van hoogstedelijke wijken waarbij werken en bedrijfsruimte op grote schaal gemengd zijn. Internationaal zijn deze er wel. Deze wijken zijn echter niet als zodanig gepland, maar meer



**Heyvaert in Brussel** is een combinatie van een woongebied en bedrijvigheid in de autobranche, (stads)distributie en de voedselverwerkende industrie. De wijk ligt deels op het terrein van een voormalig abattoir. De huidige samenstelling van de wijk is organisch gegroeid en op blokniveau vindt menging tussen wonen en bedrijvigheid plaats. Hoewel wonen en werken samengaan, lijdt de wijk onder leefbaarheidsproblemen en een suboptimale indeling van de openbare ruimte<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Zie ook <https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/kanaalgebied/heyvaert>



**Hackney en Tower Hamlets in Londen** zijn opkomende wijken met een behoorlijk aandeel werkgelegenheid in de maakindustrie. De wijk is gegroeid rond een aantal industriële complexen rond het Regent's Canal. Veel van de oude hallen zijn nu in gebruik door creatieve maakindustrie, zoals metaal- en houtbewerking, media en productie van consumentenproducten. Het gebied zet zich op de kaart als de 'London Maker Mile'.

#### Lessons learned / inspiratie voor Hamerkwartier

- Mengen op blokniveau is mogelijk (beide steden)
- Kleinschalige productiefuncties en industriële architectuur maken woonwijken zeer aantrekkelijk (Londen)
- Leefbaarheidsproblemen kunnen door goed ontwerp ruimtelijke ordening worden voorkomen (Brussel)

### Voorbeeld: Makerdistrict Merwehavens Rotterdam en Hafencity, Hamburg

In de ontwikkeling van het MakersDistrict (M4H) in Rotterdam is in de zonering van het gebied rekening gehouden met de belangen van bedrijven en toekomstige bewoners, door verschillende deelgebieden te onderscheiden met verschillende verhouding in maximale bedrijfsgrootte, milieucategorie, logistiek en aanwezigheid en aantallen woningen.

Bij de ontwikkeling van de wijk Hafencity in Hamburg zijn innovatieve bouwtechnieken toegepast om de geluidsoverlast van de nabijgelegen haven voor toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beperken. Niettemin staan de woningen wel bloot aan een geluidshoeveelheid die boven de wettelijke norm uitkomt, waardoor bezwaren gegrond zijn. Bewoners zijn vooraf over deze situatie geïnformeerd en hebben via een contact met deze geluidsbelasting ingestemd. Om te zorgen dat ook toekomstige bewoners goed geïnformeerd zijn en hiermee instemmen, is dit via een kettingbeding in de eigendoms-papieren verwerkt.

Deze methode is ook in Rotterdam gebruikt bij ontwikkelingen rondom de haven. Er is een regionaal afsprakenkader ondertekend tussen de haven(bedrijven) en de betrokken gemeenten. Hierin zijn procesafspraken gemaakt, dat bij woningbouw binnen de geluidscirkels de gemeente via de Omgevingsdienst de afstemming zoekt met de bedrijven en bij het vestigen van nieuwe bedrijven worden ook de gemeentes geïnformeerd via de Omgevingsdienst. Resultaten van de afstemming, zoals beschreven in de procesafspraken hebben in de praktijk gezorgd dat bewoners van nieuwbouwwontwikkelingen actief geïnformeerd dienen te worden dat ze in een geluid belast gebied gaan wonen en in sommige gevallen zelfs dat dit als een kettingbeding in de akte is opgenomen.

#### Lessons learned:

- Zonering kan een oplossing bieden om bewoners- en bedrijfsbelangen te verenigen (Rotterdam)
- Vooraf informeren van bewoners over mogelijke hinderfactoren en vastleggen van de situatie in contracten kan helpen om bedrijfsbelangen in gemengde gebieden te borgen (Hamburg)





## Voorbeeld: Kabeldistrict Delft

Het kabeldistrict in Delft is een gebiedsontwikkeling die in haar economisch programma aansluit op de aanwezigheid van de TU Delft. Door specifieke zones en ruimtes te ontwikkelen voor startende bedrijvigheid gelieerd aan de universiteit en kleinschalige productie wordt aangesloten op de lokale arbeidsmarkten omliggende buurten.

Lessons learned:

- Ruimtelijke voorwaarden creëren voor bedrijvigheid die aansluit op lokale arbeidsmarkt
- Een kennisinstelling trekt bedrijvigheid en start-ups aan.



## Voorbeeld: Les terrasses du Port, Marseille

In Marseille is door een bijzondere samenwerking tussen Hammerson (ontwikkelaar) en o.a. het Franse Pole Emploi de toegang tot banen voor de plaatselijke bevolking vergemakkelijkt (bron MetroMix).





## Voorbeeld: Delfshaven Coöperatie

Stichting Delfshaven Coöperatie is in januari 2015 gestart en werkt actief samen met mensen en organisaties met betrokkenheid en gedeeld belang bij de ontwikkeling van Bospolder-Tussendijken (en heel Delfshaven) in Rotterdam. Het bestuur wordt gevormd door bewoners en ondersteund door de partners als gemeente woningcorporaties en bedrijven. Via het wijkinvesteringsfonds WIJF wordt geïnvesteerd in (sociaal) ondernemerschap

Het doel is lange termijn waardeontwikkeling van de plek én haar mensen. Zo heeft de coöperatie onder andere aan de basis gestaan van lokaal eigenaarschap en zelfbeheer van Park 1943. Daarnaast is de coöperatie mede-initiatiefnemer van Delfshaven Lokaal waar lokale initiatieven toegang vinden tot structurele welzijnsgelden en werkt de coöperatie aan de wijk als duurzame Energiewijk.



### Lessons learned:

- Een coöperatie met betrokken stakeholders kan bij uitstek een plek zijn om sociaal-maatschappelijke belangen te behartigen zoals werkgelegenheid, maar ook thema's als duurzaamheid kunnen een extra impuls krijgen.
- Als gemeente moet je bereid zijn om een deel van de regie uit handen te geven in de samenwerking met dergelijke organisatievormen.

## Voorbeeld: I'm Binck

I'M BINCK is een onafhankelijk initiatief van ondernemers die zich actief inzetten voor de Binckhorst in Den Haag, door het zichtbaar maken van de bestaande kwaliteiten in de Binckhorst en het creëren van verbindingen tussen de gebruikers van het gebied en met partners daarbuiten. Samen met ontwikkelaars hebben zij een gezamenlijk plan ontwikkeld. Dit vormt een vruchtbare basis voor de mogelijke toekomstige exploitatie van bedrijfspanden in het gebied.

### Lessons learned:

- ondernemers zijn bereid om handen ineen te slaan voor de economische toekomst van een gebied. Er moet wel een gezamenlijk doel en urgentie zijn.
- Er moet een initiatief in het gebied aanwezig zijn. Als gemeente is het bijna onmogelijk om zelf een dergelijke organisatie te faciliteren als er geen energie is vanuit het gebied zelf.



# I'M BINCK

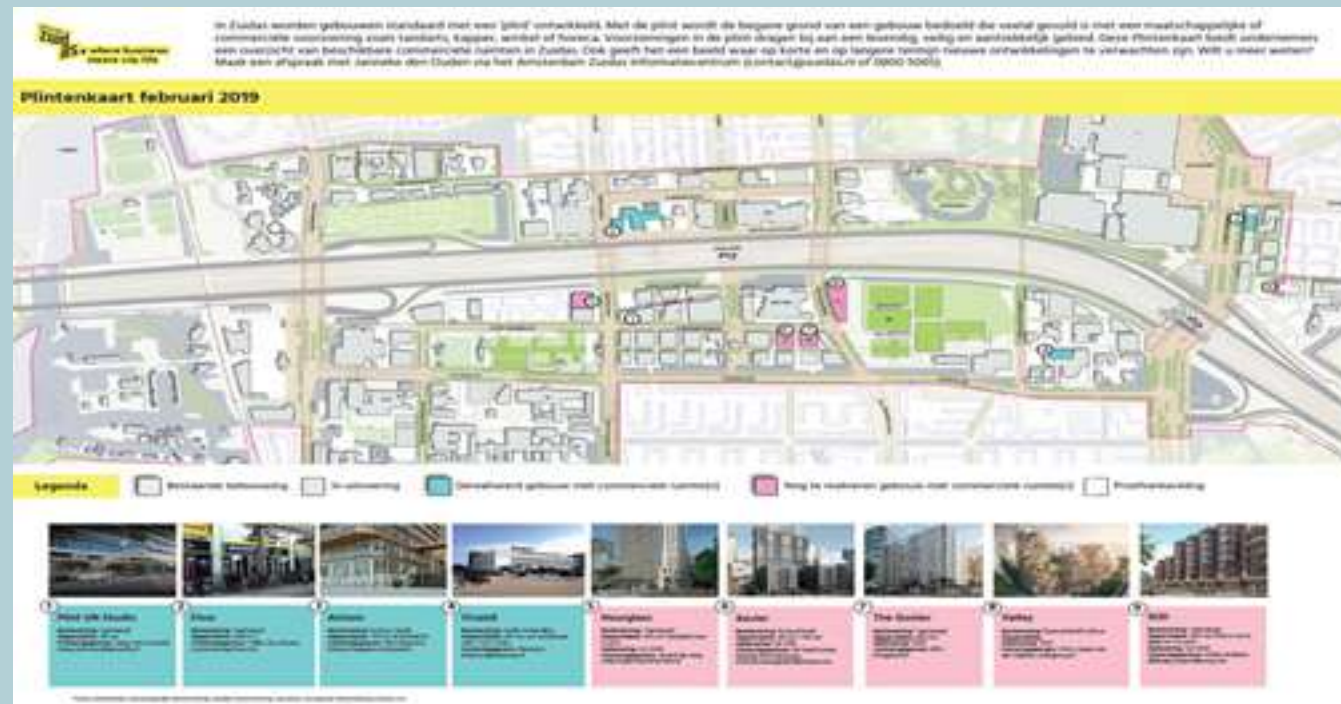
## Voorbeeld: Hello Zuidas en plintenmanager

Hello Zuidas is in 2011 opgericht als een soort ‘buurtvereniging’, een intermediair tussen alle partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het gebied: gemeente, vastgoedontwikkelaars, ondernemers, huurders, bewoners. Inmiddels vertegenwoordigt Hello Zuidas meer dan 200 partijen. De doelstelling van Hello Zuidas is een optimaal functionerende en aantrekkelijke Zuidas voor alle personen en organisaties die in het gebied gevestigd zijn.

Hello Zuidas werkt samen met members, partners en vertegenwoordigers van zowel publieke als private partijen in het gebied. Inmiddels is Hello Zuidas georganiseerd als stichting met directeur en Raad van Toezicht. Projectbureau Zuidas heeft een plintenmanager.

Lessons learned:

- Uiteenlopende doelgroepen met diverse belangen en vertrekpunten kunnen via een transparant gremium bijeen gebracht worden om samen te werken aan opgaven binnen een gebied. Zo wordt er samen vormgegeven aan een vorm van gebiedsmarketing/identiteitsvorming.
- Het faciliteren van een PPS constructie met duidelijke doelstellingen (bijvoorbeeld het borgen van de identiteit van de creatief-productieve wijk in het Hamerkwartier) vereist onderzoek, verkenning en kwartiermakerschap.
- Plintenmanager aanstellen biedt kansen voor het bewaken van de levendigheid van het straatbeeld en een diversiteit aan bedrijven.



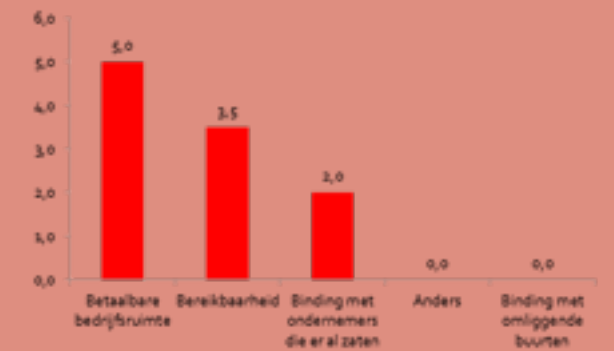
## Bijlage B

### Onderzoek onder de huidige ondernemers in het Hamerkwartier

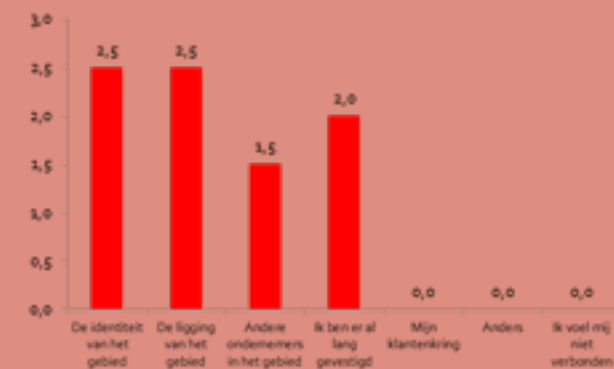
Om een beeld te krijgen van de wensen, ideeën en zorgen van de huidige ondernemers in het gebied is de gemeente begin 2019 een onderzoek gestart. Van februari tot en met mei 2019 hebben ondernemers de mogelijkheid gehad om mee te doen aan een online enquête met het doel om inzicht te verkrijgen in factoren zoals waarom ze zich zijn gaan vestigen in het Hamerkwartier en aan welke voorwaarden het nieuwe Hamerkwartier moet voldoen om interessant te blijven voor deze bedrijven. Daarnaast zijn er 28 interviews afgenomen met verschillende soorten ondernemers uit het gebied. De interviews hebben plaatsgevonden tussen maart en juni 2019. De respondenten van zowel de interviews als de enquêtes zijn ingedeeld in de vier categorieën die in het Hamerkwartier Werkt stuk worden aangehouden, namelijk: Ambachtelijke productie en reparatie, Creatieven, Onderscheidende horeca, cultuur en leisure & Kleinschalige stadsverzorgende bedrijven. Een samenvatting van de resultaten is per categorie hieronder te vinden.

### Ambachtelijke productie en reparatie (2 enquêtes en 5 interviews)

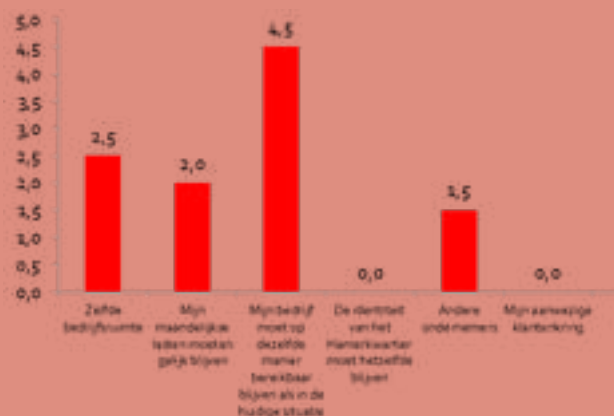
Er zijn maar twee ondernemers uit deze categorie die de enquête heeft ingevuld, deze categorie is hierdoor ondervertegenwoordigd. Eén van de twee ondernemers in deze categorie die de enquête heeft ingevuld geeft aan de ontwikkeling van het Hamerkwartier als een kans te zien. Ondernemers uit deze categorie zijn aangetrokken door de grote ruimtes en lage huurprijzen en gedijen goed op het ruige karakter van de oude bedrijfsloodsen. Het behoud van de identiteit van het gebied is voor deze ondernemers belangrijk. Aangezien het lichte industrie betreft is de overlast beperkt, al moeten deze bedrijven niet te dicht op de woningen zitten in verband met geur- of geluidsoverlast. Isolatiemaatregelen bieden hiervoor mogelijk een oplossing. Meerdere bedrijven gaven aan zich niet grenzend aan



Reden van vestiging



Reden waarom verbonden met de buurt



Wensen voor nieuwe Hamerkwartier

Het gebied functioneert op dit moment optimaal voor deze bedrijven. De ondernemers zien op dit moment wel nadelen wanneer ze in de nabijheid van woningen moeten functioneren, maar deze zijn deels op te lossen door maatregelen die de bedrijven zelf kunnen nemen, maar ook door een slimme zonering in het gebied. Verder moet de bereikbaarheid niet onder druk komen te staan voor een goede bedrijfsvoering.

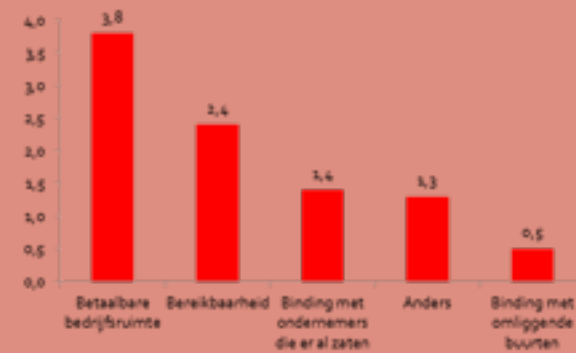


woningen of in de plinten te zien functioneren, en dat clustering wenselijk is. Daarnaast is voor hen bereikbaarheid een belangrijk punt – vrachtwagens en bestelbusjes zijn noodzakelijk voor hun bedrijfsvoering. Bij groeiende bedrijven in deze categorie zie je vaak al een verhuisbeweging, waarbij productie of opslag gedeeltelijk in de periferie wordt ondergebracht en de centrale locatie als kantoor of proeflokaal wordt gebruikt.

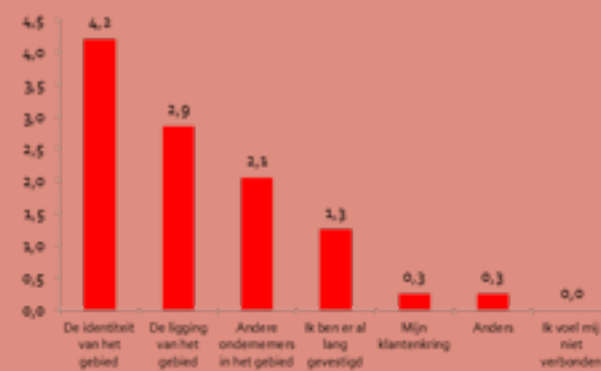
### Creatieven (20 enquêtes en 5 interviews)

Het merendeel van de creatieven zit korter dan vijf jaar in het gebied, maar hebben in deze korte periode een sterke band met de buurt opgebouwd. Ze werden aangetrokken door het ruige karakter van de gebouwen, de lage huurprijzen, de flexibiliteit van zowel private als openbare ruimte en de diverse mix van ondernemers. Veel creatieven ondernemers vrezen dat het nieuwe Hamerkwartier te gelikt wordt en 20% geeft aan de transformatie als een kans te zien, 45% ziet het als een bedreiging. In deze categorie is de gemiddelde vierkante meter bedrijfsvloer per medewerker (39,5 m2) veel lager dan in de andere bedrijfsp categorieën (gemiddeld 71 m2). Daarnaast is deze categorie vaak niet afhankelijk van de auto. Deze twee factoren bieden mogelijkheden voor creatieven om in het nieuwe Hamerkwartier een plek te vinden, mits niet te gelikt en betaalbaar. Belangrijk is dat er ruimte blijft voor experiment, creativiteit en ontmoeting.

De creatieven zijn aangetrokken door de aantrekkelijke huurprijzen en het ruwe karakter van het Hamerkwartier. Over het algemeen vrezen de creatieven dan ook dat deze factoren onder druk komen te staan. Hierdoor ziet een groot deel van de creatieven de geplande ontwikkeling van het Hamerkwartier als een bedreiging. De meeste creatieven willen graag in het gebied blijven, mits de bedrijfsruimte en maandelijkse lasten niet teveel veranderen. Dit is een categorie die speciale aandacht van de gemeente nodig heeft, met name op het gebied van betaalbaarheid, om de voorwaarde te scheppen om deze ondernemers in het gebied te houden.



Reden van vestiging



Reden waarom verbonden met de buurt

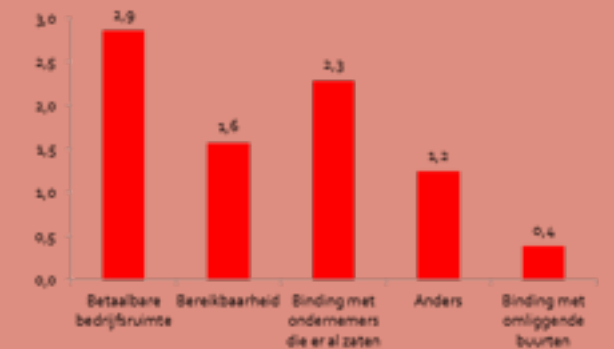


Wensen voor nieuwe Hamerkwartier

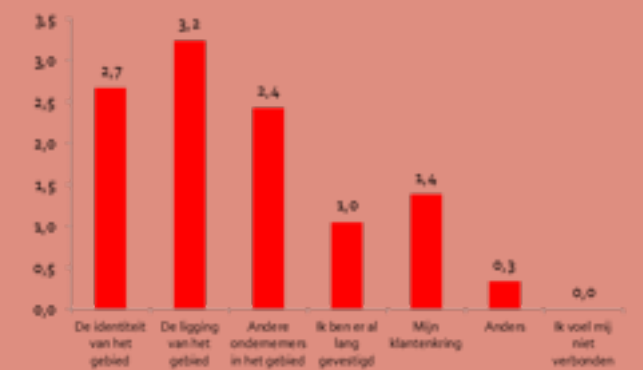
### Onderscheidende horeca, cultuur en leisure (21 enquêtes en 7 interviews)

Ondernemers uit deze categorie zijn vaak huurders met een tijdelijk contract. Dankzij de lage huurprijzen en grote ruimtes hebben ze in korte tijd succesvolle concepten kunnen neerzetten, waarmee ze het Hamerkwartier op de kaart hebben gezet als een plek voor vermaak en cultuur. De tijdelijkheid maakt het echter ook risicovol om te investeren en zorgt voor onzekerheid. 57% van de ondernemers geeft aan de ontwikkeling van het Hamerkwartier als een kans te zien en slechts 10% ziet het als een bedreiging van hun bedrijfsvoering. Een dichter bevolkt en beter bereikbaar Hamerkwartier brengt namelijk nieuwe klanten en groeimogelijkheden met zich mee. Een zorg is het verdwijnen van het rauwe en experimentele karakter van de buurt. De identiteit en het soort gebruikers die de nieuwe wijk zal aantrekken is voor veel van deze ondernemers dan ook een factor in de keuze om te blijven of te vertrekken. Een andere belangrijke voorwaarde zijn de betaalbare huurprijzen, die het experimenteren mogelijk maken. Met name ondernemers die opereren in het veld van sport & cultuur hebben aangegeven een belangrijke buurtfunctie te vervullen, maar om te kunnen blijven afhankelijk te zijn van lage huurprijzen of subsidies.

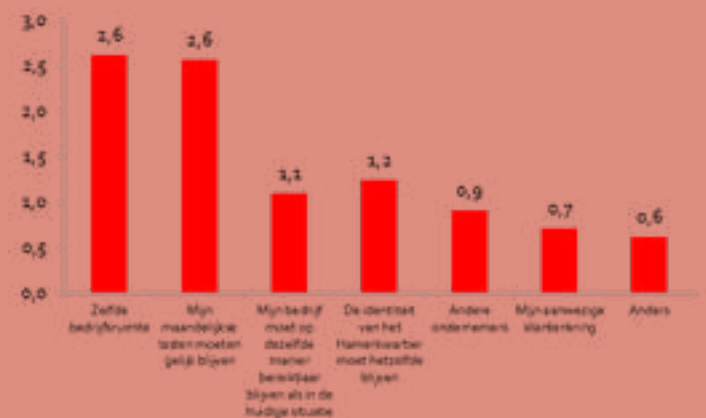
Deze ondernemers zijn over het algemeen positief, omdat meer bewoners in het Hamerkwartier voor meer potentiële klanten zorgt. Wel is betaalbaarheid van de ruimte een voorwaarde voor het experimentele karakter. De identiteit van het gebied is voor deze ondernemers een belangrijke factor en als de buurt te 'netjes' zal worden kan dit een reden zijn om uit het gebied te verhuizen.



Reden van vestiging



Reden waarom verbonden met de buurt

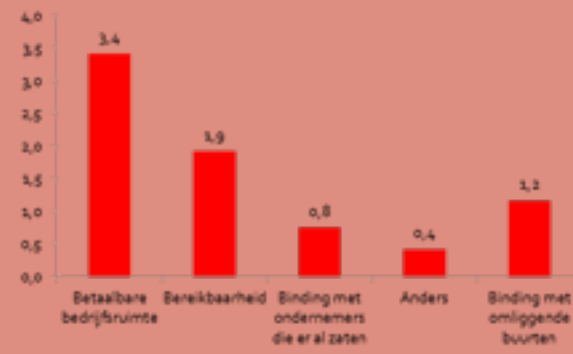


Wensen voor nieuwe Hamerkwartier

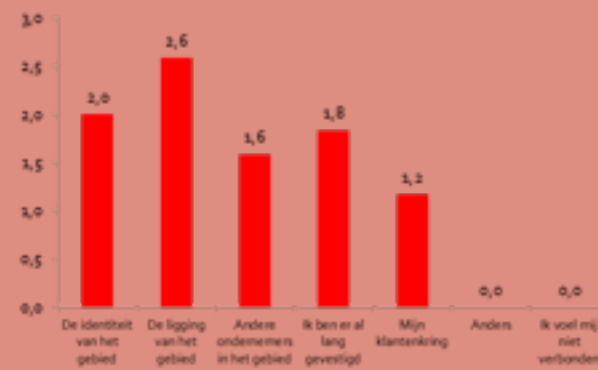
### Kleinschalige stadsverzorgende bedrijven (12 enquêtes en 9 interviews)

In deze categorie spraken we voornamelijk met autodealers- en garagehouders. Opvallend was dat veel ondernemers in de interviews aangaven er vanuit te gaan dat er in de nieuwe woonwijk geen plaats voor hen zal zijn. Het auto gebruik in deze categorie is erg hoog (67%), en de ambities voor een autoluwe wijk in combinatie met de invoering van het parkeerbeleid zorgen ervoor dat deze ondernemers zich onder druk gezet voelen. In de enquêtes geeft 33% van de ondernemers aan de ontwikkeling van het Hamerkwartier als een kans te zien, 34% denkt dat de ontwikkeling geen effect heeft op hun bedrijfsvoering en 25% zien het als een bedreiging voor hun bedrijfsvoering. De kansen liggen bij de nieuwe klanten die transformatie met zich mee brengt, en de mogelijkheden die modernisering met zich mee brengt. Verder valt het op dat 50% van de ondernemers in deze categorie de wens heeft uitgesproken om met (gemiddeld 63% vloeroppervlakte) te willen uitbreiden. Voorwaarden om te blijven voor ondernemers uit deze categorie zijn betaalbare bedrijfsruimte, grote bedrijfsloodsen, wegen die veel autoverkeer en laden en lossen toelaten, voldoende parkeerruimte op eigen terrein of ondergronds en overlast beperkende maatregelen.

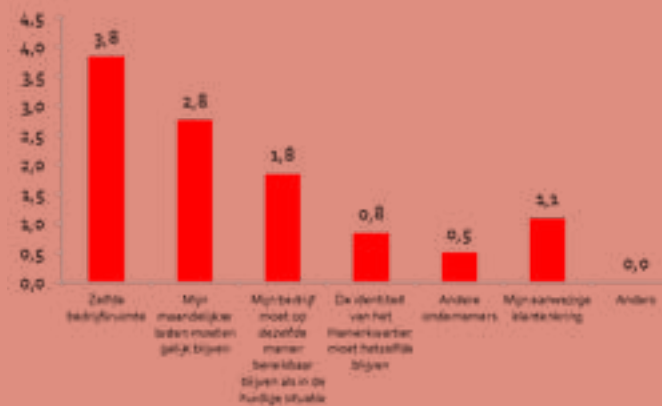
Deze ondernemers zijn ook naar het Hamerkwartier getrokken door de betaalbaarheid en zien de centrale ligging van het gebied nu als een belangrijke factor om in het gebied te blijven. De ontwikkeling van het Hamerkwartier wordt per ondernemer anders gezien. Sommige zien het als een kans en andere als een bedreiging. Dat het hoge autogebruik ook in het nieuwe Hamerkwartier wordt gefaciliteerd zien de meeste ondernemers wel als een randvoorwaarde om in het gebied gevestigd te blijven. Verder hechten de ondernemers er veel waarde aan dat ze in de zelfde of een vergelijkbare bedrijfsruimte kunnen vestigen waarbij ook de maandlaten gelijk blijven.



Reden van vestiging



Reden waarom verbonden met de buurt



Wensen voor nieuwe Hamerkwartier

### Conclusie

Factoren die in meer of mindere maten bij alle ondernemers worden genoemd als aandachtspunten voor de gemeente zijn:

- Betaalbaarheid;
- Behoud van de identiteit van het gebied;
- Bereikbaarheid;
- Vergelijkbare bedrijfsruimte als waar de onderneming nu gevestigd is.

### Verslag expertmeeting Hamerkwartier Werkt, 27 mei 2019

Hoe combineren we in één gebied wonen en bedrijvigheid op een succesvolle manier? Hoe houden we het betaalbaar voor bedrijven en hoe richten we de openbare ruimte in? Op 27 mei sprak het projectteam Hamerkwartier hierover met een groep eigenaren, ontwikkelaars, ondernemers en adviseurs.

### Samenvatting

De aanwezigen spraken uit dat ze vrezen voor verdringing bij marktwerking. Zij vinden dat minder kapitaalkrachtige functies moeten worden beschermd. Er zijn ontwikkelaars die de ambities van het Hamerkwartier delen. Maar ambities kunnen ook verschillen en daar moet je het gesprek over aan kunnen gaan. We merkten dat aan de ene kant ondernemers vinden dat bedrijven zouden floreren als de overheid zich nergens mee bemoeit. Anderzijds kijken ze naar de overheid wanneer de minder kapitaalkrachtige functies beschermd moeten worden. Aan ons om daar de juiste balans in te vinden.

Daarnaast hebben we de eerste ontwerpvoorstellen voor de openbare ruimte van het Hamerkwartier getoetst, vanuit het oogpunt van menging en bereikbaarheid. Naar voren kwam dat de openbare ruimte maximaal flexibel moet zijn voor laden, lossen en interne logistiek. Daarbij speelt veiligheid een belangrijke rol. Grotere bedrijven met zwaar verkeer kunnen beter bij elkaar zitten. En autobedrijven kunnen beter aan de randen van het Hamerkwartier komen. Zo vonden de aanwezigen. Ze vroegen zich ook af of extra groen en bomen de flexibiliteit niet beperkt? Het is belangrijk dat de wijk in dat opzicht een duidelijk imago krijgt. Wordt het een gezinswijk met spelende kinderen of gaan we voor het stoere, oorspronkelijke karakter met een zekere overmaat aan ruimte.

### Vervolg

We gebruiken de ideeën en adviezen uit deze bijeenkomst in ons onderzoek 'Hamerkwartier Werkt'

en het 'plan voor de productieve creatieve wijk'. Eind dit jaar komt er weer een ondernemersbijeenkomst.

### Wie waren aanwezig?

Aanwezig bij de bijeenkomst was een gemengde groep grondeigenaren, erfpachters,, ontwikkelaars, ondernemers, ambtenaren en adviseurs. We hebben aan twee tafels gesproken over de thema's betaalbaarheid en ruimte.

### Verslag thema betaalbaarheid

Veel bedrijven zitten al voor een langere tijd in het Hamerkwartier en betalen vaak een lage huur. Deze ondernemers vrezen voor verdringen door marktwerking. Een aantal aanwezigen geeft aan dat de overheid een actieve rol moet nemen om de betaalbaarheid van bedrijfsruimtes voor deze bedrijven te garanderen. Op deze manier kunnen de minder kapitaalkrachtige functies beschermd worden in het Hamerkwartier. Er zijn ook aanwezigen die vinden dat de overheid alleen moet faciliteren en dus zoveel mogelijk aan de markt moet overlaten. Zij zijn van mening dat de gemeente juist geen strikte kaders moet opleggen en pleiten voor het organisch ontwikkelen van het Hamerkwartier zonder een stapeling van doelstellingen, zoals beschreven in de projectnota en ander beleid.

Volgens enkele aanwezigen is het verkokeren van functies (bedrijfsruimte, kantoor), zoals er op dit moment wordt bestemd bij de gemeente, niet meer van deze tijd. Dit is te rigide en veel bedrijven kunnen we categoriseren als creatieve industrie (een categorie die nu niet mogelijk is) of zijn meer hybride bedrijven. De mate van productie is vaak arbitrair en kan ook over de tijd veranderen. Er zijn verschillende mogelijkheden genoemd om betaalbare ruimte aan groepen zoals kunstenaars of stadsverzorgende bedrijven, te bieden.

- Broedplaatsen, maar daarvoor is wel een lange adem nodig.
- Maak deelname in een plint BV of een coöperatie van bedrijven verplicht bij het afgeven van een Omgevingsvergunning of een Erfpachtom-



zetting.

- Social return contracten afsluiten met ontwikkelaars. Tegenover meer rendementsvolle ontwikkeling staat de verplichting om ook een bijdrage te leveren om productieve/ creatieve bedrijven die weinig huur op kunnen brengen, een plek te geven.
- Maximale huurprijzen opnemen in het erfpachtcontract en bestem de ruimte met een werkfunctie zonder verdere specificatie naar een concretere functie. Nadeel hiervan is dat ook kapitaalkrachtigere functies zich in deze ruimtes kunnen gaan vestigen en de gewenste functies alsnog uit het gebied verdwijnen.

Aanwezigen geven ook aan dat de gemeente moet nadenken over welke bedrijven 'beschermd' moeten worden. Bijvoorbeeld kleinschalige bedrijvigheid, want grootschalige bedrijvigheid gaat de stad op den duur toch uit. Verder is het belangrijk om te bedenken dat de bedrijven die er nu zijn en hier binnenkort komen, niet dezelfde bedrijven zijn als die er over tien jaar zullen zijn. De economie ontwikkelt zich; zo ook de bedrijven. Ook moeten we ons bij het beschermen van bedrijven ervan bewust zijn dat hun kapitaalkracht kan veranderen in de tijd. Als deze toeneemt en het bedrijf is gevestigd in een beschermde functie, dan is er sprake van scheefgebruik. Om dit te voorkomen, zijn heldere criteria nodig. Ook wordt handhaving genoemd als een belangrijke voorwaarde om te voorkomen dat beschermde ruimtes voor verkeerde doeleinden worden gebruikt.

Ook komt er op tafel dat het belangrijk is dat de gemeente de functies in de erfpachtcontracten niet aanpast. Anders zullen er bedrijfsruimtes en kantoren omgezet worden in woningen. Dit is niet goed voor het aanbod van ruimtes waar gewerkt wordt. Het zou bijvoorbeeld ook zonde zijn als een woningcorporatie een pand met bedrijfsbestemming verkoopt aan een partij die er een kantoor in zet. De woningbouwcorporatie had daarvoor ook sociale woningen kunnen bouwen.

Naast het beschermen van bedrijfsfuncties gaat het gesprek over andere sociale doelstellingen en ambities voor het Hamerkwartier. Men geeft aan dat het belangrijk is om voort te bouwen op wat er al is. Deze functies passen vaak in transformatie, bijvoorbeeld kinetisch noord. Er zijn ontwikkelaars die de Hamerkwartier-ambities delen, maar ambities kunnen ook verschillen. Daar moet het gesprek over gaan met de gemeente, volgens de ontwikkelaars. Ontwikkelaars geven aan graag iets terug te willen doen voor het Hamerkwartier en de omliggende buurten, maar ze willen hier ook vrijheid in hebben. Het zou goed zijn als de gemeente accepteert dat verschillende partijen verschillende expertise en ambities hebben. Het is daarom belangrijk om uitruil van programma's en ambities mogelijk te maken bij de realisatie. Sommige ontwikkelaars zijn goed in woningen en anderen in bedrijfspanden. Via de mogelijkheid tot uitruil en verevening tussen ontwikkelvelden, kan de kracht van de partijen goed tot hun recht komen, aldus enkele aanwezigen. Ontwikkelcollectieven zouden niet verplicht moeten zijn, maar het stimuleren hiervan kan wel positief uitwerken. Helemaal als uitruil van programma en ambities binnen het collectief mogelijk is. Verder geeft men aan dat er meer helderheid in het plan nodig is, over hoe we het gaan doen en hoe om te gaan met tijdelijkheid. Enkele ontwikkelaars geven aan ook een actievere rol van de gemeente te verwachten met betrekking tot het faciliteren van de samenwerking tussen verschillende erfpachters en/of grondeigenaren.

De gemeente constateert dat men enerzijds aan de gemeente vraagt om veel los te laten, maar voor oplossingen voor knelpunten wil men juist een sterk sturende gemeente.

Verslag thema ruimte

Na een toelichting van Jerryt Krombeen (stedenbouwkundige van de gemeente) op de voorlopige uitgangspunten van het ruimtelijk ontwerp, hebben we gesproken over wat het betekent voor bedrijvigheid in het Hamerkwartier, nu en in de toekomst.

Belangrijkste gegeven is dat er duizenden woningen bij komen, terwijl de gemeente bedrijvigheid wil behouden en versterken. Hoe maken we dat mogelijk?

Wat als eerste duidelijk werd, is dat de openbare ruimte optimaal flexibel moet zijn voor laden, lossen en interne logistiek. Is er ruimte voor de af- en aanvoer van spullen door grotere voertuigen? Veiligheid is cruciaal, zeker omdat de toevoeging van woningen een gemengd gebruik van de openbare ruimte betekent. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en tegelijkertijd moeten bedrijven hun gang kunnen gaan. De openbare ruimte moet inspelen op verschillende vormen van gebruik. Zo is bijvoorbeeld de invulling van groen een discussiepunt. Zorgen bomen niet voor te veel belemmeringen? Aan tafel was er eensgezindheid over het belang van groen, de vraag is: hoe richt je het in? De openbare ruimte voor bedrijven moet tot op zekere hoogte een verlenging zijn van de bedrijfsvloer. We hebben een oplossing nodig voor hoe de 'stoep' zich aanpast aan de plintinvulling van de gebouwen. Een idee was om verkeer en expeditie ondergronds te organiseren. Waarschijnlijk is dit te duur. Ook viel het begrip overmaat. Wat het DNA van het Hamerkwartier nu bepaalt, is de ruimtelijkheid van het gebied. Dat brengt karakter en flexibiliteit. Zeker als het Hamerkwartier in de toekomst meer verschillende gebruikers gaat huisvesten, dan kan overmaat van de openbare ruimte veel oplossingen bieden.

Het tweede belangrijke onderwerp is (auto)bereikbaarheid. Hoe combineren we de autoluw/vrij-ambities met verkeer aantrekkende bedrijven? Hoe zorgen we voor goed openbaar vervoer? En wat ook werd benoemd, is de rotonde aan de hoek Meeuwenlaan / Johan van Hasseltweg. Er was wel enige discussie over de rol van de auto/bestelbus/vrachtwagen in het toekomstige Hamerkwartier. Aan tafel werd gezegd dat toekomstig autogebruik moeilijk te voorspellen is.

Gezien de grote opgave van bereikbaarheid en de gewenste flexibiliteit van openbare ruimte, werd er gesproken over zonering. Het mix-to-the-max principe (alle functies moeten overal door elkaar gehusseld in het gebied) werd bevestigd. Meerderen sloten zich aan bij het advies om enige vorm van zonering te overwegen. Moet je grote bedrijven met meer verkeersaantrekkende niet concentreren in een bepaald deelgebied van het Hamerkwartier? Zeker geldt dit ook voor autobedrijven. Er kleven ook mogelijke risico's aan zonering. Het groeperen en zoneren van functies maakt de realisatie van sommige kwetsbare (minder lucratieve, minder voor wonen aantrekkelijke) functies, moeilijker.

Wat verder in zijn algemeenheid werd meegegeven, is de behoefte van ondernemers aan een helder tijdsplan en monitoring van de samenwerking tussen partijen tijdens de transformatie. Nu wordt er onduidelijkheid ervaren over bijvoorbeeld het tempo. Het is echt een gezamenlijke opgave waarbij continue evaluatie nodig is. Daarnaast is de branding cruciaal. Hoe zet je het gebied neer? Als gezinswijk met spelende kinderen of moeten we voor het stoere imago gaan? De oproep werd gedaan om in de verbeelding van de plannen ook de schurende (maar niet onoverkomelijke) conflicten in het ruimtegebruik te laten zien. Een mooi laatste advies aan de openbare ruimte ontwerpers en stedenbouwkundigen was om expliciet naar de ontwerpen te kijken door enerzijds de bril van een spelend kind en anderzijds door die van een vrachtwagenchauffeur. Welke conflicten levert dat op en hoe kunnen we die oplossen?

## Bijlage C

### Schatting totaal arbeidsplaatsen Hamerkwartier

#### **Bedrijf**

112.190 bedrijfsruimte gevuld door productieve economie.

Kencijfers EZ:

40-100m<sup>2</sup> per werknemer

Dat maakt:

Maximaal 2800 arbeidsplaatsen

Minimaal 1100 arbeidsplaatsen

Gemiddeld 1950 arbeidsplaatsen

#### **Kantoor**

91.247 kantoorruimte gevuld door creatieve of innovatieve economie

Kencijfers EZ:

12-15m<sup>2</sup> per werknemer

Dat maakt:

Maximaal 7600 werknemers

Minimaal 6100 werknemers

Gemiddeld 6850 werknemers

#### **Totaal bedrijven en kantoren**

Maximaal 10400 werknemers

Minimaal 7200 werknemers

Gemiddeld 8800 werknemers

*(In overleg is wel gebleken dat 12-15 m<sup>2</sup> per werknemer naar verwachting wel wat krap is, en dat bijvoorbeeld 100 m<sup>2</sup> per werknemer in toekomstige bedrijfsruimte in Hamerkwartier weer te ruim is. Uiteindelijk middelt het met elkaar uit als we hierop aangepaste sommen loslaten. De gemiddelden blijven in stand.)*

#### **Voorzieningen**

Er zullen 2-3 (2,5) PO scholen komen en 1 VO school.

Te verwachten aantal werknemers in totaal: 170

Onderbouwing: Volgens CBS, 2018 zijn er 642 VO scholen in NL en bieden deze in totaal werk aan 85000 FTE. Wat betreft PO scholen zijn het er 6893 en bieden deze in totaal werk aan 99.000 FTE. Hiervan heb ik de gemiddelden per school berekend en bij elkaar opgeteld.

Dan nog de overige voorzieningen

Zorg / Winkels / Horeca / Hotel / Ontspanning en vermaak / Kinderdagverblijf / Nuts

Totaal zo'n 45.000 m<sup>2</sup> bvo

Over al deze programma's is geen getrouwe inschatting te maken. In overleg besloten om uit te gaan van minimaal 25 en maximaal 35 m<sup>2</sup> per werknemer.

We komen dan op tussen de 1300 en 1800 werknemers. Een gemiddelde dus van 1550 werknemers.

#### **Conclusie**

Maximaal 10400 + 170 + 1800 = 12370 werknemers

Minimaal 7200 + 170 + 1300 = 8670 werknemers

Gemiddeld 8800 + 170 + 1550 = 10520 werknemers