platform STAD DEN HAAG

Werken in en aan Den Haag

Maak werk van betaalbare werkruimte

Hoe bouwen we aan een stad met voldoende ruimte voor werk voor Hagenaars én Hagenezen? Het maken van voldoende, betaalbare werkruimte in de stad is namelijk belangrijk voor een evenwichtig stadsleven in de toekomst. Vooral activiteiten met grote maatschappelijke waarde – maar met minder economische slagkracht – kunnen echter moeilijk een betaalbare plek vinden. Den Haag worstelt al heel lang met een relatief grote economische ongelijkheid, ruimtelijke segregatie en een eenzijdig economisch profiel. Platform STAD zette daarom het thema Ruimte voor Werk hoog op de agenda.

Verrijken van een toekomstbestendig economisch profiel

Om te zorgen dat de Haagse economie ook in de toekomst goed kan functioneren, komen diverse opgaven samen. Zoals ruimtelijke ontwikkeling, verduurzaming, circulaire economie en werkgelegenheid voor iedereen. Hoe kunnen deze fysieke, economische en sociale opgaven in Den Haag zodanig op elkaar worden afgestemd dat er kruisbestuiving en meerwaarde op al deze onderwerpen ontstaat?

Voldoende aanbod betaalbare werkruimte

Kunnen Haagse partners in tijden van toenemende grond- en materiaalprijzen en de grote ruimtelijke druk van de woningmarkt voldoende aanbod van betaalbare vierkante meters werkruimte blijven bieden, zowel van het hogere segment tot de (ambachtelijke) maakindustrie? Optimaal verspreid over de stad, zodat werk makkelijk bereikbaar is voor praktisch opgeleiden en er voldoende levendige bedrijvigheid in de wijken blijft?

Ruimte voor werk

STADVerkenning Ruimte voor werk Den Haag

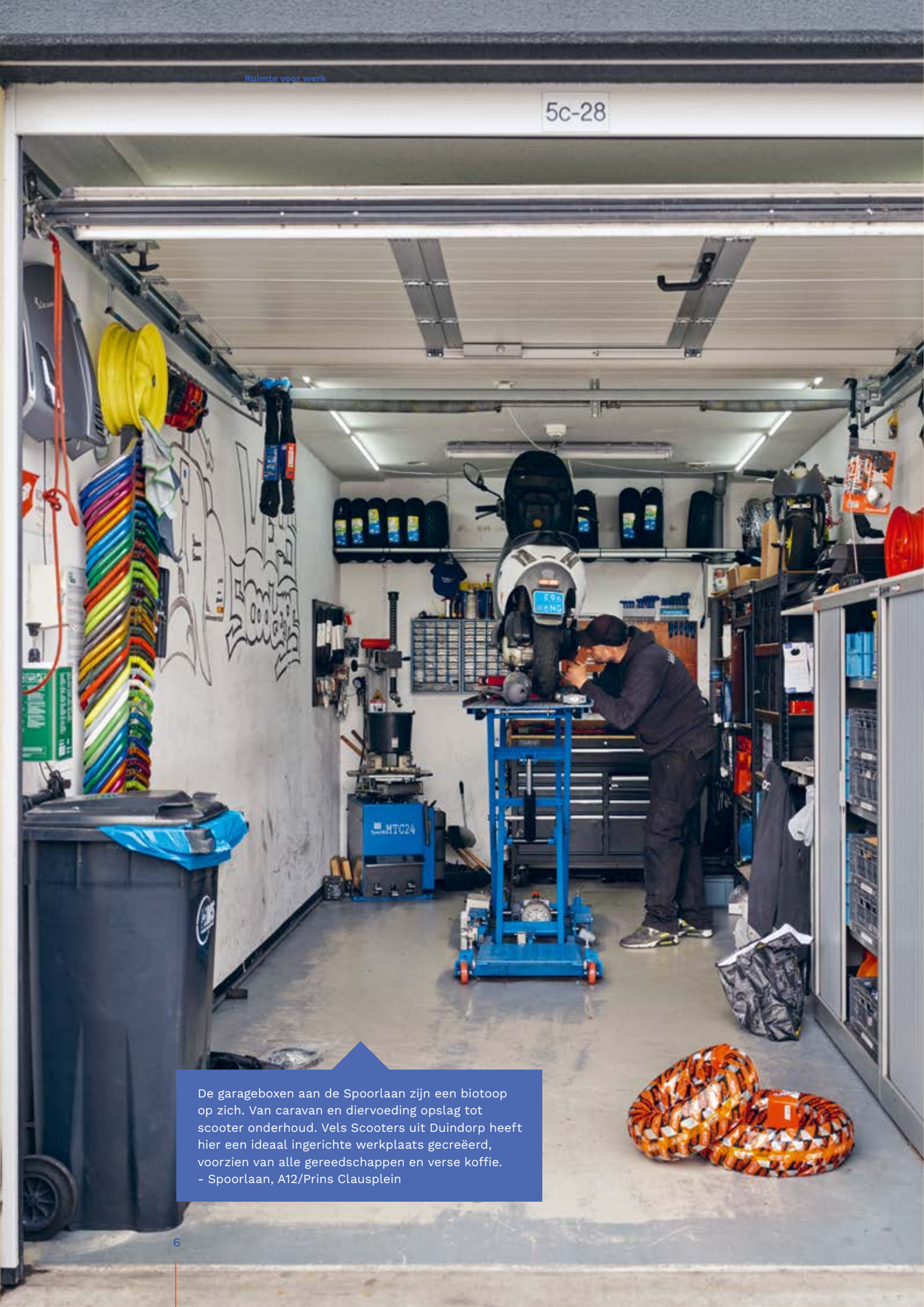
Over deze onderwerpen ging Platform STAD in de periode juni 2021 tot april 2023 in gesprek met een diverse groep bestuurders en ambtenaren van de gemeente Den Haag, vertegenwoordigers van Haagse ondernemerskoepels, projectontwikkelaars, corporaties en ontwerpers. Iedereen wil met ruimte voor werk aan de slag, maar hoe?

De bijeenkomsten leidden tot nieuwe inzichten, begrip voor de verschillende invalshoeken en een reeks praktische aanbevelingen. Er is bijvoorbeeld de neiging te denken dat mengen van wonen en werken of een gestapeld bedrijfsgebouw niet goed mogelijk zijn, terwijl er wel veel kan.
Den Haag kan trendsetter worden met voorbeeldprojecten. In dit magazine delen we opgedane kennis, naar boven gehaalde dilemma's en inspirerende voorbeelden.

Bram Heijkers
directeur Platform STAD

Woon en werkcomplex Groenestein staat op een knooppunt van bedrijvigheid en gebed.
- Groenestein complex, Loosduinseweg

SMIKKELEXPRESS B
HORE
MIKKELEXP
Uber Eats
Uber Eats
37



De garageboxen aan de Spoorlaan zijn een biotoop op zich. Van caravan en diervoeding opslag tot scooter onderhoud. Vels Scooters uit Duindorp heeft hier een ideaal ingerichte werkplaats gecreëerd, voorzien van alle gereedschappen en verse koffie.
- Spoorlaan, A12/Prins Clausplein

Ruimte voor werk
8

Toekomst-bestendige bedrijvigheid
18

Ontwerp-opgave
32

Realisatie-proces
52

Verantwoor-ding
72

Een Haagse schatkamer van beeldhouwstenen, hout, mallen, gipsen, cement, klei of ander keramisch materiaal en een gastvrije plek voor het uitwisselen van kennis.
- De Beeldhouwwinkel, Maanweg, Binckhorst

Ruimte voor werk

Ruimte voor werk
voor een levendig, inclusief en toekomstbestendig Den Haag

Transformatie van werkgebied naar wonen zoals in Laakhaven en de Binckhorst plaatsvindt, vormt een bedreiging voor de bedrijvigheid in Den Haag. De noodzakelijke nieuwbouw van woningen dreigt de ruimte voor werk te verdringen. Maar de stad bestaat ook bij de gratie van werkgelegenheid en voorzieningen voor iedereen. Tegelijkertijd biedt transformatie juist kansen omdat werken steeds beter samengaat met wonen en andere functies.

Platform STAD laat in dit magazine zien hoe je op het thema 'Ruimte voor werk' kansen kunt pakken. Ondanks de complexiteit van deze opgave. We lichten gebieden en werklocaties uit, waar heel verschillende problemen spelen. Diverse betrokken organisaties met een eigen blik op het thema komen aan het woord. En we presenteren concrete aanbevelingen voor de realisatie van meer ruimte voor de maakindustrie, het ontwerp, de financiering en de rollen van betrokken partijen.

Hoe creëer je extra ruimte voor bedrijven die soms overlast veroorzaken? Hoe blijft de ruimte betaalbaar? Welke partijen zijn aan zet? Goede spreiding en inpassing van ruimte voor werk over de stad gaat niet vanzelf. Kortom, planning van ruimte voor werk is meer nodig dan ooit.

Van Asch familie automobielbedrijf, tussen tuin en portiekopgangen naar appartementen.
- Sibergstraat, Bezuidenhout

Onduidelijke gebruiksfunctie in een originele jaren 30 buurtwinkel.
- tweede stuk Theresiastraat, Bezuidenhout

Creëer beleidsurgentie voor 'Ruimte voor werk'
'Keer op keer blijkt in de ruimtelijke ordening dat ruimte voor werken te weinig aandacht krijgt,' zegt Cees-Jan Pen (Lector de Ondernemende Regio Fontys Hogescholen). Bedrijventerreinen gaan verloren en de vastgoedmarkt ontwikkelt onvoldoende nieuwe bedrijfsruimte voor maakbedrijven, terwijl de vraag hiernaar stijgt. Bovendien is er voor de energietransitie en circulaire economie ruimte nodig. De prijsstijgingen van materialen en energie maken de toekomst nog zorgelijker.

Omdat er nu grote transformaties gaande zijn in het Central Innovation District (CID), de Binckhorst en in Zuidwest, is het juist op dit moment essentieel dat daar naast de noodzakelijke woningen ook daadwerkelijk voldoende ruimte voor werk bijkomt. Maak niet alleen kantoorruimte. 'Pas op dat je ook in het CID voor praktisch opgeleiden iets doet,' zegt journalist Tracy Metz in haar recensie over het CID. Daarvoor is ook betaalbare ruimte voor de maakindustrie en creatieve sector noodzakelijk.

Schep banen voor praktisch opgeleiden in toekomstgerichte sectoren
Nu het aantal inwoners in Den Haag stijgt, hoort daar een toename van de werkgelegenheid bij. Maar de economische ontwikkeling van Den Haag blijft achter bij de landelijke trend. Hoofdoorzaak is het feit dat de Haagse economie nog te sterk op de overheid leunt. Dat de bevolking van Den Haag veel sneller groeit dan de economie leidt tot een onevenwichtige situatie, zegt econoom Walter Manshanden (NEO, Rotterdam).
Ook het aantal mensen met een lagere of praktische opleiding die werk hebben, ligt in Den Haag onder het landelijke en regionale gemiddelde. Juist in een gebied als Den Haag Zuidwest waar veel mensen een praktische opleiding hebben of laaggeletterd zijn, is het aantal arbeidsplaatsen in de maakindustrie heel gering en de werkloosheid hoog. Volgens Manshanden laat Den Haag groeikansen liggen, doordat het de economische potentie van deze mensen onvoldoende benut. Daarvoor zou de stad meer moeten investeren in betaalbare werkruimte op alle schaalniveaus van buurt tot regio. Maar ook in sociale netwerken en opleidingen. Dit is cruciaal voor het vinden van een baan of starten van een onderneming.

Levendige stad door wonen en werken dicht bij elkaar
Goed functionerende sociale netwerken ontstaan door de combinatie van wonen, winkels, horeca, scholen, kantoren, sport en zorgvoorzieningen. Nabijheid en menging van deze functies is de basis voor een levendige en inclusieve stad. Hierbij hoort ook de bedrijvigheid die de stad nodig heeft om te blijven draaien. Bewoners hebben de fietsenmaker, loodgieter en stomerij graag in de buurt. Het is ook prettig als je de auto in de buurt kunt laten repareren. Vaak zijn deze ondernemingen van lokale Mkb'ers. Zij bieden ook een vorm sociale veiligheid op straat, vooral als het gaat om kleinschalige bedrijvigheid.

'Werklocaties zijn het fundament onder onze brede welvaart. Van allerlei praktisch werk dat wordt geboden, en van hightech innovaties tot sponsoring van de lokale voetbalclub', zeggen ondernemersorganisaties.

Uitdaging om wonen en werken te combineren
Mengen van wonen en werken wordt steeds beter mogelijk. Daarbij moet voor de woningen de overlast van bedrijven door geluid, stank of verkeer beperkt worden. De meeste vervuilende en overlast gevende industrie is echter al uit de steden verdwenen. En bedrijven produceren op een steeds schonere en stillere manier. Ongeveer tachtig procent van de bedrijven veroorzaakt inmiddels zeer beperkte hinder.

Tegelijkertijd zorgen veranderingen in een gebied met wonen en werken toch snel voor verwarring en frustratie bij zowel bewoners en als ondernemers. Bijvoorbeeld in Scheveningen Haven, waar allang niet meer alleen vissersboten binnenkomen. Hier wordt gewerkt aan een maritiem ecosysteem: een mix van wonen, werken, recreëren en innoveren met behoud van de bestaande bedrijvigheid en woningbouw rond de haven. Uit het STADconsult over dit gebied blijkt echter dat deze ontwikkeling met bedrijvigheid in combinatie met wonen een lastige puzzel is. Bewoners en bedrijven hebben andere belangen. Gevoeligheid alom, hoe krijg je dan alle neuzen dezelfde kant uit?

> *"Conflicten om de* **schaarse ruimte"**

Deze nabijheid kan worden gepland met het principe van de 15-minutenstad. Dit idee gaat ervan uit dat alle dagelijkse voorzieningen en werk binnen vijftien minuten lopen of fietsen van je huis liggen. Werk op scooterafstand vanaf de woning is vooral voor praktisch opgeleide mensen een belangrijk punt. Zij kunnen of willen meestal niet verder reizen, blijkt uit onderzoek. In The New Farm zitten bijvoorbeeld veel maakbedrijven van mensen die daar in de buurt wonen.

Zorg ook voor voldoende fysieke verbindingen die de broodnodige sociale netwerken versterken op het schaalniveau van de buurt. De wijkeconomie draait vooral op kleine ondernemers en ZZP'ers. Zij werken vaak vanuit huis, terwijl daar in het beleid nauwelijks aandacht voor is. Daarnaast zorgt een betere ov-verbinding met het centrum en de regio dat meer werkgelegenheid sneller bereikbaar is.

Bekijk wonen, werken en bereikbaarheid daarom in samenhang. Met behoud van bedrijvigheid verspreid over de stad.

Daarnaast hebben sommige werkruimten een negatieve invloed op de leefbaarheid door de uitstraling van de ruimte. Door de dichte gevels van dark stores, logistieke centra, opslagboxen en kleine werkplaatsen met rolluiken, is er te weinig sociale controle in de straat. Gebruik door criminelen ligt op de loer. Maar de vraag naar dit type ruimte is wel groot.

Slim ontwerp van werkruimte die niet ten koste van de leefbaarheid gaat

Een deel van de projectontwikkelaars en ondernemers ziet door de complexiteit en meerkosten van mengen, de maakindustrie liever op aparte bedrijventerreinen. Gemengde gebouwen als de Lamel in Laak en het complex aan de Elandstraat leveren bijvoorbeeld nogal wat hoofdbrekens op bij ontwikkeling en beheer.

Maar hoewel de ontwerpopgave van gemengd wonen en werken best spannend is, is er veel mogelijk. Met een slim ontwerp wordt de overgebleven hinder voor de omgeving verder beperkt, terwijl de ruimte goed bruikbaar is voor verschillende typen ondernemers. In de studie Superplinten van AM, heren 5 architecten en STIPO staan praktische tips en duidelijke ontwerpoplossingen voor gemengde gebouwen.

Op het schaalniveau van de buurt kan de combinatie van wonen en werken ook slim opgelost worden. In het CID wordt bijvoorbeeld ingezet op een mix van zones met reuring door functiemenging en zones met meer rust. Zo ontstaan gradaties in de drukte van het centrum. Neem ondernemers en bewoners nadrukkelijk mee in deze ontwikkelingen en visualiseer voor hen de ruimtelijke dilemma's en kansen. Op bladzijde 50 van dit magazine staan negen aanbevelingen voor de ontwerpopgaven.

Gebruik ruimte op bedrijventerreinen efficiënter

Den Haag kent meerdere bestaande bedrijventerreinen. Deze raken echter vol. En distributie en logistiek nemen steeds meer ruimte in beslag. Op Technology Park Ypenburg levert dit al conflicten op om de schaarse ruimte, blijkt uit het STADconsult over dat gebied. Voor de maakindustrie en hightech is nauwelijks ruimte meer.

Bedrijven met de meeste hinder zijn op bedrijventerreinen het meest gewenst. Daarvoor kan ruimte worden vrijgemaakt door bedrijven met een publieksfunctie die geen hinder veroorzaken, te verplaatsen naar woonwijken. Uit informatie van de Provincie Zuid-Holland blijkt zelfs dat 85 procent van de bedrijven op bedrijventerreinen prima gecombineerd kunnen worden met woningen. Een dansschool hoeft bijvoorbeeld niet op een bedrijventerrein te liggen. Aan de andere kant is deze dansschool wel afhankelijk van een grote betaalbare ruimte. En die is er nauwelijks in

In het DHL Service Point komen honderdduizenden pakketten voor Zuid Holland samen voordat er thuis aan de voordeur wordt aangebeld. Of je gaat langs dit pick-up punt om een bestelling op te halen.
- Laan van Waalhaven

”Een slim ontwerp beperkt
omgevingshinder”

woonwijken. De gemeente zal daarom meer en anders moeten sturen, faciliteren en stimuleren op de urgentie rondom bedrijventerreinen. De huidige regelgeving is zo ingericht dat er weinig eisen worden gesteld aan gebouwen op bedrijventerreinen. Daardoor kan er relatief goedkoop worden gebouwd en zijn veel bedrijven afhankelijk van deze locaties. Zorg voor geschikte, betaalbare ruimten in woonwijken. En overweeg verhuisvergoedingen voor te verplaatsen bedrijven.

Een andere manier van ruimte maken is het stapelen van werkruimten. The New Farm is een prachtig voorbeeld van een bedrijventerrein met meerdere verdiepingen. Hier zijn binnen het gebouw zelfs zones met verschillende milieucategorieën gemaakt. Goederenliften zorgen voor het verticale transport.

Er leven veel vooroordelen bij ondernemers
over bedrijfsruimte op hogere verdiepingen. Ze zijn minder zichtbaar en krijgen te maken met een andere manier van logistiek. Ondernemers vrezen ook dat ze niet kunnen uitbreiden. Een aantal deelnemers aan de STADconsults meent echter dat deze bezwaren niet houdbaar zijn door het ruimtegebrek in de stad. Alternatieven komen in beeld en velen zullen ook in de hoogte moeten gaan denken en werken. Natuurlijk is dit niet voor alle bedrijvigheid geschikt, maar The New Farm heeft een wachtlijst met ondernemers. Verticaal werken vraagt wel om een andere houding en nieuwe kennis, ook van de ontwikkelaars en financiers. Op bladzijde 41 deelt The New Farm haar ervaringen.

Meewerken aan maatwerk voor milieunormen en bestemmingen
Naast efficiënt ruimtegebruik van (gestapelde) bedrijventerreinen is maatwerk rondom regelgeving en milieucategorieën noodzakelijk. Huidige regelgeving is soms verouderd. Scheer daarom niet alle bedrijven over een kam. Sommigen veroorzaken nauwelijks overlast omdat ze heel klein zijn of een schonere manier van werken hebben dan verondersteld wordt. Kijk naar verschillende typen en differentieer in type en afmetingen van de ruimten. In The New Farm wordt hierop constructief samengewerkt met de Omgevingsdienst. Ook die ervaringen worden op bladzijde 41 gedeeld.

Meer aandacht voor scale-ups
Een ander aspect is de focus binnen het Haagse economische beleid op start-ups, waarvan er echter maar weinig echt doorstoten. Deze focus bevordert samenwerking niet. Scale-ups bieden een krachtiger lange termijnperspectief met een breder aanbod en steviger financieel fundament. Zet meer in op scale-ups, wordt daarom bepleit in het STADconsult bij Technology Park Ypenburg.

Voor realisatie van ruimte voor werk zijn nieuwe rollen en organisaties nodig
Het proces van ontwikkelen van ruimte voor werk blijkt niet eenvoudig. Bij transformatie zijn er veel onzekerheden in de tijd. Voor bestaande ruimten in plinten van de flats in Zuidwest zijn op dit moment bijvoorbeeld nauwelijks geschikte ondernemers te vinden. Tegelijkertijd is er in deze wijken de ambitie veel extra werkruimte te bouwen voor meer

Basis Groothandel die kampt met ruimtegebrek.
- Uitenhagestraat

werkgelegenheid. Maar ondernemers willen zich nog niet vastleggen, omdat het nog jaren kan duren voor de ruimte klaar is. Ondernemers beslissen liever pas om een ruimte te huren als deze al gebouwd is. Vooral als het gaat om de ontwikkeling van betaalbare werkruimte en gestapelde of gemengde programma's blijken projectontwikkelaars ook niet altijd de meest geschikte partijen. Hun prioriteit en expertise ligt vooral in de woningbouw of het commerciële vastgoed. En de risico's zijn behoorlijk groot. Dit heeft ook te maken met de bestaande structuren voor financiering, verhuur en exploitatie. Nieuwe organisaties en rollen zijn daarom noodzakelijk, schrijft Gert-Joost Peek (Hogeschool Rotterdam en Amsterdam School of Real Estate). In zijn artikel op bladzijde 54 van dit magazine beschrijft hij vier nieuwe rollen.

Fondsen voor sociale werkruimte gezocht

Ontwikkeling en beheer van werkruimte met een lage huur levert vanuit puur financieel oogpunt nauwelijks een haalbare businesscase op. Ook investeren in het intensiveren van bedrijventerreinen is niet direct financieel lucratief. Echter, het rendement voor een investeerder is wellicht niet hoog, voor de maatschappij zijn de opbrengsten wel groot. Innovatieve, creatieve en sociale ondernemers kunnen vaak geen hoge huur betalen. Maar zij zorgen wel voor een toekomstbestendige economie en extra banen. Dit leidt tot regelmaat, sociale contacten, trots en vaak een betere gezondheid van hun medewerkers. Hierdoor bespaart de gemeente op de sociale uitgaven. En bijvoorbeeld zorgverzekeraars hebben minder kosten. Intensiever gebruik van bedrijventerreinen is daarnaast in het algemeen belang van de stad omdat het elders extra ruimte oplevert voor nieuwe bedrijvigheid, voorzieningen of voor bijvoorbeeld woningbouw.

Pas een andere manier van rekenen toe, die voor nieuwe financieringsstromen zorgt. Kijk niet alleen naar de kosten van het vastgoed, maar ook naar maatschappelijke besparingen op terreinen als welzijn, gezondheid en bijstand. Koppel de financiering aan fondsen die met normen voor maatschappelijk verantwoord ondernemen werken.

Bijvoorbeeld fondsen die bedrijven steunen die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk helpen. Ook gemeenten en provincies zouden moeten bijdragen aan betaalbare werkruimte. Creëer bijvoorbeeld een fonds voor sociale werkruimte, bepleit Johan Snel (AM). De overheid steunt immers ook de sociale woningbouw.

Thema's als Brede welvaart, Social return on Investment (SROI) en ESG-normen (Environmental, Social and Governance) bieden hiervoor handvatten.

Onderwijs: overbrug de kloof tussen werkloosheid en het tekort aan arbeidskrachten elders

Tot slot biedt de maakindustrie bij uitstek banen voor praktisch opgeleiden. Maar er blijkt een flinke kloof tussen de hoge werkloosheid in Zuidwest en het schreeuwende tekort aan praktisch geschoolde Mbo'ers in bijvoorbeeld het hightech maakcluster Technology Park Ypenburg. Ook voor de energietransitie zijn meer vakmensen nodig. Maak hier een slimme koppeling met het onderwijs en (sociale) ondernemers. Leid mensen uit Zuidwest beter op voor dit werk. En sluit ook meer aan op de positieve kant van lokale omstandigheden: De helft van de Haagse repaircafé's vindt plaats in Zuidwest, waarmee dit gebied als een koploper op de circulaire economie kan worden gezien. Een beter imago van de maakindustrie helpt hierbij ook. Werk biedt mensen toekomstperspectief. Dan wordt de economie van Den Haag pas echt toekomstbestendig en inclusief.

BRANDBEVEILIGING
BRANDBLUSSER

Toekomstbestendige bedrijvigheid

Johan van der Wiel, kunstenaar en timmerman en vice versa. Hij bouwt kunst, creëert, renoveert en voert performances uit om bestaande beelden te onderzoeken.
- Buro in hout, Kortenbos, Den Haag Centrum

In Den Haag moeten ook dingen gemaakt en gerecycled worden

Cees-Jan Pen
Lector de Ondernemende Regio Fontys Hogescholen

Te makkelijk wordt voorbijgegaan aan het feit dat een deel van de bedrijfsactiviteiten van het MKB zich niet leent voor mengen met wonen. Je zal ook eens moeten zeggen dat in een gebied alleen wordt gewerkt. Ruimte voor werken in Den Haag moet hoog op de agenda staan. De nadruk ligt bij veel plannen en ontwikkelingen te eenzijdig op ruimte voor wonen en vooral het realiseren van erg ambitieuze woningaantallen. Wanneer het gaat om werken, is er vaak meer focus op de hogere opleidingsniveaus in combinatie met waar werkfuncties makkelijk te mengen zijn met wonen.

Ruimte voor werken staat onder te grote druk, terwijl ruimte voor werken voor mensen met alle opleidingsniveaus aansluit op de inclusieve doelstellingen van de gemeente. In een attractieve stad is immers ruimte voor zowel wonen als werken.

Er is daarnaast veel ruimte nodig voor het realiseren van de noodzakelijke stedelijk economische circulaire ambities. Nu zie je vooral nog in havengebieden dat ruimte die vrijkomt door afbouwen van fossiele brandstoffen, vrij wordt gehouden voor circulaire ambities. Waardevolle materialen en grondstoffen opnieuw inzetten levert werkgelegenheid op. Het repareren, distribueren en verkopen creëert vooral ook laaggeschoolde arbeidsplekken. Inschatting van de gemeente uit 2018 is dat een geheel circulaire Haagse economie minimaal 3.500 banen oplevert in de bouw, handel en overheidsdiensten.

Den Haag erkent belang economie

Het is natuurlijk mooi dat de gemeente wel degelijk het belang van stedelijke economie erkent en hier serieus werk van maakt. Op papier zet de gemeente terecht breed in op vier zaken: attractieve stad, veerkrachtige economische structuur, excellent ondernemingsklimaat en voldoende ruimte in aantrekkelijke werkmilieus. De stad timmert economisch steeds meer aan de weg. Den Haag heeft de wind mee nu quality of life steeds belangrijker wordt voor het stedelijk vestigingsklimaat en aantrekken van internationals. De stad heeft nu goede culturele en horecavoorzieningen en profiteert van de ligging aan zee met veel natuur. Den Haag blijft koersvast wat betreft de internationale profilering en clustering van organisaties rond recht en vrede. De stad heeft de achterblijvende economische prestaties vergeleken met de andere Randstadsteden omgezet in actie en investeringen.

Naast de sterke en (te) dominante non-profit sector is de stad zich bewust van het belang van ruimte voor opkomende clusters zoals rond 'The Hague Security Delta (HSD), een cluster van cyberveiligheidsbedrijven in Bezuidenhout' en Technology Park Ypenburg (TPY), een cluster van bedrijven die hoogwaardige kunststoffen produceren. Het is knap dat de gemeente, De Haagse Hogeschool, Hogeschool Inholland en de Universiteit Leiden – onder de naam Campus Den Haag – samenwerken aan het versterken van kennisinfrastructuur en daarmee het ondernemingsklimaat. Den Haag profiteert in toenemende mate van de reeds jarenlange publiek-private samenwerking in de binnenstad. Dit komt tot uiting bij de noodzakelijke transformatie van de binnenstad tot het kloppend hart van de stad, waarbij beleving, kwaliteit, groen, cultuur en het verblijven naast winkelen en horeca centraal staat.

Bedrijventerreinen behouden en werkgelegenheid scheppen

Wie zich druk maakt om werkgelegenheid moet zich druk maken om bedrijventerreinen. Zeker lager opgeleiden kunnen vaak minder ver reizen naar werk. Zij zijn daarom sterk afhankelijk van binnenstedelijke en lokale bedrijventerreinen. Deze terreinen worden echter vaak als eerste genoemd bij alle woningnoodimpulsen of als locatie voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Bijzondere doelgroepen kunnen gewoon in de woongebieden gehuisvest worden.

"circulaire Haagse economie **levert 3.500 banen op"**

Handen uit de mouwen economie

Probleem is echter dat de Haagse ambitie voor voldoende ruimte voor werkmilieus teveel blijft hangen in intenties. Er is door alle focus op wonen en high tech te weinig aandacht voor de basis en ruimte voor het gewone MKB. Er gebeuren op en rond de Binckhorst prachtige dingen. Maar dit geldt niet voor de ruimte voor gewone bedrijven, maken, ambachtelijkheid en wat meer industrieel werk in dit gebied. Voor dergelijke bedrijven is nog weinig ruimte over. Hoopgevend is het recente statement van wethouder Bruines (30-12-2021) in de regionale media 'dat er in de stad meer ruimte nodig is dingen te maken'. Het wordt tijd dat de politiek in het verlengde hiervan, minimaal durft te kiezen voor een verbod op verdere transformatie van de bestaande bedrijventerreinen naar niet-werkfuncties. Ik zou zelf een stap verder gaan in lijn met de vastgestelde economische visie van de gemeente om de komende tien jaren een stop te zetten op transformatie van werkgebieden. Duidelijkheid, lange termijn en investeringszekerheid is nodig.

De basis op orde?

Het is te prijzen dat Den Haag eraan werkt dat door inzet op enkele sterke clusters met banen voor hoogopgeleiden, er ook meer banen aan de onderkant van de arbeidsmarkt komen. Praktijk is echter dat dit zogenaamde 'trickle down' effect maar beperkt werkt. Den Haag kent al lange tijd een relatief grote groep inactieven op de arbeidsmarkt, een relatief hoge werkloosheid, en veel ongeschoolden en laagopgeleiden. Tegelijkertijd is het opmerkelijk dat keer op keer vanuit bedrijventerreinen zoals ZKD, Schilde en Fruitweg aandacht moet worden gevraagd voor het sociaaleconomisch belang van dergelijke gebieden.

In een attractieve stad moet er ook plek zijn waar nog echt dingen worden gemaakt. Waar ruimte is voor vakmanschap en ambachtelijkheid. Op dergelijke plekken kan niet altijd worden gewoond. De economie wordt steeds meer circulair en dit levert ook weer banen voor lager opgeleiden op. Er moet ruimte zijn waar producten worden gerepareerd, hergebruikt, opgeslagen, gesloopt, gerecycled en daardoor weer waarde wordt toegevoegd. Hier moet je niet willen wonen.

De stad zou naast de zoektocht naar nieuwe werklocaties voor het realiseren van haar circulaire ambities, veel meer gebruik kunnen maken van bestaande bedrijventerreinen. Den Haag staat bekend om haar publiek-private samenwerking. Richt deze ervaring en manier van werken naast de topclusters en binnenstad ook op de 'gewone' werkgebieden. Ga daar met ondernemersverenigingen, ROC Mondriaan, de Haagse Hogeschool en de universiteiten van Leiden en zeker de technische en innovatieve know how uit Delft aan de slag met de transitie naar een meer circulaire economie. Betrek de omliggende wijken hierbij.

Ruimte voor werken maakt een stad attractief, het is sociaal en het is nodig voor het realiseren van de Hofstedelijke circulaire ambities. In een prachtige stad als Den Haag moeten er dingen gemaakt worden.

Technology Park Ypenburg: conflicten over ruimte en tekort aan mensen

Logistiek neemt veel ruimte in beslag op Technology Park Ypenburg (TPY)
- TPY, Laan van Ypenburg

Wat hebben start-ups nodig om door te groeien? Veel bedrijven kampen met een tekort aan mensen en conflicten over ruimte. Ook op Technology Park Ypenburg (TPY) speelt dit. Ruimte kan slimmer worden gebruikt. En de maakindustrie is veel aantrekkelijker voor praktisch opgeleide werknemers dan zij veelal denken.

Technology Park Ypenburg (TPY)
Technology Park Ypenburg (TPY) is een hightech maakcluster op het voormalige vliegveld bij Den Haag Ypenburg. Hier werden vroeger onderdelen voor Fokkervliegtuigen gemaakt. Vier jaar geleden is de transitie naar het maakcluster begonnen. TPY is opgericht om hightech manufacturing in Den Haag op de kaart te zetten. En voor deze sector banen te creëren. Van research & development tot productie. Over de gehele breedte van de Haagse economie. TPY heeft inmiddels bewezen dat het lukt om bedrijven aan te trekken en een gemeenschap te vormen. Nu is men in de groeifase aanbeland.

Het cluster biedt naar eigen zeggen “potentie voor innovatie, opschaling en werkgelegenheid op alle niveaus (website TPY).” TPY is goed bereikbaar met de tram en auto. Echter de komst van Van Gend & Loos, DHL Service Point en de Picnic Hub belemmert de doorgroeimogelijkheden van de maakbedrijven. Zou dat niet anders kunnen? En kunnen er koppelingen worden gelegd met de circulaire economie en cross-overs naar sectoren als de bouw, zorg en energie?

Tijdens een STADconsult besprak Platform STAD met professionals en ondernemers de belemmeringen en mogelijkheden voor de groei van de maakindustrie op TPY.

"Wat hebben deze snelle groeiers nodig? Welke knelpunten ervaren ze bij uitbreiding?"

Doorgroeien van startup naar scale-up is problematisch

Ingrid Wakkee (Hoge School van Amsterdam – HvA) ziet enkele typisch Nederland knelpunten: het gebrek aan ruimtelijk beleid gericht op de maakindustrie en de cultuur rondom werken. Er wordt rondom start- en scale-ups veel Angelsaksische taal gebruikt, maar de bijbehorende mentaliteit van keihard werken wordt niet overgenomen in de Nederlandse ondernemerscultuur.

En in het Haagse (en Nederlandse) beleid wordt vooral aandacht gegeven aan startups. Maar slechts een klein percentage van de startups in high-tech(maak) groeit door, de zogenaamde scale-ups. Deze staan vervolgens veel minder in de belangstelling. Terwijl juist scale-ups voor continuïteit in productie en langdurige economische groei zorgen. Wat hebben deze snelle groeiers nodig? Welke knelpunten ervaren ze bij uitbreiding?

Banen voor vaklieden en kenniswerkers in de maakindustrie

Er is een schreeuwend tekort aan mensen, vooral aan praktisch opgeleide vaklieden. De ondernemers die aan het STADconsult deelnemen geven dit nadrukkelijk aan. Tegelijkertijd wonen in Den Haag veel praktisch opgeleide werkzoekenden. Hoe kan dit worden opgelost en tot welke aanvullende doelen voor beleid en uitvoering leidt dat?

Het hele beeld dat de hightech maakindustrie alleen voor hoogopgeleide kenniswerkers is, klopt niet. Op Strijp-S in Eindhoven of Leiden Bio Science Park is ongeveer vijftig procent van de werknemers middelbaar praktisch opgeleid. Ook TPY heeft veel banen voor technische vakmensen. Hittech Multin bijvoorbeeld, heeft een verdeling van zeventig procent hightech manufacturing en dertig procent kantoorbanen. Zij zijn op zoek naar goudsmeden en horlogemakers op mbo en hbo-niveau. Ook Promolding heeft medewerkers van operator niveau tot en met gepromoveerde wetenschappers en alles wat daartussen zit. Het is geen probleem om hoogopgeleide mensen te vinden, op operator level is dat wel ontzettend moeilijk. Waar zit dat toch in?

Beeldvorming maakindustrie is problematisch
Techniek, zorg en onderwijs zijn in Nederland niet aantrekkelijk genoeg voor jongeren. Dit heeft te maken met beeldvorming. Daar is de grote winst te behalen. In bijvoorbeeld Duitsland is er veel meer een traditie van ambachtelijkheid, die hoog wordt gewaardeerd. En werk meer met het meester-gezel systeem dat daarmee samenhangt. Maakindustrie is harstikke schoon. En je kan er ook goed mee verdienen.

Daarnaast spiegelt beleid te veel voor dat voor jezelf starten goed en makkelijk is. Veel zzp-ers willen niet samenwerken met een scale-up omdat zij met hun eigen bedrijf hopen door te groeien. Daardoor is er te weinig geschoolde arbeidskracht om de plekken bij scale-ups te vullen. Het zzp-schap is heel fiscaal gedreven en gunstig voor grotere bedrijven. Maar het zet geen zoden aan de dijk voor productiviteit en economische groei in zijn algemeenheid, stelt Wakkee.

In een modewinkel verdien je minder dan in de maakindustrie
Laat zien hoeveel je echt verdient, betoogt Koos van Dijken van Platform 31. In een hippe modewinkel verdien je veel minder. Vertel dat verhaal. Wie in Nederland kent ASML niet? Toch weet niemand wat dat werk precies inhoudt en wie je dus nodig hebt. Zet influencers in. Het gaat ook om het creëren van urgentie. Kijk als voorbeeld naar Defensie. De Oekraïne oorlog zorgt ervoor dat duizenden mensen zich hebben aangemeld bij het leger. Hoe zorg je voor zo'n effect bij de maakindustrie?

Laat nadrukkelijk zien dat er ruimte is voor gaaf werk voor praktisch opgeleiden. Dit is ook een politieke boodschap. Het gaat om de ecologie tussen kennis en denkers van het wo en hbo en doeners en makers van het mbo. Het TPY-cluster kan een proeftuin zijn door de TPY-academy, waar mensen worden (bij)geschoold. In Leiden heeft men de LiS-academy, de Leidse instrumentmakers school. Een mbo, een vakopleiding voor uitvinders, denkers, makers en doeners die vooral de universiteit en al haar werkplaatsen en laboratoria faciliteert.

Apollo 14, startup hub voor impact ondernemers. Interieur design in vier kleuren door architecte Corine Keus.
- Saturnusstraat, Binckhorst

Ruimtelijke conflicten: Logistieke sector slokt ruimte op

Veel start-ups groeien niet door tot scale-ups door gebrek aan betaalbare ruimte en financiële middelen. Er is onvoldoende betaalbare ruimte voor startups, ondanks het feit dat dit wordt gestimuleerd met broedplaatsen en het impact economy programma. Scale-ups ontvangen deze steun al helemaal niet. Terwijl wanneer in de steden werkruimte wordt ontwikkeld, deze vaak te duur is. Betaalbare ruimte is vooral buiten de steden te vinden.

Onderliggend probleem bij TPY is een mismatch in groei. Gebouweigenaren willen vastigheid voor wat betreft huurders. Daarom kiezen zij eerder voor partijen die veel m2 afnemen (bijvoorbeeld logistiek). En scale-ups weten niet hoe hard ze groeien en wat dat betekent voor de toekomstige ruimtevraag. Voldoende aanbod van gedeelde ruimten en faciliteiten voor scale-ups kunnen hiervoor tijdelijke oplossingen bieden.

Gebrek aan ruimte(lijk beleid)

Belangrijk aandachtspunt dat wordt genoemd is dat de distributie en logistieke sector momenteel vrijwel alle ruimte inneemt die beschikbaar komt op bedrijventerreinen. Deze sterk groeiende en vermogende sector verdringt andere sectoren, ook in binnensteden. En als flitsbezorgers niet meer worden gezien als retail moeten ze ook terecht kunnen op bedrijventerreinen. Voor je het weet is alles in handen van logistiek. TPY is nu al vijftig procent hightech en vijftig procent logistiek. Zo is een bedrijf als Picnic in Ypenburg gekomen omdat de vastgoedeigenaar huurders zocht en Picnic zich aandiende. Valkuil is dat beide sectoren niet optimaal kunnen functioneren en groeien.

Cluster maakindustrie en maak keuzes

Er is gewoonweg te weinig ruimte op bedrijventerreinen voor alle bedrijvigheid die een plek zoekt. Daar moet je dus keuzes in maken. Kies voor een cluster met maakindustrie. Want we hebben die maakindustrie nodig nu de transitie naar de circulaire economie een enorme vlucht gaat nemen.

Je zou als gemeente kunnen zeggen, dit is het toekomstperspectief waarop we nu voorsorteren. En dan hebben we juist dit type bedrijven nodig. Frame dat als gemeente. Maak keuzes welke bedrijven waar wenselijk zijn en leg dat vast in een bestemming. Vanuit de gemeente komt hier momenteel ook meer beleid op: ‘We hebben als gemeente het cluster ontdekt’. En vanuit de omgevingsvisie kan de gemeente in de toekomst heel duidelijk richting geven.

Tegelijkertijd is het van belang de ondernemers binnen het cluster te betrekken en rekening te houden met hun belangen en afwegingen. Dan kunnen zij de ruimte intensiever benutten door het delen van ruimte en voertuigen. Wanneer beleid op clustering en bestemmingen echter tot te strenge selectie leidt, ontstaat mogelijk leegstand en daarmee tegenwerking van verhuurders.

Verschillende deelnemers geven aan dat de (financiële) betrokkenheid van de gemeente structureler moet zijn. TPY is opgestart met incidenteel geld en is erin geslaagd om een goed lopende gemeenschap op te zetten. De ervaring leert echter dat betrokkenheid van TPY continu nodig is om de gemeenschap levend te houden. Deze inzet is niet alleen te financieren met geld van de deelnemende ondernemers. Ook de overheid moet een rol blijven spelen.

"Veel werk voor praktisch opgeleiden in de maakindustrie"

Kunstenaar Anna Sophie de Vries werkzaam in haar studio in kunstenaars-initiatief Stichting Ruimtevaart, die betaalbare werkruimte verwerft.
- Helena van Doeverenplantsoen

Maakindustrie heeft redelijke grondprijzen *en Haagse bedrijven-terreinen nodig*

Interview met Ad van Ginkel
Vice Voorzitter MKB Den Haag

‘Den Haag moet niet alleen een schrijfstad zijn, maar ook een maakstad,’ zegt Ad van Ginkel, bestuurder bij MKB Den Haag. Hij pleit voor bedrijfsruimte die niet is gemixt met wonen en redelijke grondprijzen. ‘Bedenk daarbij dat de complexiteit en de steeds langere ontwikkeltermijnen voor investeerders meer risico opleveren. Veel bedrijven kijken immers niet zo ver vooruit, of het moet om familiebedrijven gaan.’

Wat heeft het MKB nu nodig aan bedrijfsruimte?
‘De maakindustrie moet terugkomen in Den Haag. Maakindustrie is net zo belangrijk voor de economie in de stad als de Impact Economy. Ondernemers kunnen geen geschikte ruimte vinden. Het laboratorium van het OPCW heeft nu ruimte gehuurd buiten de stad, omdat er in de buurt van hun kantoor in Den Haag geen plek is. Ik hoor ook van een Haagse cateraar dat ze hier niet terecht kunnen en nu ruimte in het Westland huren. In Laakhaven wordt er zelfs bedrijfsruimte afgebroken ten gunste van woningen. En de voormalige V&D opslag op het ZKD terrein staat leeg. Vraag en aanbod moeten beter worden afgestemd, zeker in een stad met zo’n ruimtetekort als Den Haag.
Wat betreft het ontwerp van bedrijfspanden zijn blokkendozen niet overal wenselijk. Maar het uiterlijk moet niet ten koste gaan van praktische aspecten rondom onderhoud en beheer. Hoe gemakkelijk kun je de glazen bijvoorbeeld wassen, en hoe is de inpandige logistiek georganiseerd?’

Hoe kunnen we snel meer ruimte voor de maakindustrie realiseren?
‘Beleid en uitvoering moeten meer bij elkaar komen om resultaten voor de maakindustrie te boeken. De gemeente zou hierin moeten investeren, zoals ze ook in de Titaan investeert in ruimte voor de Impact Economy. De wereld is zo in beweging dat we moeten acteren op veranderingen die gaande zijn. Soms moet de overheid dan achteraf de regels aanpassen omdat je anders de boot mist.’
‘In de Binckhorst is nog ruimte. Maar als je boven bedrijfsruimte woningen wilt bouwen, wordt het meteen erg ingewikkeld en beperkend. Breng de grondprijs omlaag zodat er bedrijfsruimte zonder woningen erboven ontwikkeld kan worden. Dat is de snelste en makkelijkste manier om tegen een marktconforme prijs de broodnodige ruimte te realiseren. Een voorbeeld van degelijke bedrijfsruimten in twee of drie lagen, zijn de ruimten aan de Regulusweg bij de Noorderkroonstraat en Grote Beerstraat. Dit kleine bedrijventerrein loopt al jaren goed.’

Waarom is het gecompliceerd nu bedrijfsruimte in combinatie met wonen te ontwikkelen?
‘Het is een enorm risico omdat je nu iets bedenkt en pas jaren later oplevert. Ontwikkelingen duren steeds langer. De markt kan dan totaal veranderd zijn, waardoor de vraag niet meer bij het aanbod past. Een uitzondering zijn misschien familiebedrijven die voldoende stabiel zijn en een buffer hebben. Hierdoor durven zij beslissingen voor de lange termijn aan.’

Hoe kijken ondernemers aan tegen de menging van bedrijfsruimte en wonen?
‘Voor veel ondernemers zoals een schilder, is een vestiging dicht bij de klanten in de stad aantrekkelijk. Belangrijk voor ruimte voor de maakindustrie is de logistiek van materialen. Een eigen inrijdeur is essentieel, bij voorkeur op de begane grond. Bedrijfsruimte op de eerste verdieping zien ondernemers niet direct als een goede optie. Daarnaast voorzie ik problemen met de milieuzone voor verkeer in Scheveningen. Dat heeft enorme gevolgen voor de vis gerelateerde bedrijven. Hoe werkt de zone in de praktijk voor deze ondernemers?’

Is een cluster voor maakindustrie wenselijk?
‘Voor veel sectoren is clustering gunstig. Dat zien we bij autobedrijven die vroeger op de Binckhorst en nu in Forepark gevestigd zijn. Op Zichtenburg is een cluster van aannemers, elektriciens en groothandels in de bouwsector. Ook in de maakindustrie kunnen bedrijven elkaar versterken. Zorg dat er, net zoals bij winkels, een trekker is. Bijvoorbeeld Van Dorp installaties. Andere ondernemers zullen dan volgen. Dat regelt de markt zelf.’

Op voormalig vliegveld Ypenburg liggen nu de Kynologenclub en de Overtuin met minibibliotheek werkruimten voor webdesign, opnamestudio's, een parketteur en frankeermachine bedrijf.
- ILSY plantsoen en Laan van Haamstede

Aanbevelingen voor meer maakindustrie en waardering voor haar mensen

Maakbedrijven komen ruimte tekort in Den Haag. Terwijl deze sector veel banen voor praktisch opgeleiden biedt. Aan de andere kant is er bij maakbedrijven een tekort aan werknemers op vooral MBO niveau, terwijl het meestal schoon werk is en goed betaalt. Vooral jongeren worden slecht bereikt.

1 Haak aan op urgente transitie-opgaven met extra ruimte en beleid

De energietransitie en de circulaire economie nemen de komende jaren een enorme vlucht. Haak aan op deze transities en biedt hiervoor letterlijk ruimte. Stuur hier ook beleidsmatig op via bestemmingsplannen en de toekomstige omgevingsvisie. Momenteel wordt namelijk veel beschikbaar komende ruimte ingevuld door logistieke functies. De energietransitie en circulaire economie moeten toch een prikkelende 'werkgever' worden in Den Haag.

2 Creëer en bestem voldoende ruimte voor (geclusterde) maakindustrie

Clustering van maakindustrie brengt complete productieketens bijeen. Dit stimuleert innovatie doordat makers makkelijker kunnen samenwerken. Overweeg daarbij een concept waarbij met activiteiten en het delen van ruimten en apparatuur de samenwerking wordt gestimuleerd. En zorg voor zonering van potentieel beschikbare ruimte voor de maakindustrie, zodat niet alle ruimte die op de markt komt wordt opgekocht voor logistieke functies.

3 Behoud bestaande bedrijventerreinen zonder te mengen met wonen

Bepaal dat in sommige gebieden alleen wordt gewerkt. Voor gewone bedrijven, maken, ambachtelijkheid en wat meer industrieel werk dreigt er steeds minder ruimte over te blijven. Niet alle bedrijvigheid kan gemengd worden met wonen. Bovendien is mengen complex en daardoor duur en tijdrovend, terwijl er ook snel goedkope ruimte nodig is.

4 Behoud bestaande bedrijfsgebouwen

Benut en behoud bestaande infrastructuur en gebouwen zoals kantoren en bedrijfsruimten die leegstaan. Nieuwe banen ontstaan vooral in onderbenutte restruimtes op microniveau.

5 Start met handhaven en maak de eerste ruimte vrij

Maak een snelle start met het realiseren van voldoende betaalbare werkruimte met een stevige handhavingsacties van de gemeente. Schoon ongewenste vormen van ruimtegebruik op. Sommige activiteiten van bedrijven passen niet binnen het bestemmingsplan of zijn ondermijnend.

6 Organiseer schuifruimte voor tijdelijke huisvesting

Organiseer tijdig, voldoende schuifruimte door de hele stad en regio, waar bedrijven tijdelijk (1 tot 3 jaar) terecht kunnen. Hiervoor kunnen enkele grote panden en plekken worden benut. De schuifruimte maakt behoeften zichtbaar. Er kunnen onverwachte samenwerkingen ontstaan. En men kan ervaren wat de invloed op de leefomgeving is van specifieke bedrijven. Bijkomend voordeel is dat hier letterlijk ontmoetingsplekken ontstaan waar vraag (ruimte zoekende ondernemers) en aanbod (ontwikkelaars en investeerders) kennis kunnen maken met elkaar. Een mogelijke locatie zijn de panden in de knoop Moerwijk.

7 Zorg voor een positief beeld van de maakindustrie

Maakindustrie zoals hightech bedrijven bieden veel werk voor hoogopgeleiden en praktisch geschoolden. Die laatste groep wordt echter onvoldoende bereikt. Vooral jongeren hebben geen positief beeld van de maakindustrie. Maak zichtbaar dat veel maakindustrie schoon werk is en goed betaalt. Laat zien wat er wordt gemaakt in bijvoorbeeld Strijp-S en Leiden Bio Science Park. Zet influencers in. Mensen mogen trots zijn op wat ze maken.

Bedrijven moeten het grote arbeidspotentieel in de vakscholen in bijvoorbeeld Zuidwest gaan zien! Verbeter de beeldvorming van de banen in het praktijkonderwijs. Zorg dat jongeren kunnen doorstromen naar het MBO.

"Geef jongeren een positief beeld van de maakindustrie"

8 Geef scale-ups meer aandacht in beleid

Er is veel aandacht voor startups, maar veel minder voor scale-ups. Terwijl juist start-ups die doorgroei- en economische groei en duurzame werkgelegenheid creëren. Verleg de focus van beleid daarom naar scale-ups. Zij hebben meer ruimte en vakmensen nodig.

9 Stimuleer hybride onderwijs, challenges en meester-gezel systeem

Laat potentiële werknemers kennis maken via een meester-gezel systeem zoals in Duitsland veel gebruikt wordt. Studenten kunnen aan de slag (stage of werk) bij een meester in een van de bedrijven. Meesters bij bedrijven kunnen een bijdrage leveren aan het onderwijs. Men kan gebruik maken van elkaars faciliteiten en van elkaars sterke kanten. En stimuleer in het verlengde hiervan hybride onderwijs of onderwijs als een challenge voor vooral vmbo, mbo en hbo. Onderwijs en bedrijfsleven schuiven in elkaar.

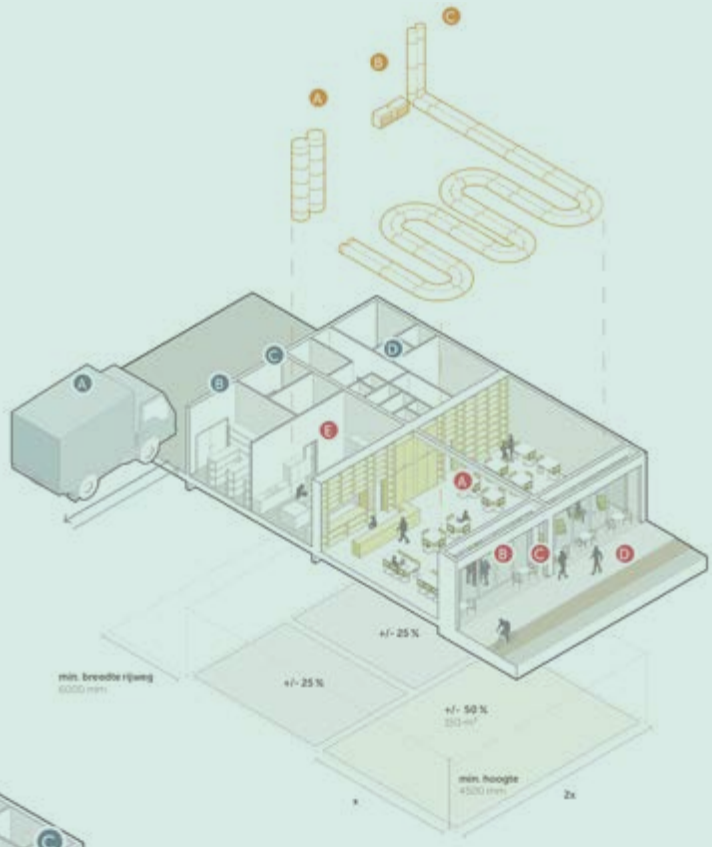
ck
op
akte
eid

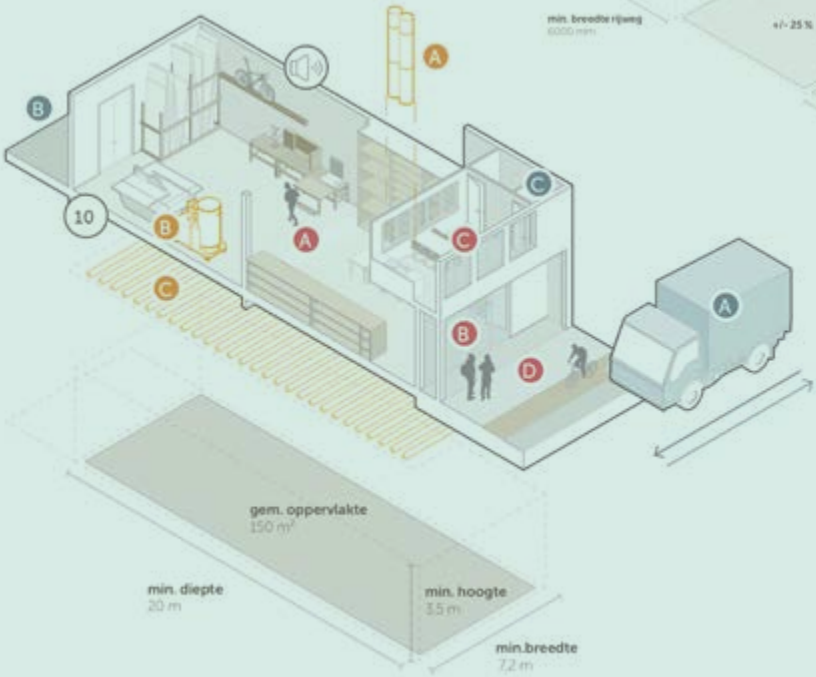
Ontwerpopgave

Superplinten: *beeldende tips voor de combinatie van wonen en werken*

Interview met Johan Snel
(Stedenbouwkundige
en Teammanager AM
concepts)

‘Een goede plint met werkfuncties onder een woongebouw maken is ongelofelijk complex in ontwerp en financiering,’ zegt Johan Snel, stedenbouwkundige en conceptontwikkelaar bij AM. ‘Want hoe zorg je dat kinderwagens en vrachtwagens elkaar niet in de weg zitten? Die mix is niet zo romantisch als het lijkt.’ In het handboek Superplinten staan praktische en helder verbeelde tips voor ontwerp en programmering voor een gemengd gebouw. AM maakte het boek samen met heren 5 architecten en STIPO in opdracht van de gemeente Amsterdam.



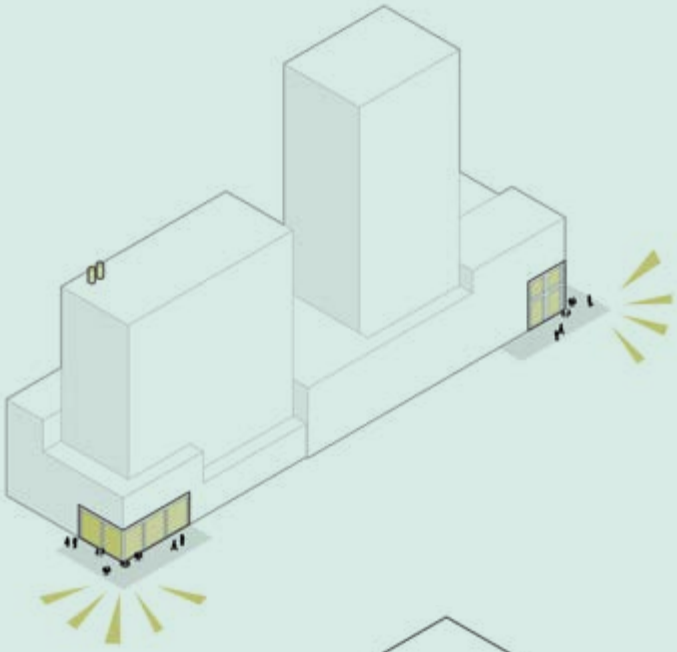


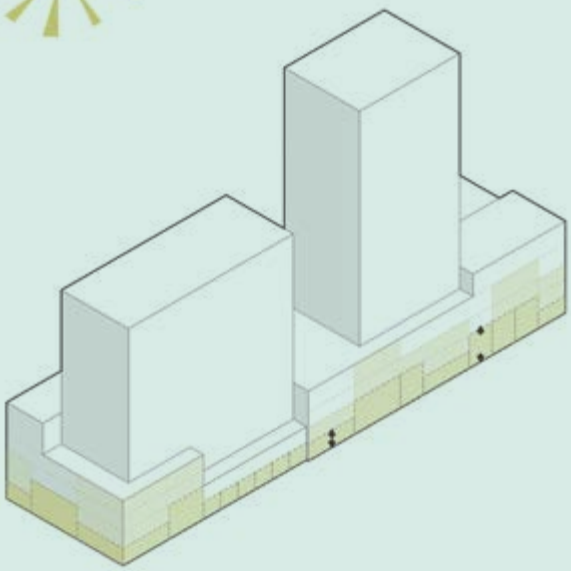
Wat zijn superplinten?

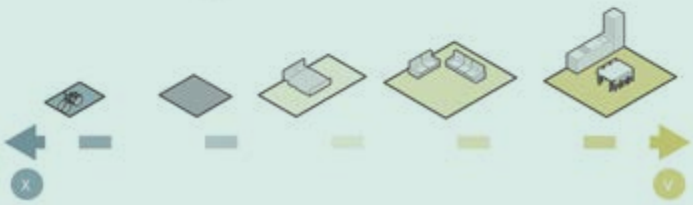
‘In Superplinten worden functies als wonen, bedrijven, winkels en voorzieningen over meerdere lagen verdeeld. Wonen en werken zijn gelijkwaardig aan elkaar. Naast winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen gaat het ook om ruimte voor ambachtelijke en productiebedrijven. Een nieuw soort functiemenging die vraagt om een nieuwe soort invulling van de begane grond van gebouwen: Superplinten.’

Waarom is bedrijvigheid belangrijk voor de stad?

‘Veel werkfuncties en maakindustrie worden de stad uit gedrukt door de vraag naar woningbouw. Terwijl de mensen die daar werken wel in de stad wonen en vaak met de fiets of het openbaar vervoer naar het werk gaan. Voor hen is het belangrijk dat in de stad niet alleen de stille werkfuncties zoals kantoren overblijven. Tegelijkertijd willen stedelingen ook graag stadsverzorgende bedrijven in de buurt hebben. Zodat zij niet voor een kleine reparatie aan de auto de stad uit hoeven. Een garage is trouwens tegenwoordig bijna een computerbedrijf. We hebben het niet over de zware industrie.’







Waar wringt de combinatie van wonen en werken?

'Voorzieningen in de plint moeten zorgen voor een levendig straatbeeld en meer spontane sociale contacten. Maar dit is niet zo makkelijk te realiseren. Hoe voorkom je geluidoverlast? En onveilige verkeerssituaties door busjes op de stoep of vrachtwagens? Bedrijven hebben specifieke installaties nodig. Een café met terras ziet er gezellig uit, maar een stukadoor of meubelmaker heeft een grotendeels dichte gevel. Dat levert helemaal geen romantisch beeld op. De tolerantie van bewoners voor deze overlast is beperkt.'

Waar moeten ontwerpers vooral op letten?

'Het handboek biedt praktische informatie over logistiek en installaties voor verschillende typen bedrijven. Onze studie is ontwerpend aangepakt. Een belangrijke tip, houd de constructie en installaties van de woningen en bedrijven zo veel mogelijk van elkaar gescheiden. Omdat de maatvoering van de constructie te veel van elkaar verschilt. Dat scheelt in de bouwkosten, maar ook in de splitsing van eigendom en beheer. En zorg voor voldoende hoogte in de plint om een insteekverdieping te kunnen maken. Dit geeft ook veel meer flexibiliteit naar de toekomst toe.'

Hoe zorg je voor een prettige uitstraling van het gebouw?

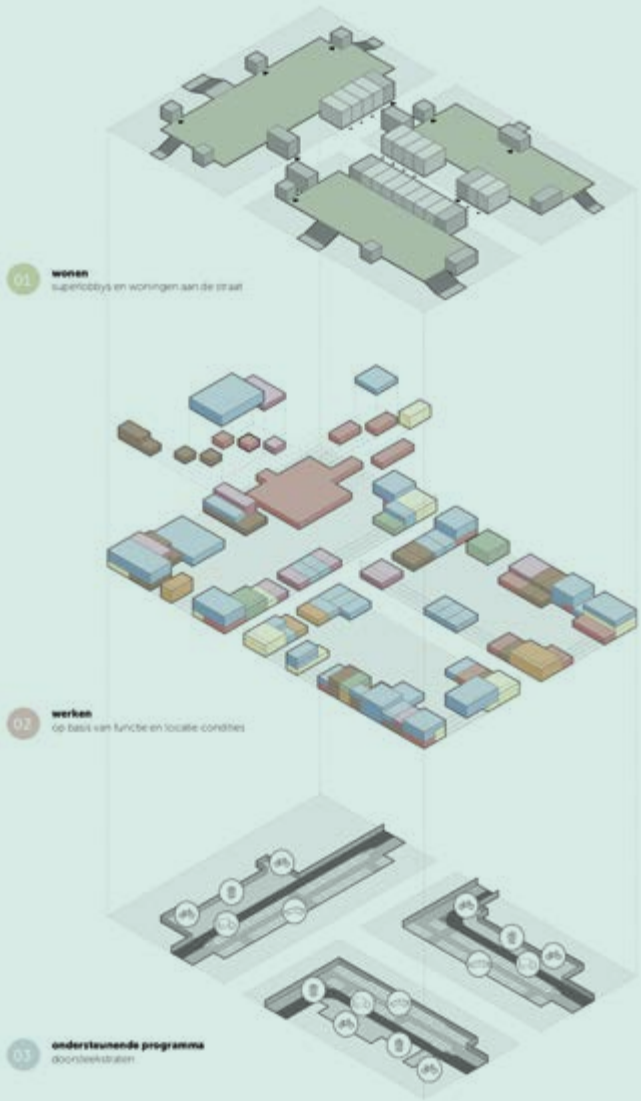
'Het gaat niet alleen om de architectuur. Voor de uitstraling van het gebouw is een zorgvuldige programmering belangrijk. De hoeken zijn het meest zichtbaar. Daar moet daarom een functie komen met een levendige uitstraling zoals horeca. Let goed op het ritme van open en meer gesloten gevels. Leg de blinde gevel van de stukadoor niet op de meest levendige plek en plan daarboven niet de duurste koopwoningen.'

Programmering: hoe krijg je de gewenste bedrijven op de juiste plek?

‘Veelal wordt te romantisch naar het mengen van productieve bedrijvigheid en wonen gekeken. Het is meestal niet mogelijk al in de ontwerpfase huurders of kopers te vinden. Pas kort voor oplevering worden de werkruimtes verhuurd of verkocht en op maat afgebouwd. Wel kun je bepalen voor welke categorieën bedrijven de verschillende plekken in de superplint geschikt zijn. En welke voorzieningen je al gelijk moet meenemen in het ontwerp. Dit doe je door de keuzes in de afmeting van ruimten, het type installaties en logistieke voorzieningen. Daarom moeten we goed weten waar ondernemers behoefte aan hebben. De meubelmaker die wij voor het handboek spraken, heeft geen behoefte aan een etalage. Wel aan een grote roldeur voor laden en lossen en wat daglicht. Voor horeca is een zichtlocatie met een terras op het zuiden wenselijk, maar ook hele praktische zaken zoals een vetput en goede afzuiginstallatie. Een stukadoor wil geen eind lopen met zijn zakken stuc. Dat zijn busje voor de deur kan staan is voor hem belangrijk.’

Kun je betaalbare werkruimten realiseren in superplinten?

‘Ik pleit voor een sociaal werkprogramma. Ruimten met een lagere grondprijs of subsidie. Productieve bedrijven hebben veel ruimte nodig, genereren potentiële overlast maar minder opbrengst. En kunnen daarom geen hoge huur betalen. We kunnen de huren in het begin laag houden. Maar we moeten ook voorkomen dat de prijzen omhoogschieten als de eerste ondernemer vertrekt. Het moet niet zo zijn dat er alleen ruimte is voor bedrijven die een hoge huur kunnen betalen. Zonder voldoende plaats voor stedelijke, productieve werkruimte verliest de stad een van haar aantrekkingskrachten.’



01 rijden door een **levendige buurt**

02 **entree garage** als onderdeel van de plint

03 auto in de **ondergrondse parkeerkelder**

04 **collectieve voorzieningen** onder het gebouw

Kunnen voorzieningen worden gedeeld?

'Vooral voor logistiek is delen van voorzieningen mogelijk. Ook collectieve afvalverwerking, gedeelde kantine en vergaderzaal of juist specialistische apparatuur behoort tot de mogelijkheden. In ons project DeBuurt in Utrecht met een gemengd programma, delen sociaal maatschappelijke verenigingen ruimten. Toch is dit moeilijk te organiseren en beheren. Wie doet in de avond de deur dicht en wie doet de reparaties? Bij ondernemers zien we daarom toch maar beperkte interesse voor shared space.'

Wat maakt het ontwikkelproces zo complex?

'Vooral in gebieden met bestaande bedrijvigheid is het heel moeilijk superplinten te ontwikkelen. Het is ingewikkeld omdat grond of bedrijfsruimte van veel verschillende eigenaren is. Als je niet alle grond hebt, is het lastig de logistieke voorzieningen zoals een binnenstraat in een keer aan te leggen. Wat is die grond van verschillende eigenaren waard? Wie gaat de installaties voorfinancieren terwijl de ruimten nog niet verhuurd zijn? Verhuur regelen van winkels is lastig als er nog maar weinig mensen in het gebied wonen. De bloemist heeft dan nog geen klanten.'

'Ontwerpers kunnen alles tekenen, maar het moet wel betaalbaar blijven. Vrachtwagens op een dak of ondergronds laden en lossen is extreem duur. Als dat in de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente staat, is het plan wellicht niet haalbaar. Ook wordt er niet reëel naar de programmering en wensen van ondernemers gekeken. We zien nogal eens te veel wensdenken. Een café op elke hoek is niet haalbaar. De verschillende gemeentelijke sectoren stedenbouw, vastgoed, economie en projectmanagement hebben daarbovenop verschillende wensen.'

Het handboek Superplinten is te downloaden via de website AM.nl

Wanneer wordt een superplint wel een succes?

‘Voor een haalbaar en betaalbaar project zou het goed zijn als gemeente, ontwikkelaar, corporatie en ondernemers vanaf het begin inhoudelijk samen optrekken en ambities vastleggen. De gemeente kan beter niet te dwingend eisen voorschrijven. Ook een hoge dichtheid is noodzakelijk. Voor de financiële haarbaarheid, maar ook voor het delen van voorzieningen en de levendigheid in de omgeving.’
‘Zorg dat huurders passen bij het concept. Bewoners en ondernemers moeten weten waar ze aan beginnen. Het kan niet zo zijn dat je naast een school gaat wonen en daarna klaagt over het geluid van de kinderen in de pauzes. In de koop- of huurvoorwaarden moet vanaf het begin worden vastgelegd wat het karakter van het gebouw is. En houd met flexibiliteit in een royaal casco dit levendige karakter met wonen en werken op de lange termijn vast.’

Onderzoek vond plaats in het kader van de wens om van Havenstad in Amsterdam een hoog stedelijk gemengde stadwijk te maken. Het handboek Superplinten biedt praktische handvatten voor de ruimtelijke inrichting van de plinten bij de gebouwontwikkeling.

05 aansluitend op de **levendige buurt/superlobby**

de uitgang van de parkeergarage komt uit in de superlobby. Hier ontmoeten bewoners en werkenden elkaar bij de bakker of het café.

06 gedeeld **groen binnenhof**

entree van de collectieve binnentuin van waaruit de woongebouwen ontsloten worden.

07 **entree** gedeeld door een klein collectief

entree van het woongebouw en ruimte voor een praatje met de buren.

08 **thuis komen** aan een brede leefgalerij

The New Farm met o.a.: i-did, Sox2Sox, Dutch N Decent, Roast Factory - Fruitweg Den Haag

Alle foto's in dit artikel zijn van bedrijven in The New Farm

Verticaal industrie-terrein The New Farm: Flexibiliteit en maatwerk zijn cruciaal

Een maakbedrijf op de derde verdieping? Veel ondernemers zien het niet zitten, maar voor een plek in The New Farm is een wachtlijst. Succesfactoren van dit gestapelde industrieterrein zijn de bouwkundige flexibiliteit, goederenliften, maatwerk in de milieuzonering, langdurend betrokken creatieve partners en een betaalbare huurprijs. Maakindustrie mengen en een bedrijventerrein intensief benutten is ook een financiële opgave.

Wat zijn het concept, ontwerp, exploitatie en de milieuzonering van The New Farm in Den Haag? Wat is de rol van de verschillende betrokken partijen, zoals ondernemers, architect, adviseurs, exploitant en de gemeente? En hoe kan deze verticale mix van maakbedrijven op meer plekken in de stad gerealiseerd worden? Die vragen stonden centraal in het STADconsult dat Platform STAD organiseerde in The New Farm.

"De indeling wordt per huurder bottom-up samen ingevuld"

Bedrijven in een fabrieksgebouw met zes verdiepingen

The New Farm is oorspronkelijk een gestapeld fabrieksgebouw voor telecommunicatie van Philips aan de Fruitweg. Het pand met zes verdiepingen is eind jaren vijftig ontworpen door Dirk Roosenburg. In de jaren negentig is het gebouw getransformeerd tot kantoor. Zo'n tien jaar geleden werd het overgenomen door de gemeente. Het werd een bedrijfsverzamelgebouw met een nieuwe kas op het dak. In eerste instantie lag de focus op stadslandbouw. Na het faillissement van enkele bedrijven maakte het gebouw een doorstart.

Het concept van The New Farm

Nu is het gebouw onder de naam The New Farm gevuld met maakbedrijven. Een deel daarvan profileert zich als sociale onderneming. Centrale begrippen zijn stadslandbouw en voedsel, duurzaamheid en circulair en innovatie. Daarbij zijn productie en maken het belangrijkst. De grootste huurder is i-did, een sociale onderneming die tassen en akoestische producten maakt van gerecycled vilt. Zij helpen mensen die lang niet hebben gewerkt weer aan de slag. Daarnaast is er plek voor zo'n 50 bedrijven zoals een sokkenfabriek, bierbrouwer, koffiebrander, 3d printer, kookfabriek, showroom voor bedrijfskleding en een gastvrijheidscoach. Ook is er ruimte voor events en bruiloften.

Starterspanden Den Haag C.V exploiteert het pand. De gemeente Den Haag en het FRED fonds (Fonds Ruimte en Economie Den Haag) zijn ieder voor 50 procent aandeelhouder. Huurprijzen liggen rond de 75 tot 80 euro per m2. De contractperioden variëren tussen de een en vijf jaar. Het gebouw telt zes verdiepingen met 8.000 m2 exclusief de kas op het dak, die momenteel niet in gebruik is.

Corine Keus Architect maakt het ontwerp voor zowel de hoofdstructuur van The New Farm als de afzonderlijke bedrijfsruimten in overleg met de ondernemers. Ingenieursbureau DGMR werkt mee aan de vergunningen die op maat per ondernemer worden aangevraagd.

Sociale cohesie in en om het bedrijfsgebouw

In het gebouw ontstaan kleine gemeenschappen van ondernemers. Zij ontmoeten elkaar vanzelf op dezelfde verdieping of bij de lift. Op een bedrijventerrein met dichte loodsen zou dit niet zo vanzelfsprekend zijn. Dit levert interessante uitwisseling van ideeën en samenwerking op. De Kookfabriek gebruikt inmiddels de chocola die in hetzelfde gebouw gemaakt wordt. Ook inspireren de sociale ondernemers anderen binnen het pand om op onderdelen ook sociaal te ondernemen.

Veel ondernemers en medewerkers van bedrijven uit het pand, wonen in de omliggende buurten. De aanwezigheid van maakbedrijven en sociaal ondernemers is hier erg waardevol, omdat in deze buurten de werkloosheid hoog is, terwijl er weinig arbeidsplaatsen zijn. Zeker voor praktisch geschoolde mensen geldt, dat zij binnen een afstand van 15 minuten per scooter werk zoeken. Bewoners uit de omgeving reageerden ook positief toen zij kwamen kijken. Zij hadden geen idee wat er in The New Farm gebeurde. Voor hen is het belangrijk dat zij geïnformeerd worden over het type bedrijven dat er gevestigd is. En wat voor effect dat heeft op de woonomgeving naast het bedrijventerrein. Door het gebruik van het gebouw is de overlast op het bijbehorende parkeerterrein zelfs afgenomen.

i-did

Robuuste structuur en verticaal transport in gestapelde werkgebouwen

De grootste fysieke voordelen van het bestaande gebouw zijn de goederenliften, hoge draagkracht van de constructie en de overmaat aan ruimte. De 5 meter hoge verdiepingen met grote open ruimten zijn flexibel op verschillende manieren ingevuld. Er is zowel plek voor grote machines als inrichtingen met bijvoorbeeld entresols voor kleine kantoorruimte en ontvangstruimten. Het gebouw heeft aan beide kanten glazen gevels. Daglicht komt tot diep in het gebouw en de werknemers hebben uitzicht.

Twee grote goederenliften aan weerszijden van het gebouw maken zwaar verticaal transport naar alle verdiepingen mogelijk. Sommige ondernemers gebruiken op hun verdieping bakfietsen voor transport naar hun bedrijf. Daarnaast is er een kleine palletlift tussen twee verdiepingen geplaatst op verzoek van een bedrijf.

Een ander belangrijk voordeel zijn een zware netaansluiting voor elektra die een stevige piekbelasting aan kan en een grote transformatorruimte. Er is vervolgens een ringleiding waar bedrijven hun eigen elektrische installatie op kunnen aansluiten. Ook voor de installaties is flexibiliteit en aanpasbaarheid belangrijk. Gewenste luchtvochtigheid en temperatuur kunnen verschillen per ruimte. Met een slim ontwerp kan restwarmte van machines de bovenliggende kantoorruimten verwarmen. Soms moet een bedrijf daarvoor wel extra investeren. De oppervlakte van de verdiepingen van The New Farm is met 1200m2 net te groot voor een brandcompartiment dat maximaal 1000 m2 groot mag zijn. Hierdoor moesten er compartimenten worden gemaakt. Tip: als je denkt aan nieuwbouw van een verticaal verzamelpand, zorg dan voor een maximale oppervlakte van een verdieping van 1000 m2.

Opslagruimte slim inpassen

Ondernemers hebben ook opslagruimte voor hun grondstoffen en producten nodig. Deze onaantrekkelijke ruimte knaagt echter aan de leefbaarheid en dynamiek in het gebouw. Bovendien wil men hier niet veel voor betalen. De opslagruimte is op een aantal plekken slim ingepast in de ruimte onder het entresol met daarboven een kantoorruimte.

Langdurige betrokkenheid van de architect
Twee belangrijke principes achter het succes van het concept van The New Farm, zijn flexibiliteit en maatwerk. De rol van de architect is bij The New Farm anders dan bij de meeste bedrijfs-(verzamel) gebouwen. Corine Keus Architect is vanaf het begin betrokken bij het concept en de ontwikkeling van het gebouw. Keus bedacht geen eenduidig eindbeeld, maar een structuur en een palet aan materialen die flexibel ingezet kunnen worden. Ze werkt in en aan het gebouw in een continu ontwerpproces.

dat zij ontzorgt worden. Ondernemers betalen wel mee aan de advieskosten.

Naast het ontwerp verzorgt Keus ook het bouw-management. Starterspanden Den Haag C.V. en de architect sturen direct de leveranciers aan voor de inbouw van werkruimtes en het installatie-deel van het pand. Na aanbestedingen werken ze met vaste leveranciers. Er is geen hoofdaannemer betrokken, wat daarom goedkoper is. Ook praktisch is dat er hierdoor goed zicht is op wat er op welk moment gebeurt, om huurders te informeren.

"Per halve verdieping aparte milieucategorieën"

De indeling wordt bottom-up samen met de huurders ingevuld. Nieuwe huurders worden telkens door Starterspanden Den Haag C.V. aan de architect gekoppeld. Flexibiliteit en maatwerk in optimale ontwerpoplossingen worden samen gerealiseerd. Ook werken zij daarbij samen met adviesbureau DGMR voor maatwerk in de milieuzonering en eventuele wijziging op het bestemmingsplan. Voordeel voor huurders is dat onderliggende procedures meteen geregeld worden. Juist voor kleine en vaak beginnende bedrijven is het prettig

Deze langdurige betrokkenheid van de architect heeft voordelen. Door de kennis van het gebouw en ervaring met de gemeentelijke procedures en bedrijven gaat het proces rondom plaatsing van nieuwe ondernemingen steeds sneller. Er is ook bekend welke informatie er beschikbaar moet zijn. De rol van Keus zou deels vergeleken kunnen worden met parkmanagement bij een BIZ op een bedrijventerrein of mallmanagement in een winkelcentrum.

Maatwerk milieunormen en -zones vergt tijd en lef

Bedrijven zijn gebonden aan milieuzoneringen en een bepaalde afstand tot woningen. De milieucategorie is afhankelijk van de hoeveelheid hinder voor de omgeving door geluid, geur, gevaar, stof of verkeer. Voor de verhuurbaarheid van het pand is het cruciaal hier flexibel mee om te gaan. Het gebouw heeft milieuklasse 2.2. De meeste productiebedrijven zouden normaal gesproken in de hogere categorieën 3 of 4 vallen. Toch zijn ook deze bedrijven gevestigd in The New Farm. Bedrijven kunnen vaak dichter bij woningen liggen dan gedacht. Dit is mogelijk doordat er per bedrijf wordt gemotiveerd wat de daadwerkelijke hinder is. Voor iedere nieuwe ondernemer in de New Farm wordt een specifieke motivatie opgesteld en vergunningsaanvraag gedaan. Hiervoor is maatwerk, tijd en lef nodig.

Een bierbrouwer valt in categorie 4. Milieunormen maken echter geen onderscheid tussen grote en kleine bedrijven binnen dezelfde categorie. Terwijl de overlast door kleine bedrijven of gebruik van innovatieve technieken in werkelijkheid veel lager is. Door de kleinschaligheid van de bierbrouwer in The New Farm, is de hinder volgens DGMR gelijkwaardig aan categorie 2.2. Goedkeuring krijgen is wel een tijdrovend proces. Voor de brouwer duurde het ruim 2 jaar voor de gemeente toestemming gaf. De gemeente Den Haag en de omgevingsdienst Haaglanden moeten bepalen hoe zij de motivatie beoordelen en toetsen aan de soms verouderde regelgeving.

Milieuzonering binnen het gebouw

Ook binnen het gebouw is er maatwerk en flexibiliteit van de milieuzonering. De mix van diverse maakbedrijven in The New Farm hebben uiteenlopende milieu categorieën. In The New Farm zijn per halve verdieping aparte milieucategorieën vastgelegd. Per zone zijn bouwtechnische maatregelen getroffen om milieuhinder tegen te gaan op het juiste niveau. Net als op een bedrijventerrein het geval is. Voor voedselverwerking gelden daarnaast strengere hygiëne eisen. Deze bedrijven kregen een plek op de vierde en zesde verdieping.
Cruciaal in dit proces van maatwerk is de continue betrokkenheid van hetzelfde adviesbureau, DGMR. Zij hebben veel kennis en zijn goed op de hoogte van de situatie in The New Farm. Zij bieden betrokken instanties als de bouwinspecteur een deskundige gesprekspartner. Naarmate meer aanvragen zijn gedaan, gaat het proces steeds sneller. Ook de gemeente en omgevingsdienst moeten immers ervaring opdoen met deze manier van werken. Want hoe reageren de omwonenden? Het feit dat een bouwinspecteur lange tijd betrokken was bij de uitwerking van het concept en The New Farm kent, hielp. Er ontstond vertrouwen in de samenwerking waarin ieder een eigen rol heeft, maar daarbij de eerdere ervaringen en gezamenlijke doelen nadrukkelijk meeweegt.
De praktijk van The New Farm toont daarmee aan dat het loont om in gesprek te gaan met de gemeente en de Omgevingsdienst Haaglanden over een milieuzonering per specifiek bedrijf, en het aanbrengen van verschillende zones in één verticaal bedrijfsverzamelgebouw.

Wie investeert? Social return on investment biedt kansen

Maakindustrie op een goede en betaalbare manier ruimte bieden is ook een financiële opgave. De exploitatie van The New Farm is sluitend omdat de rendementseis laag is. Door gebruik van een geschikt bestaand gebouw worden de investeringskosten zo laag mogelijk gehouden. Om financieel goed te draaien, heeft de C.V. echter momenteel te weinig verhuurbare m2 om uit te geven. Ze zou daarvoor een grotere portefeuille moeten hebben. Bij nieuwbouw van een vergelijkbaar verticaal bedrijfspand blijft er zelfs met beperkte bouwkosten en een laag rendement, een onrendabele top over.

Komen kijken vermindert spanning van het onbekende

Het gestapelde industrieterrein verdient navolging op een andere plek. Kan de opgebouwde kennis en ervaring van The New Farm bedrijven, investeerders en ambtenaren zoals de bouwinspecteur over de streep trekken? Letterlijk komen kijken hoe het gebouw functioneert, werkt heel goed. Vanuit ondernemers is er al veel vraag. De gemeente zoekt plekken voor nieuwbouw of geschikte gebouwen voor transformatie. Is voor realisatie eerst de plek of eerst de businesscase nodig? Het STADconsult eindigt met de oproep: start een pilot!

Dutch'N Decent

Uitdaging: ontwerp opslagruimten voor leefbare wijken

Bij de noodzakelijke ruimten voor werk horen ook lelijke functies, zoals opslag, logistiek en goedkope dark stores. De verdeling van deze plekken over de schaarse ruimte in de stad levert discussie op. Neem deze ruimten op in superplinten, organiseer zorgvuldige planologische en architectonische inpassingen en ontwerp een nieuwe typologie.

Binnen het vastgoed voor werken leidt marktwerking tot een onevenredige groei van logistieke bedrijven, dark stores en opslagboxen. Deze functies dreigen ruimte voor de maakindustrie te verdringen. Dit leidt in een aantal gevallen tot discussie. Op Technology Park Ypenburg wordt al vijftig procent van de ruimte in beslag genomen door logistieke hallen en opslagruimten. Waarom geeft men hier ruimte aan DHL en Picnic ten koste van de hightech maakindustrie? Met als valkuil dat beide sectoren niet goed kunnen functioneren en groeien.

Opslagruimten gaan ten koste van de leefbaarheid

De maakindustrie heeft echter ook opslagruimte en transport nodig. Opslagboxen met een rolluik zijn erg gewild door kleine ondernemers. Ze gebruiken deze goedkope ruimten voor bijvoorbeeld de opslag van materialen en vaak ook als werkplaats. Dit type bedrijfsruimte is niet zo gewenst in plinten in woonwijken. Er is dan wel geen overlast door herrie of stank, de dichte gevels hebben een negatief effect op de leefbaarheid. Ze zien er lelijk uit en er is een gebrek aan sociale controle op straat.

Ook binnen het gestapelde industriegebouw The New Farm speelt het probleem van de opslagruimte. Ondernemers hebben ruimte nodig voor voorraden, maar opslag binnen dit verzamelgebouw gaat ten koste van de dynamiek. Bovendien willen huurders voor deze meters niet veel betalen. Een deel van de opslagruimte is slim ingepast onder bijvoorbeeld een entresol. Maar er wordt ook nagedacht over de mogelijkheid om elders op een bedrijventerrein gezamenlijk opslagruimte te plaatsen. De dag voorraad bij het bedrijf en de week voorraad elders. Hiervoor moet dan wel ook het transport tussen de locaties goed geregeld worden.

“Zorg voor sociale controle"

Hub voor opslag en pakketjes in de wijken

Gevolg van het weren van opslagruimten uit woonwijken is dat ondernemers ver moeten reizen om bij hun materiaal te komen. Dit is tijdrovend, leidt tot extra verkeer en is uiteindelijk geen stimulans voor de economie. Bovendien zijn veel bedrijventerreinen behoorlijk vol. Waar zou de door de ondernemers gewenste opslagruimte wel gerealiseerd kunnen worden? Zou dit kunnen in Den Haag Zuidwest, waar de vraag groot is? Pas hier een beperkte hoeveelheid opslagruimte zo goed mogelijk in, adviseren een aantal experts.

Zoek daarbij plekken in de woonwijken voor een aantal units bij elkaar. Wellicht is de combinatie van opslag met last mile distributie voor pakketten zinvol. Door gebruik van elektrische voertuigen wordt de hinder door het verkeer ook beperkt. Een alternatief is een paar nieuwe mini-bedrijventerreinen in het stedenbouwkundig plan op te nemen. Belangrijke (planologische) vragen zijn of zo’n hub dan midden in de wijk moet liggen? Of juist aan de rand bij de uitvalswegen? En wie zorgt voor het beheer?

Ontwerpopgave: goed inpassen van opslag en stadslogistiek

Opslag en (stads)logistiek zijn een wezenlijk onderdeel van de stedelijke economie en een goed functionerende stad. Ontwikkeling van deze lelijke gebouwen is een uitdagende ontwerpopgave. Met een zorgvuldig ontwerp kan echter ook opslag worden ingepast in een woonwijk. Juist een slimme combinatie met wonen kan voor sociale controle zorgen, de ogen op straat. Maak simpele, flexibele ontwerpen die door ondernemers verder ingevuld kunnen worden met hun specifieke wensen. Zonder dat het ten koste gaat van de leefbaarheid voor de omgeving en de betaalbaarheid van de ruimte voor de ondernemer. Ondernemers kunnen of willen niet altijd ‘mooie’ ruimte betalen.

Aanbevelingen voor efficiënt gebruik van werkruimten

In de stad is ruimte nodig voor veel verschillende vormen van bedrijvigheid. Deze concurreren met wonen en voorzieningen om de ruimte. Om te voorkomen dat maakbedrijven en onaantrekkelijke, maar noodzakelijke functies als opslagruimte de stad uit moeten, is efficiënt gebruik van de schaarse ruimte noodzakelijk. Het is een belangrijke opgave voor ontwerpers en planners om alles goed op elkaar en de omgeving af te stemmen.

1 Wees bewust van de mogelijkheid van mengen van wonen en werken

Het overgrote deel van de werkruimten zijn te combineren met wonen in hetzelfde gebouw of buurt. Ongeveer 80 procent van de bedrijvigheid is te combineren met wonen. Het boek Superplinten bevat daarvoor inspiratie, randvoorwaarden en ontwerpuitgangspunten. Vanuit financieel oogpunt en beheer leven er echter de nodige bezwaren. Essentieel is dat een combinatie van wonen en werken in hetzelfde gebouw wordt gerealiseerd in een gebied met een hoge dichtheid, ten behoeve van financiële haalbaarheid en het optimaal delen van voorzieningen.

2 Maak serieus werk van gestapelde bedrijfspanden

Bedrijventerreinen kunnen veel intensiever gebruikt worden. Stapeling van bedrijven zoals The New Farm bevordert efficiënt ruimtegebruik. Stap daarbij als ondernemers over je overtuiging heen dat je alleen op de begane grond kan ondernemen, en als ontwikkelaar dat gestapeld bouwen niet (rendabel) te ontwerpen is.

3 Deel ruimte en faciliteiten

Ruimte delen biedt oplossingen voor efficiënt ruimtegebruik. Verschillende ondernemers kunnen dezelfde ruimte delen voor bijvoorbeeld machines, vergaderingen, opslag of verkoop. En denk aan deelgebruik van voertuigen in de logistiek, waardoor er veel minder parkeerruimte nodig is. Gezamenlijk beheer is een aandachtspunt.

4 Maak kavelpaspoorten voor bedrijvenzones

Zorg voor een evenwichtige functiemenging. Op het niveau van de wijk en bedrijvenzones is meer verdichting en zonering wenselijk. Kavelpaspoorten kunnen behulpzaam zijn om aan te geven in welke zones bedrijvigheid of menging kan plaats vinden. En welke voorwaarden daaraan worden gekoppeld om de leefbaarheid in de buurt te garanderen.

5 Maak een betaalbaar gebouw met pragmatisch maar interessant ontwerp

Voor betaalbare ruimte moeten de bouwkosten zo laag mogelijk blijven. Een pragmatisch ontwerp is de basis. Op een bedrijventerrein hoeft een gebouw niet direct mooi of gezellig te zijn. Toch kun je met een beperkt budget prima een interessant gebouw maken. De gevel hoeft alleen wind en waterdicht te zijn. Voor de plaatselijke kantoorunits werkt een aparte ruimte binnen de schil goed. De ondernemers zijn trots op de producten die zij maken en mogen ook trots zijn op het gebouw waar zij in werken.

6 Succesfactoren voor een flexibel ontwerp

Ruimte voor maatwerk, grote en kleine goederenliften, hoge draagkracht van de constructie en de overmaat aan ruimte maken gebouwen flexibel bruikbaar. Ontkoppel de draagconstructie en installaties van woningen en werkruimten. Houd slim rekening met regels als brandcompartimenten van maximaal 1000m2.

7 Bouw Solids

De zogenaamde Solids genoemd zijn flexibele gebouwen die door de tijd heen gemakkelijk zijn aan te passen aan verschillende vormen van gebruik en gebruikers. Het is dan ook niet noodzakelijk om al vooraf alle gebruikers te kennen.

8 Maak de transformatie naar een gemengd gebied inzichtelijk

Breng bij transformatie samen met alle partijen de verschillende standpunten, ruimtelijke dilemma's, uitdagingen en kansen in beeld. Definieer gezamenlijke kaders en ambities. Maak niet alleen een geschreven document, maar visualiseer de karakteristieken, gebruikstypen, sfeer en samenhang. Dat helpt om de historische identiteit en een visie voor de toekomst bij elkaar te brengen en tastbaar te maken in een publieksvriendelijk document voor ondernemers en bewoners.

9 Maatwerk in milieuzonering per bedrijf en per verdieping

Bedrijven zijn gebonden aan milieuzoneringen en normen. Deze normen maken echter geen onderscheid tussen grote en kleine bedrijven binnen dezelfde categorie. Terwijl de overlast door kleine bedrijven of gebruik van innovatieve technieken in werkelijkheid veel lager is. Maatwerk aanvragen per bedrijf of verdieping biedt kansen, blijkt uit de aanpak bij The New Farm.

Firma ter Horst
schoonmaakdiensten
32

Realisatieproces

Ruimte voor werk en ruimtelijke schaalniveaus: *Wie vult de gaten?*

Auteur: Dr. ir Gert-Joost Peek MRICS
voorzitter stichting Platform I'M BINCK, lector Gebiedsontwikkeling en Transitiemanagement, Hogeschool Rotterdam en research fellow, Amsterdam School of Real Estate

Het is 12 uur in de nacht. Het reserveringssysteem, waarin initiatiefnemers gebruiksruimte voor het ontwikkelen van een project op de Haagse Binckhorst kunnen aanvragen, gaat online. Enkele minuten later is, met een aantal snelle clicks, het hele mogelijke woonprogramma van 5.000 woningen gereserveerd door een aantal grote ontwikkelende partijen. Van de gebruiksruimte voor bedrijvigheid is begin 2022 nog meer dan 200.000 vierkante meter beschikbaar. Zo komt er toch geen integrale ontwikkeling van een gemengde woonwerkwijk tot stand. Er vallen gaten. Vraag is wie deze gaat vullen.

De stad krijgt niet de evenwichtige woonwerkbalans – ook niet in vierkante meters – die de gemeente beloofde in de Kadernota economisch beleid (2020). 'Er is meer grip op vastgoed nodig, om te kunnen sturen bij concurrerende ruimteclaims en marktontwikkeling te stimuleren', vermeldt dezelfde nota. Waar dat niet lukte met het gebruiksruimtereserveringssysteem, creëert de gemeente zelf wel extra ruimte voor bedrijvigheid op de Binckhorst. Bijvoorbeeld door het oude pand van de Harting Bank te herontwikkelen tot bedrijfsverzamelgebouw De Titaan. Het ruim 11.000 vierkante meter grote pand biedt plek aan ongeveer zeventig vernieuwende, creatieve bedrijven en 350 mensen. Na ontwikkeling wordt het pand verkocht. Via een tenderprocedure is gezocht naar een partij of samenwerking van partijen die het pand kopen en langdurig exploiteren als innovatieve hub. (Inmiddels exploiteert Unknown Group het pand, red)

Behouden en creëren van bedrijfsruimte gaat niet vanzelf
Deze voorbeelden uit de Binckhorst laten zien dat behouden en creëren van bedrijfsruimte niet vanzelf gaat. Professionele vastgoedpartijen pakken de opgave niet op. Het ontwikkelen van woningen is op dit moment veel lucratiever en bovendien missen ze veelal de expertise en het netwerk om succesvol bedrijfsvastgoed te ontwikkelen. Voor kleinere ontwikkelende partijen en zelfbouwers vormt de gemengde binnenstedelijke transformatie een dusdanig complexe context dat ze er niet aan beginnen.

oppervlakten van 3m2, 30m2, 300m2, 3 km2, 30 km2 enzovoorts. Die waarden corresponderen grofweg met plek, vertrek, woning, wijk, stad enzovoorts. Differentiatie ontstaat door verschillen in intentie, functie, structuur, vorm, inhoud en schaal. Deze elementen moeten per schaalniveau telkens opnieuw worden bekeken, omdat hun onderlinge relaties, van schaal naar intentie de randvoorwaarden bepalen. En andersom, van intentie naar schaal de oorzaak van verschillen zijn..

“We moeten op ieder schaalniveau nagaan waar de schoen wringt"

Zoals de gemeentelijke Kadernota economisch beleid aangeeft, zijn interventies ‘nodig om een actieve rol te spelen in vastgoedontwikkelingen waar de markt niet automatisch zelf in voorziet, maar wel een duidelijke behoefte aan heeft’. Maar waarom faalt gebiedsontwikkeling, die zich te zeer op de vastgoedmarkt verlaat, in het creëren van (betaalbare) werkruimte? Om dat te begrijpen, moeten we ons afvragen waarom het aanbod van bepaalde ruimte wel of niet tot stand komt. Dit heeft te maken met het schaalniveau waarop vastgoedpartijen hun rol spelen en de bijbehorende tijdshorizon en financieel rendement. De praktijk leert dat partijen op schaalniveaus waarop betaalbare ruimte voor werk tot stand kan komen, gaten laten vallen.

Aanbod en vraag werkruimte sluiten niet op elkaar aan
Het werk van de Delftse emeritus-hoogleraar Taeke de Jong (2012; 1978) over ruimtelijke milieudifferentiatie – waarop hij overigens tweemaal (!) promoveerde – biedt veel inzicht in de werking van schaalniveaus. Ruimtelijke schaalniveaus zijn hierin bepalend. Het in- of uitzoomen tussen schaalniveaus gaat met stappen in de straal van een cirkel van 1-3-10-30-100m enzovoorts, leidend tot

Het gaat mis wanneer binnen het proces van vastgoedontwikkeling het creëren van de ruimtelijke condities en het gebruik vanuit bepaalde intenties niet op elkaar aansluiten. Dat betekent dat het aanbod van (werk)ruimte in stedelijke transformatiegebieden niet aansluit op de vraag naar betaalbare werkruimte.

De essentie is dat we op ieder schaalniveau moeten nagaan waar de schoen wringt. Want niet op iedere schaal komt uiteindelijk een mogelijk ruimtegebruik tot stand. Simpelweg omdat er geen partijen zijn die het creëren of organiseren.

Om dit verder te begrijpen moeten we de tijd introduceren. Ieder schaalniveau heeft een eigen tijdshorizon die correspondeert met bijbehorende functionele, technische en of economische levensduren. Ik breid de schaalniveaus van De Jong nog wat uit en stel vast dat op de schaal van een gebied (1 vierkante kilometer) de tijdshorizon 100 jaar is. Voor een gebouw (10.000 vierkante meter) 30 jaar. Voor een kantoorvleugel (1.000 vierkante meter) 10 jaar, en voor een kantoorruimte (10 vierkante meter) minder dan 3 jaar.

Voor vernieuwend vastgoedaanbod zijn nieuwe aanbieders nodig

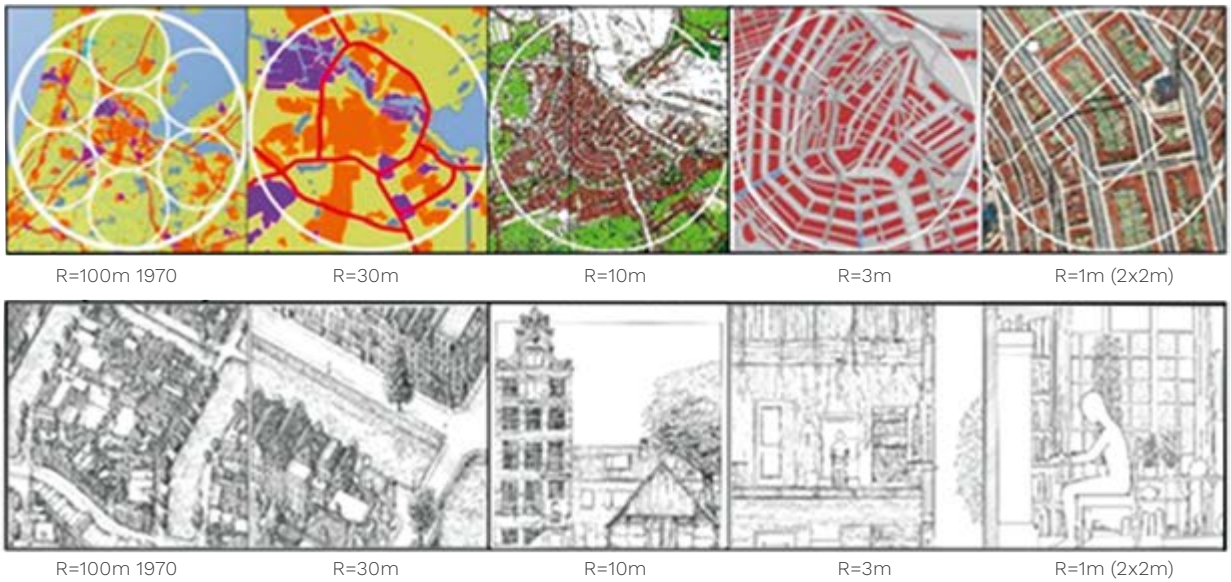
Vervolgens verbinden we schaalniveau en tijdshorizon met vastgoedpartijen die er als exploitant een financieel totaal rendement maken. Achtereenvolgend: minder dan 2 procent voor de gemeente voor het gebied over 100 jaar; ongeveer 4 procent voor de gebouweigenaar in 30 jaar; ongeveer 8 procent voor de office-operator van een kantoorvleugel in 10 jaar; en op het laagste schaalniveau meer dan 12 procent voor de gebruiker van de kantoorruimte (Boswinkel, 2021). Interessant is dat we het schaalniveau van office-operator – bijvoorbeeld Regus, Spaces, Seats2meet – pas recent kennen. Door hen ontstond nieuw aanbod aan werkruimten. Deze partijen spelen in op een veranderde vraag van bijvoorbeeld ZZP-ers, start-ups en satellietkantoren.

Het zijn deze vastgoedexploitanten die vastgoed afnemen van ontwikkelde partijen en daarmee bepalen wat zij bouwen. Alleen nieuwe schaal-gebonden rendements-modellen van vastgoedexploitatie leiden dus tot vernieuwend vastgoedaanbod. Denk bijvoorbeeld aan demontabele units, of ander gebruik van bestaand vastgoed, zoals tijdelijke exploitatie van leegstaande gebouwen. Deze logica verklaart ook het gebrek aan aanbod van werkruimte in transformatiegebieden, zoals De Binckhorst. In 2020 hebben Bernardina Borra en Gert Urhahn van SPcitl in opdracht van het lectoraat Gebiedsontwikkeling en Transitie-management aan de Hogeschool Rotterdam een studie uitgevoerd naar de vraag hoe het mogelijk is om betaalbare werkruimte te creëren. Dit leverde twintig concrete praktijkvoorbeelden op uit binnen- en buitenland, bijeengebracht in het rapport 'Ecosystemen van werk in de stad'.

Partijen vervullen nieuwe rollen

De *eye-opener* van de studie is dat in de succesvolle voorbeelden partijen een nieuwe rol invullen. Blijkbaar zijn er nieuwe trekkers nodig, die de samenwerking voor elkaar krijgen om panden op te knappen, nieuwe activiteiten aan te trekken en deze slim te integreren met het bestaande. Bovendien scheppen zij nieuwe planologische en financiële kaders. In de studie zijn ze bijeengebracht onder vier noemers: regisseurs, operators, bewuste investeerders en wegbereiders.

Het betreft soms bestaande partijen die iets gaan doen dat niet tot de kernactiviteiten behoort. Zoals een architectenbureau dat met andere gebruikers een overslagloods koopt en herontwikkelt, zoals het Keilepand in de Rotterdamse Merwe-Vierhavens. Of een bedrijvenvereniging die een energiecoöperatie start en werkervaringsplekken creëert. Zo kunnen we ook de rol van de gemeente Den Haag als ontwikkelaar van De Titaan framen. Maar het zijn



Differentiatie per ruimtelijk schaalniveau (De Jong, 2012).

De oude jaren 50 industriehalletjes voor klussers, rouwdouwers en rommelaars moeten een hernieuwde functie krijgen met een 'dynamisch programma'. Aan de randen van De Nieuwe Hallen bevinden zich straks kantoorpanden en in het getransformeerde binnengebied bedrijfshallen rondom een hovenstructuur. Is er dan nog plek voor de duiven en de kat?
- Melkwegstraat, Binckhorst

ook nieuwe partijen, speciaal opgericht om ook de werkfunctie in de stad in transformatie te faciliteren. Voorbeelden zijn het autonoom gemeentebedrijf AG VESPA in Antwerpen, ontwikkelingsmaatschappij voor stadsvernieuwing en economische ontwikkeling city.dev.brussels, Bureau Marineterrein Amsterdam, Miss Miyagi uit Leuven, 3Space uit Londen en het (Utrechtse) Stadmakersfonds.

Ander rendementsdoel of tijdshorizon voor betaalbare bedrijfsruimte

We moeten de nieuwe trekkers uit de studie 'Ecosystemen van werk in de stad', net als de office-operator, ook zien als partijen die gaten vullen op bepaalde ruimtelijke schaalniveaus. Gaten die de traditionele vastgoedmarkt laat vallen, omdat de verhouding tussen rendement en risico niet aanspreekt vanuit traditionele verdienmodellen. Of omdat simpelweg de kennis en kunde ontbreekt om het gat te zien of in te vullen. Anderen zien – vaak vanuit een andere motivatie en daarmee ook een andere tijdshorizon en rendementsdoel hanterend – die noodzaak en kansen wel.

Gebiedsontwikkeling gaat over het creëren van kaders en randvoorwaarden voor een samenhangende vastgoedontwikkeling. Dit vraagt om organiseren door schaalniveaus heen. Daarom is het de taak van de gebiedsontwikkelaars om te zoeken naar de gaten in de schalen, juist ook als het om betaalbare werkruimte gaat. En vervolgens actief te zoeken naar het antwoord op de vraag: Wie vult de gaten?

Ik hoop van harte dat de ontwikkelstrategie voor Begraafplaats- & Spoorboogzone, daar waar het werken het primaat in De Binckhorst heeft, leidt tot de identificatie van dergelijke gaten. En ook aangeeft hoe de gemeente in samenwerking met anderen zoekt naar alternatieve wegen om deze te vullen. Vertrouwen op de werking van de vastgoedmarkt is niet genoeg . . .

Bronnen

Borra, B. en G. Urhahn (2020), Ecosystemen van werk in de stad: Veiligstellen van ruimte voor werk in stedelijke milieus. Amsterdam: SPcitl in opdracht van Hogeschool Rotterdam en gemeente Rotterdam.
Boswinkel, P. (2021), Guided by time. Diverse presentaties colleges ASRE-opleidingen.
Gemeente Den Haag (2020), Kadernota economisch beleid 'Economische visie Den Haag+ 2030'
Jong, Taeke M. de (2012) Diversifying environments through design. Delft: TU0 PhD thesis.
Jong, Taeke M. de (1978) Milieudifferentiatie; een fundamenteel onderzoek. Delft: Technische Hogeschool Delft Academisch proefschrift.

Garage's en werkplaatsen op wielen: in de wijken Rustenburg en Oostbroek zijn ze niet meer weg te denken en vormen ze de coulissen waartussen de kinderen spelen.

Bedrijfsruimte in Zuidwest: *groot verschil tussen vergezicht en dagelijkse realiteit*

Hoop op een beter leven begint voor velen met werk. Vandaar dat er in de aanpak van Den Haag Zuidwest steeds meer aandacht komt voor werkgelegenheid en extra betaalbare werkruimte. Dit is onderdeel van het Nationaal Programma leefbaarheid en veiligheid voor verbetering van woningen en leefbaarheid. Hoe loop je vooruit op die toekomstige ontwikkelingen? Want op dit moment zijn er nog nauwelijks ondernemers te vinden voor de bestaande ruimten in de plinten. De markt voor werkruimten kent hier daarom een heel andere dynamiek dan elders in de stad.

Meer betaalbare ruimte voor werk in Zuidwest is behoorlijk complexe materie, bleek tijdens het STADconsult met professionals van gemeente, projectontwikkelaars, corporatie en bedrijfsleven. Terwijl Zuidwest zich daar juist mee kan onderscheiden van andere wijken. Het verschil lijkt groot tussen de wensen voor de toekomst, de huidige vraag naar ruimte voor opslag die ten koste gaat van de leefbaarheid en hoe plannen in de praktijk werken. Want hoe ontwikkelen het imago en de koopkracht in Zuidwest zich? Wie neemt het risico?

Huidige situatie: weinig werkgelegenheid in Zuidwest

Mensen in Zuidwest Den Haag blijven op dit moment achter in opleidingsniveau, werk en inkomen. De werkloosheid is hoog. En er is te weinig werkgelegenheid. Er zijn 35 banen per 100 inwoners in Zuidwest, terwijl er gemiddeld in Den Haag 89 banen zijn. Sommige families leven al vier generaties lang in de bijstand. Van de mensen die er als ZZP'er werken, leeft een deel toch onder de armoedegrens. Deze armoede en bijbehorende stress heeft volgens de statistieken een negatieve invloed op de gezondheid van mensen.
Doordat de bevolking in Zuidwest weinig kan besteden bij ondernemers, is het gebied geen gewilde vestigingsplaats voor winkels of horeca. De sterkste sectoren in Zuidwest zijn zorg, bouw en maakbedrijven.

Nieuwe banen creëren in de wijk en perspectief bieden

Werk is essentieel voor de eigenwaarde en het ritme van mensen. Geef mensen handvatten waardoor zij zichzelf vooruit kunnen helpen. Ook op het gebied van ondernemerschap. Daardoor kunnen zij meedoen in de maatschappij. Hiervoor wordt bij de vernieuwing van Zuidwest behalve in woningen ook geïnvesteerd in economie en sociale samenhang. Binnen het Nationaal programma Zuidwest is de alliantie werk en economie actief. Verschillende partijen werken hierin samen om het perspectief voor de wijk te verbeteren.

600 jongeren uit Zuidwest starten elk jaar op de arbeidsmarkt. Biedt hen kansen in toekomstbestendige economische sectoren. Er zijn immers veel mensen nodig in de bouw, circulaire economie en energietransitie. Dit zijn banen om trots op te zijn. Initiatieven als upcycle your waste of een concept vergelijkbaar aan de energieacademie kunnen daarbij ook een rol spelen. En bedrijven moeten het grote arbeidspotentieel in de vakscholen in Zuidwest gaan zien!

Laat daarom zien dat er gewerkt wordt in de omgeving. En maak ook het werk achter de voordeur zichtbaar. Zodat er een alternatief verhaal is voor de criminaliteit die aantrekkingskracht op jongeren heeft. Doe dit samen met gezaghebbende en herkenbare ondernemers. Schalkwijk basketbal in Haarlem is een voorbeeld van een talentprogramma dat werkt als een motor waar de wijk op vooruit komt.

Campus rond de Meppel

De nieuwe praktijkschool de Meppel is de plek waar onderwijs, ondernemers uit de omliggende wijken en sociaal beleid samenkomen. De Meppel moet de spil worden van een campus. Hier kan men elkaar vinden en moet innovatie handen en voeten krijgen.

Er moet daarbij voldoende aandacht zijn voor verbinding met ondernemers uit de wijk. Help ondernemers zich beter te organiseren. Zorg dat je echt elkaars partners wordt en elkaar het succes gunt. En daag elkaar uit anders naar het gebied te kijken. Begin daarbij klein, want heel Zuidwest is volgens de experts te groot om volledig als campus te functioneren. Daarnaast wordt er nog een locatie gezocht voor een havo vwo school.

Extra m2 ruimte voor nieuwe werkgelegenheid

Om de nieuwe banen te realiseren, zijn ook flinke ruimtelijke ingrepen nodig. Hier wordt al op verschillende manieren aan gewerkt. Zo staat in de nieuwe structuurvisie dat werkruimten geplaatst kunnen worden langs de lange wegen (zoals Melis Stokelaan, Hengelolaan en Erasmusweg) en rond OV knooppunten. Bereikbaarheid is immers belangrijk. Voor praktisch geschoolde werknemers is reistijd naar het werk tot 15 minuten optimaal.

In de plannen voor nieuwbouw aan de Dreven, Gaarden en Zichten is een flinke hoeveelheid van maar liefst 25.000 m2 voor

Niet alle vrijgekomen panden worden omgetoverd tot woning. Deze ruimte wordt bijvoorbeeld verbouwd tot garage en batterij 'e-centrum'.
- Laakkade

voorzieningen gepland. Voor de realisatie van arbeidsplaatsen is echter meer nodig dan ruimte alleen. Men loopt tegen een aantal uitdagingen aan. Blijft de ruimte betaalbaar voor huidige ondernemers? Wanneer zorgen de geplande extra woningen voor meer uitgaven in de wijkeconomie zodat meer ondernemers voor Zuidwest kiezen? Voor de nieuwbouw gaat het ook om een goede verdeling over Zuidwest van de verschillende soorten werkruimtes waaraan behoefte is. Waar worden 'lelijke' functies als opslag geconcentreerd? Waar kunnen ondernemers hun bus kwijt en waar komen bedrijfsverzamelgebouwen?

Ondernemers gezocht voor ruimten in plinten

Er zijn zorgen of de nieuw te bouwen ruimte in de plinten goed gevuld kan worden, omdat er in de huidige plinten al leegstand is. En op sommige locaties is sprake van ondermijning door ongewenste ondernemers. Deze hebben een slechte invloed op de leefbaarheid. De gemeente Den Haag werkt aan de Jan Luykenlaan aan een pilot om ondermijnende ondernemers te verwijderen. De vrijkomende ruimte moet weer worden gevuld. Daarvoor worden nieuwe ondernemers gezocht, maar dat blijkt lastig te zijn. De meest logische invulling voor de plinten ligt volgens de experts in de zorg, sociale ondernemers en voorzieningen voor de bewoners in de wijk. Kijk daarnaast naar andere functies in de plinten dan winkels en maatschappelijke dienstverlening. In ZOHO Rotterdam is er samen met de bestaande bedrijven gekeken wat er kan en wenselijk is. Veel zzp'ers hebben behoefte aan een verzamelwerkplek waar ook ondersteuning wordt geboden. Een aanlandpunt naast het thuiswerken. Of ontwerp de woon-werk-woning van de toekomst. Nu zijn wonen en werken heel gescheiden werelden, terwijl mensen steeds meer thuis werken. Laat bewoners en ondernemers uit de wijk onderzoek doen naar de vraag, want dan zeggen mensen toch andere dingen dan tegen een onderzoeker van buiten.

Er is ook veel vraag naar ruimte voor maakbedrijven en ateliers. In Zuidwest vallen meer ondernemers onder de categorie 'maak', in vergelijking met heel Den Haag. Voor deze ondernemers is het moeilijk om geschikte en betaalbare plekken te vinden. In de plinten kunnen ze vaak niet terecht door beperkingen in het bestemmingsplan. Het mengen van deze functies met wonen in zogenoemde superplinten is echter vaak goed mogelijk. Voor sommige typen maakindustrie vergt dit wel extra maatregelen en investeringen om hinder voor de woningen erboven tegen te gaan.

“Geef ondernemers een verhuiskosten vergoeding"

Aandacht voor fasering en ontwikkeling van de vraag door imagoverandering

Vervolgens is een goede afstemming nodig in de fasering van bestaande ruimten en nieuwbouw. Geef voldoende aandacht aan de meest urgente, concrete vragen van bewoners en ondernemers om de woon- en werksituatie te verbeteren. En volg de ontwikkeling van de vraag naar typen werk(ruimtes). Met de toename van het aantal bewoners door de grootschalige gebiedsontwikkeling en de vergrijzing, zal de vraag naar verzorgende bedrijvigheid groeien. Volg daarom hoe het imago van de wijk en de koopkracht zich de komende jaren ontwikkelen. Is er straks weer meer behoefte aan buurtwinkels en horeca?
Deze processen duren echter jaren en het is onzeker wat de toekomst echt gaat brengen. Waar ligt het omslagpunt? Hoe kun je bijsturen in de tussenfase? En op welk moment is het gebied aantrekkelijk voor een ander type ondernemers, zodat het aansluit op de fase van ontwikkeling die de wijk doormaakt? Fasering in de tijd en stapsgewijze ontwikkeling van ruimte voor verschillende typen ondernemers is daarom wenselijk. Met de juiste ondernemers kun je een imagoshift maken, met anderen juist niet. Als een ruimte leegkomt, dan kan een bepaalde bedrijvigheid door de wijk verplaatst worden. Vaker verhuizen voor ondernemers is misschien wenselijk voor de leefbaarheid. Help ondernemers daarbij, bijvoorbeeld met een verhuiskostenvergoeding. En met bijvoorbeeld de zorgchallenge van Staedion, Middin en Heijmans aan de Beresteinlaan, kunnen ontwikkelingen op een positieve manier gestimuleerd worden.

Ontwerp van onaantrekkelijke ruimte en de leefbaarheid

Op dit moment groeit de vraag naar pakketservices en stadsdistributie. Maar er is in Zuidwest ook veel vraag naar opslagruimten met roldeuren voor bijvoorbeeld stukadoors. Facilitaire functies zoals fietsenstallingen en specifieke voorzieningen als een circulair afvalinzamelpunt vragen ruimte. Kan Zuidwest ruimte bieden aan deze functies en bijbehorende ondernemers? En is het wel wenselijk om in de vernieuwde woonwijk deze onaantrekkelijke ruimten te maken? De dichte gevels zijn immers niet goed voor de levendigheid en het gevoel van veiligheid. Anderzijds kun je niet alleen de aantrekkelijke werkruimten maken, deze goedkope ruimten zijn essentieel voor de (wijk)economie.

"Stimuleer ontwikkelingen met challenges"

Pas een beperkte hoeveelheid ruimte voor opslag, distributie en bedrijfsverzamelgebouwen zo goed mogelijk in de stedenbouwkundige plannen in. En richt het geheel op stadsdeelniveau zo in dat de logistiek efficiënt is. Beschouw dit als een aparte ontwerpopgave. Zodat het niet ten koste gaat van de leefbaarheid.

Kijk naar andere modellen van huur en eigenaarschap

In een gebied als Zuidwest komt de ontwikkeling voor economische functies niet vanzelf uit de markt. Het lijkt een flink risico om nu een groot aantal m2 te ontwikkelen waarvan nog niet duidelijk is of er voldoende vraag is en welk type ondernemers er zouden komen. Alleen kijken naar corporaties en ontwikkelaars is te makkelijk, omdat het al lastig genoeg is de woningbouw in Zuidwest financieel rond te krijgen.

Voor de betaalbaarheid van bedrijfsruimte kan ook aan andere modellen van eigenaarschap of verhuur gedacht worden. Verschillende ondernemers zijn of willen wel eigenaar worden van hun werkruimte. Maar omdat zij vaak de knoop pas doorhakken als het project klaar is, is hier overbrugging in de financiering nodig. Een ander model is bijvoorbeeld het lager houden van de huur waarbij de huurder als tegenprestatie een dag in de week werkt aan een maatschappelijke klus. Denk ook aan een Wijk Ontwikkel Maatschappij.

Gezamenlijk doel vasthouden: groei van aantal banen in Zuidwest

Als je de plinten niet verhuurd krijgt, houd je de ontwikkeling van erboven gelegen wonen tegen. Omdat er niet gestart wordt met de bouw voordat er voldoende zekerheid voor de plint is. Kortom, hoe ga je om met korte termijn succes en (sociaal) rendement op de lange termijn? Heb voldoende aandacht voor de complexiteit en fasering van de opgave. Blijf in gesprek, betrek meer ondernemers en wees creatief maar ook reëel.

Indiase Bollywood dans- en acteerschool Ghoenghroe Ki Pukar. Met de invloeden uit oostelijke landen en de Franse barok creëert Sandhya Manniesing haar eigen wereld, op het bedrijventerrein Televisiestraat

In één beeld gevangen: wonen, werken, eten, relaxen en mobiliteit.
- Theresiastraat, Bezuidenhout

Wie maakt en financiert *betaalbare werkruimte?*

De vastgoedmarkt slaagt er nog niet in voldoende betaalbare werkruimte te maken. Terwijl veel ondernemers afhankelijk zijn van goedkope ruimten. In meerdere STAD-consults met betrokkenen kwam de financiering als bottleneck voor realisatie naar voren. In de (sociale) woningbouw is duidelijk hoe de procedures en geldstromen lopen. Voor betaalbare werkruimte is dat nog niet het geval. Welke risico's zijn er? En welke aanpassing van beleid en financiering zijn noodzakelijk? Welke partijen en nieuwe organisaties zijn daarbij nodig?

Risico's voor ontwikkelaars en investeerders
Er zijn meerdere risico's en moeilijkheden bij het investeren in betaalbaar bedrijfsvastgoed. Ten eerste twijfelen ontwikkelaars aan de cijfers over de grote behoefte aan werkruimte. Ontwikkelaars kennen de vraag vaak onvoldoende. 'Ik zie ze niet aan mijn bureau', is een reactie. Nog lastiger is het de vraag in te schatten die er over een aantal jaar is. Gebiedsontwikkeling zoals in de Binckhorst of Zuidwest duurt vaak vele jaren. In de woningbouw is men gewend om met dit soort termijnen en de bijbehorende financiering te rekenen. Wat mag je van ondernemers verwachten? Ondernemers moeten snel kunnen inspelen op de consumentenmarkt. Daarnaast hebben kleinere ondernemers minder financieringsmogelijkheden. Daardoor kunnen zij zich minder vaak vastleggen voor een project dat misschien pas over vijf jaar klaar is. De ontwikkelaar moet dus ruimten bouwen waarvan nog niet vaststaat of ze worden verhuurd en tegen welke prijs.

Ten tweede vinden commerciële investeerders bedrijfspanden met kleine en startende ondernemers erg risicovol. Kunnen zij hun huur wel betalen? Wat zal het rendement van de investering zijn? Zij zien het liefst grote huurders met een vast huurcontract voor vijf jaar. Voor een deel van de bedrijven in bijvoorbeeld The New Farm is dat helemaal niet haalbaar. Zij krijgen een jaarcontract en het is onzeker of zij doorgroeien.

Een categorie apart zijn familiebedrijven, die over meerdere generaties denken en vastgoed voor langere termijnen kopen. Ook wordt in diverse sessies opgemerkt dat vastgoed voor ondernemers een pensioenvoorziening is, wat mogelijk ook tot andere afwegingen leidt dan kleine en startende ondernemers rondom vastgoed maken.

Versnipperd grondbezit en extra kosten voor stapelen
Voor ontwikkelaars is het bovendien lastig dat op bedrijventerreinen het grondbezit vaak versnipperd is. Er zijn veel verschillende eigenaar-gebruikers. Daardoor ontbreekt een zekere professionaliteit in de markt. Sommige ondernemers zien hun panden niet alleen als een productieplek, maar ook als de eigen pensioenvoorziening of een belegging. Er zijn bij transformatie vaak discussies over de waarde van deze panden. En dat vraagt een andere benadering van vragende partijen als de gemeente. Betaalbare bedrijfsruimte is bijna alleen rendabel te ontwikkelen op een goedkope plek en met een heel eenvoudig gebouw, zoals een loods of garagebox. Bij complexen met een menging van wonen en werken of gestapelde werkruimten komen daar meerkosten voor extra bouwkundige voorzieningen bij. Deze investeringen kunnen niet altijd worden terugverdiend door de investeerder. Er ontstaat een onrendabele top.

Maatschappelijke waarde van werkruimte inzetten
Moet de gemeente de risico's afdekken en de onrendabele top betalen om betaalbare ruimte voor werk te garanderen? Als de gemeente het belangrijk vindt om voldoende ruimte voor werk in de stad te houden, kan ze er actief op inzetten. De rekensommen zou men immers ook anders kunnen maken. Neem bijvoorbeeld de maatschappelijke opbrengsten mee. Met meer mensen aan het werk zijn de uitgaven aan de bijstand lager en hebben bewoners een betere gezondheid. Ook bij sociale woningbouw betaalt de overheid de onrendabele top.

Soms neemt de gemeente dan ook het voortouw en investeert in projecten. De gemeente Den Haag neemt financieel deel in Starterspanden Den Haag

"Kijk ook naar maatschappelijke winst"

CV, die The New Farm ontwikkelt en exploiteert. En heeft ontwikkeling van de Titaan en eerder de Caballero fabriek in de Binckhorst aangezwengeld. Dit is essentieel om de ontwikkeling van de grond te krijgen. Het is legitiem omdat de investeringen niet uit de markt komen.

Financiering met een goed verhaal

Wanneer zijn commerciële investeerders wel bereid in te stappen? In de STADconsults wordt opgemerkt dat er binnen de financiële wereld relevante, snelle veranderingen plaatsvinden. Zo leiden ESG-normen (Environmental, Social and Governance) tot andere investeringskeuzes dan tot nu toe gebruikelijk. Verplichtingen rondom social return on investment bieden mogelijkheden. Overheden stimuleren daarmee bij het geven van opdrachten, de opdrachtnemer om kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt te betrekken bij de uitvoering van de opdracht. En financiers als het Stadmakersfonds en het Haagse FRED-fonds hanteren bredere dan alleen financieel gedreven criteria.

Fondsen als Rabobank Foundation of Ikea Foundation investeren in de sociale ondernemers die ruimte huren in The New Farm vanwege de social impact. Dit is vaak ook risicovol. Sociale financiers investeren echter nog niet in het gebouw. Terwijl deze bedrijven wel afhankelijk zijn van dit soort betaalbare plekken. Kunnen fondsen worden overtuigd dat ook de investering in het vastgoed positieve impact heeft voor de leefbaarheid in de stad? En zo een financiering met een goed verhaal ontstaat?

Andere organisaties en modellen van verhuur en eigenaarschap

Denk aan andere modellen van eigenaarschap of verhuur. Voor verhuurcontracten kan gewerkt worden met omzet gerelateerde huur of een gestaffeld model waarbij ondernemers na enkele jaren meer gaan betalen. Daarmee wordt voorkomen dat de overheid onnodig lang een lage huur mogelijk maakt.

Hiervoor zijn nieuw soort organisaties nodig. Bijvoorbeeld een organisatie die de zoektocht naar voldoende bedrijfsruimte koppelt aan investeringen, een Wijk Ontwikkel Maatschappij, een coöperatie van eindgebruikers of een andere ‘tussenorganisatie’. Met overbruggingskredieten kunnen zij risico’s deels afdekken. Daarbij kan de regierol bij de gemeente liggen en worden de dagelijkse werkzaamheden ingevuld door een ondernemende partij.

Ruimten kunnen ook te koop worden aangeboden aan de ondernemers. Werk met terugkoopgaranties, dan houd je grip op het gebied, is een advies. Tot slot wordt in alle gevallen aangeraden om vroegtijdig om tafel te gaan met eigenaars van grond en bedrijven zodat zij ook kunnen meepraten over de nieuwe ontwikkelingen. Want soms blijkt dat bedrijven best beslissingen kunnen nemen voor de lange termijn. Dat geldt bijvoorbeeld voor de eerder genoemde familiebedrijven.

Zekerheid voor ondernemers

Ondernemers hebben behoefte aan zekerheid. Bij gebiedsontwikkeling rondom bedrijvigheid gaat het om het bieden van duidelijkheid en zekerheden van stedenbouw en bestemmingsplannen tot tijdspaden. Dan durven ondernemers te investeren en kunnen ze projecten starten. Maak daarom een heldere routeplanner voor de transformatie. Een regiegroep of loket kan ondernemers helpen met financiële, stedenbouwkundige en juridische vragen. En kan de betekenis en flexibiliteit van de kaders continu onderzoeken en duiden. Wat betekent dit voor mijn huidige bedrijfsvoering, hoe ziet dat er volgend jaar uit, en over drie jaar? Op die manier kunnen de condities om vanuit de realiteit van vandaag bij te dragen aan de toekomst helder worden gemaakt. Daarmee kan je innovatieve wegbereiders identificeren en professionaliseren. Het stimuleert alle bedrijven en partijen om meer te doen dan hun eigen bedrijfsvoering.

Een uniek stukje stad waar in de uitvoering van verschillende soorten bedrijfsruimten echt vanuit de ondernemers, hoveniers en ambachtelijke makers is gedacht.
- Het Haven Kwartier, Nijverheidsstraat Rijswijk

Aanbevelingen voor *alternatieve financiering en nieuwe rollen en partijen*

Gert-Joost Peek beschrijft in zijn artikel dat er een gebrek is aan partijen die betaalbare ruimte ontwikkelen bij transformatie van gebieden en gebouwen. Er zijn nieuwe aanbieders, beleid, samenwerkingsverbanden en financieringsmodellen nodig. Dit zien we heel concreet terug in Zuidwest Den Haag en The New Farm. Wie vult de gaten?

1 Introduceer een fonds voor een sociaal werkprogramma

Voor het ontwikkelen van betaalbare bedrijfsruimte, gemengde programma's en gestapelde werkruimten is extra financiering nodig. Maak een fonds met financiering vanuit overheden, sociale en bewuste investeerders en beleggers die return on social investment en duurzaamheid als uitgangspunt nemen, voor het vlot trekken van projecten met een sociaal werkprogramma en het afdekken van de onrendabele top van goedkope ruimte voor werk.

2 Kijk voor financiering naar brede welvaart

Baseer stedelijke ontwikkeling en het vraagstuk van ruimte voor werk meer op de gedachte achter het begrip Brede welvaart. Daarbij gaat het naast de economie ook om zaken als gezondheid, onderwijs en leefomgeving. Dan is er meer aandacht voor de effecten van werk voor praktisch opgeleiden. Overheden en maatschappelijke partners kunnen dan makkelijker verantwoorden dat zij investeren in betaalbare werkruimte en financiering uit verschillende beleidsterreinen regelen.

3 Zorg voor continue financiële betrokkenheid van de gemeente en andere overheden

De gemeente draagt nu veelal (alleen) bij in het opstarten van initiatieven als TPY. Om de intermediaire rol van dergelijke initiatieven te behouden is een structurele financiering nodig. Dit is niet alleen haalbaar door bijdragen van de bij het cluster aangesloten ondernemers. Ook inbreng van de provincie en rijk kunnen bijdragen aan structurele steun.

4 Introduceer nieuwe werkontwikkelaars

Voor de corporatie valt ruimte voor werk buiten de kerntaken en voor de ontwikkelaar is het risico te groot. Werk daarom met een organisatie als een Wijk Ontwikkel Maatschappij of andere 'tussenorganisatie'.

5 Houd rekening met verschillende eigendomssituaties

Wees je als betrokken partijen bewust van de specifieke kenmerken rondom het vraagstuk van werkruimte: er is veelal versnipperd bezit. Vaak zijn ruimten in eigendom van ondernemers tevens de pensioenvoorziening van de eigenaar. En wanneer familiebedrijven worden betrokken, spelen lange termijn betrokkenheid en financiering een belangrijke rol.

6 Beperk knellende regelgeving voor invulling van plinten en milieuzones

Kijk voor de invulling van ruimten onder woningen verder dan winkels, horeca en maatschappelijke dienstverlening. Maakindustrie op kleine schaal geeft in veel gevallen nauwelijks hinder en kan daardoor ook ingepast worden in plinten. Stem de milieuzones bij bedrijven daarom beter af op de daadwerkelijke hinder dan op verouderde generieke normen.

7 Realiseer ook kleinschaliger ruimten

Gemeente, corporaties en projectontwikkelaars gaan er vaak vanuit dat ondernemers de aan hen geboden nieuwe werkpanden in zijn geheel overnemen. Dit is echter niet het geval. Voor een beginnende kapper of modeontwerper die zich bijvoorbeeld wil vestigen op de Binckhorst is zo'n ruimte vaak te groot of nog te duur. Specifiek beleid of beheer op kleinschaliger verkaveling in een pand ontbreekt.

8 Houd de huren laag door een tegenprestatie

De huur kan lager blijven wanneer de huurder als tegenprestatie een dag in de week werkt aan een maatschappelijke klus. Ze kunnen bijvoorbeeld aan de slag als huismeesters voor plinten of bedrijfsverzamelgebouwen bij een corporatie. Begin daarbij klein, het wordt snel ingewikkeld in de regelgeving.

9 Werk samen in clusters voor maakindustrie

Versterk economisch beleid rondom clustering met een aantal gezaghebbende ondernemers. Om de verbinding met ondernemers te leggen, wordt voorgesteld proposities te ontwikkelen vanuit gezamenlijke belanghebbenden die samen een cluster opzetten. Zorg dat minimaal een van de lokale, grote grondeigenaren deelneemt. Dan ontstaat met een gedragen toekomstvisie veel meer slagkracht en minder tegenwerking.

10 Combineer wonen en werken bij aanbestedingen

Zorg bij aanbestedingen dat ontwikkelaars intekenen op combinaties van wonen, voorzieningen en werken. Dit voorkomt dat in een gebiedsontwikkeling alleen woningen worden gebouwd en de ruimte voor werk niet van de grond komt. Dit laatste is een van de lessen die zijn getrokken uit de eerste aanbestedingstranche voor de gebiedsontwikkeling van de Binckhorst, toen is te veel in afzonderlijke categorieën gewerkt.

Verantwoording

STADVerkenning Ruimte voor Werk – *bijeenkomsten en deelnemers*

Het STADmagazine **Werken in en aan Den Haag** kwam tot stad naar aanleiding van een reeks bijeenkomsten die Platform STAD organiseerde in het kader van de STADVerkenning Ruimte voor Werk. Hieraan namen professionals van uiteenlopende organisaties deel.

De resultaten van de Verkenning bestaan uit de inzichten en aanbevelingen die zijn opgehaald in deze bijeenkomsten. Daarnaast hebben wetenschappers Gert-Joost Peek (lector Gebiedsontwikkeling en Transitiemanagement, Hogeschool Rotterdam en research fellow, Amsterdam School of Real Estate) en Cees-Jan Pen (Lector de Ondernemende Regio Fontys Hogescholen) voor de Verkenning columns geschreven.

STADconsult Ruimte voor Werk: Scheveningen Haven
10 juni 2021

Experts reflecteren op de veranderingen in Scheveningen Haven vanuit hun eigen ervaring in het gebied en definiëren vervolgstappen.

Deelnemers: **Frank Weijzen** (DSO / Gemeente Den Haag), **Casper van der Feltz** (Economie / Gemeente Den Haag), **Irma van Oort** (stedenbouwkundige / KCAP), **Mark Graafland** (architect / Bureau Kroner Architecten) **Bernardina Borra** (auteur / The Spontaneous City International), **Chris Jetten** (ontwikkelaar / Vastint Hospitality) en **Anne Ophoff** (ontwikkelaar / MRP Development)

STADconsult Ruimte voor werk: Technology Park Ypenburg (TPY)
9 maart 2022

Professionals gaan in gesprek over de ontwikkelingen rondom het hightech maakcluster Technology Park Ypenburg.

Deelnemers: **Stephen Hands** (TPY), **Koos van Dijken** (Platform 31), **Wim Kulik** (gemeente Den Haag) **Jac Gofers** (Promolding), **Ingrid Wakkee** (Hoge School van Amsterdam - HvA), **Caspar Toetenel** (gemeente Den Haag), **Frans Hoffmans** (Hittech Multin), **Robert Medenblik** (Stichting Bedrijventerreinen Haaglanden), **Pieter Scholten** (MKB Den Haag) en **Ad van Ginkel** (MKB Den Haag)

STADpartner bijeenkomst: Ruimte voor werk in gebiedsontwikkeling
22 juni 2022

Bestuurders en ambtenaren van de gemeente Den Haag en vertegenwoordigers van Haagse ondernemerskoepels gingen met elkaar in gesprek over de realisatie van (betaalbare) werkruimte in gebiedsontwikkeling.

Deelnemers: **Annemarie Jol** (AM), **Bart Snijders** (Stebru), **Job Posner** (Synchroon), **Max Jeleniewski** (Staedion), **Wicher Mol** (BDP Ontwikkeling), **Saskia Bruines** (wethouder Economie Gemeente Den Haag), **Hettie Verheijen** (programmadirecteur Binckhorst Gemeente Den Haag), **Gert-Joost Peek** (lector Hogeschool Rotterdam, research fellow ASRE), **Ad van Ginkel** (MKB Den Haag), **Harry Wientjens** (Economic Board The Hague), **Pieter Scholten** (MKB Den Haag), **Piet van Herk** (Stichting Bedrijventerreinen Haaglanden), **Coen Verhaegh** (Stichting Bedrijventerreinen Haaglanden), **Wessel Tiessens** (Social Club)

STADconsult Ruimte voor werk: Den Haag Zuidwest
29 maart 2023

Betrokken experts wisselen hun ervaringen uit met het maken van betaalbare ruimte voor werk in Den Haag Zuidwest, een gebied waar met een Nationaal programma een verbeterslag gemaakt wordt.

In opdracht van Gemeente Den Haag
Deelnemers: **Dré Boidin** (directeur onderhoud & vastgoed, Staedion), **Wicher Mol** (ontwikkelingsmanager, BPD), **Bart Snijders** (directeur ontwikkeling, Stebru), **Esther Fleers** (directeur Heijmans vastgoed), **Harry Wientjens** (voorzitter Economic Board The Hague, directeur coöp. Rabobank Den Haag), **Pieter Scholten** (voorzitter MKB Den Haag), **René Baron** (programmadirecteur Zuidwest), **Wim Kulik** (afdelingsmanager Economie), **Redouan Allaoui** (bestuursadviseur economie), **Saskia Visser** (programmadirecteur 'Werken in allianties en netwerken'), **Jeroen van der Linden** (senior projectmanager), **Chris Schaapman** (directeur Nationaal programma Den Haag Zuidwest), **Koos van Dijken** (senior projectleider Platform31), **Johan Snel** (teammanager AM concepts), **Ronald van den Hil** (Vos de Boer en partners)

STADconsult Verticale mix in The New Farm
6 april 2023

In het STADconsult staat de vraag centraal wat de succesfactoren zijn van het gestapelde fabrieksterrein The New Farm.

Deelnemers: **Corine Keus** (Corine Keus Architect), **Roderik Wuite** (directeur Starterspanden Den Haag CV), **Elza van Dam** (advies en ingenieursbureau DGMR), **Bart Snijders** (directeur ontwikkeling Stebru), **Jos van Boxtel** (Stebru), **Casper van der Feltz** (teammanager afdeling Economie, gemeente Den Haag). **Wendy Gieben** (ANNA vastgoed en cultuur), **Wessel Tiessens** (Urban Sync)

Meer inspiratie

Tijdens de STADconsults worden diverse voorbeelden genoemd van nieuw soort projecten of organisaties die ruimte voor werk ontwikkelen of aanjagen. Deze zijn interessant als voorbeeld voor successen en valkuilen:

- Buiksloterham, Amsterdam, Synchroon is in betrokken bij het concept Cityplot, dat door Studioninedots wordt getrokken en in gebiedsontwikkelingen in verschillende steden wordt toegepast
- Wisselspoor in Utrecht
- ZOHO Rotterdam
- Ontwikkelende corporatie Far West in Amsterdam
- In Utrecht is op regionaal niveau de OMU (NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht) actief, die werkt aan de herstructurering en transformatie van werklocaties in de provincie Utrecht
- In Antwerpen werkt AG Vespa als autonoom gemeentebedrijf aan vastgoed en stadsprojecten
- In Brussel is brussels al sinds 1974 als gewestelijke ontwikkelmaatschappij actief
- In Havenstad Amsterdam worden werken en wonen proactief gecombineerd
- In Den Haag zijn de Pollux studio's, de Kompaan, de Caballerofabriek en de Titaan interessante voorbeelden
- Schalkwijk Basketbal in Haarlem
- Chapelle International in Parijs, cluster voor stadslogistiek gecombineerd met wonen

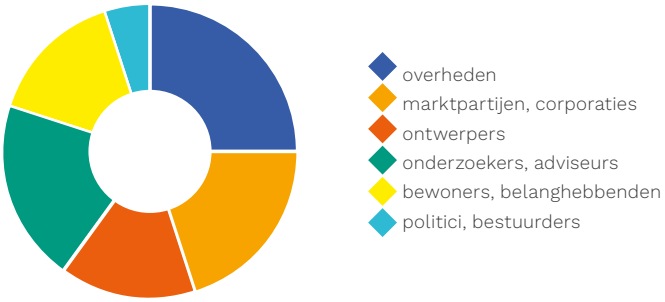
Over Platform STAD
Platform STAD organiseert het onafhankelijke & publiek-professionele gesprek over de stedelijke ontwikkeling en architectuur van Den Haag. Platform STAD agendeert, stelt vragen en activeert kennis.

De activiteiten van Platform STAD brengen mensen samen: bewoners, ambtenaren, ontwikkelaars, ondernemers, onderzoekers, ontwerpers, bouwers. Onze STADgesprekken, STADconsults en STADateliers leiden tot nieuwe inzichten, handvatten en (on)gevraagd advies voor de ruimtelijke kwaliteit van Den Haag.

Platform STAD wordt gesteund door:
Gemeente Den Haag en STADpartners: AM, BPD, Era Contour, Haag Wonen, Heijmans, Staedion, Stebru, Synchroon, Syntrus Achmea real estate and finance, Van Wijnen

Platform STAD is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Meer informatie over de organisatie van Platform STAD en de samenwerkingspartners vind je op www.platformstad.nl

Betrokken bij Platform STAD:



platform-stad www.platformstad.nl

Colofon
Uitgave:
Platform STAD

Tekst & redactie:
Judith Schotanus en Bram Heijkers Platform STAD

Vormgeving:
Studio Duel, Den Haag

Beeld
Coverfoto - Sox2Sox, The New Farm
Christian van der Kooy - alle foto's behalve:
AM - beeldmateriaal superplinten
Suzanne van der Kley - foto Gert Joost Peek
Foto's Ad van Ginkel en Cees-Jan Pen

© **Platform STAD** Augustus 2023

platform
STAD
DEN HAAG