

Mengen in centra en gebiedsontwikkelingen

Jasper Beekmans en Martijn Exterkate
Februari 2024



Meer mengen moet... en kan!

Monofunctionele gebieden zijn nog te vaak de norm. Hoewel breed gedragen komt mengen van wonen, werken en voorzieningen nog lastig tot stand. We ontwikkelden een aanpak die mengen wél dichterbij brengt. Want meer mengen moet... en kan!

De urgentie om wonen, werken en voorzieningen te mengen is groot. Een greep uit de voordelen:

- Diverse en levendigere wijken en centra met een echte mix van functies
- Intensiever en slimmer ruimtegebruik in nieuwe gebiedsontwikkelingen, centra en op werklocaties
- Ruimte vrijspelen op bedrijventerreinen voor bedrijven die daar écht moeten zitten
- Stimulans voor verduurzaming op gebouw- en gebiedsniveau (wijken, centra en werklocaties)
- Bedrijven zijn in een gemengde, levendige en goed bereikbare omgeving veel aantrekkelijker voor nieuwe werknemers

Ons valt op dat juist binnensteden en nieuwe gebiedsontwikkelingen (waar mengen het credo is) kunnen profiteren van de grote ruimtedruk op bedrijventerreinen. In binnensteden loopt het aantal winkels terug en wordt er gezocht naar nieuwe vormen van beleving en functiemix. In wijkwinkelcentra kan de wijk economie een plek krijgen. En veel van de nieuwe gemengde gebiedsontwikkelingen (zoals de NOVEX-gebieden) zoeken hard naar de programmatische invulling van werken. Door lichte bedrijven op bedrijventerreinen te verplaatsen ontstaat meer ruimte voor bedrijven die dat echt nodig hebben.

Mengen levert dus veel op. Maar het gaat niet vanzelf. Inzet van alle betrokkenen (overheid, ondernemers en eigenaren) is noodzakelijk. We ontwikkelden een aanpak op basis van onze ervaringen in heel Nederland. In dit whitepaper leest u hoe u als overheid aan de slag kunt gaan om de kansen die er zijn te pakken.



Van functiescheiding naar functiemenging

De grens tussen wonen, werken en vrije tijd vervaagt. Niet langer zijn SBI-codes of vooraf bepaalde milieucategorieën met vaststaande normafstanden de meest logische manier om te bepalen waar een bedrijf gevestigd moet zijn. Het type activiteiten, interactie met andere bedrijven en bezoekers, de omvang van vastgoed en de behoefte aan gedeelde voorzieningen worden relevanter. Zo gaan we naar een andere indeling van werkfuncties en gebieden waar die functies passen. Onderstaande matrix biedt een eerste aanzet.

Van: relevante aspecten nu	Naar: relevante aspecten toekomst
Functiescheiding	Functiemenging en ontmenging
Milieucategorieën en -contouren	Omgevingswaarde, instructieregels
Vervoersbewegingen, parkeernormen	Interacties
SBI-code, gebruiksregels vastgoed	Omvang vastgoed, activiteiten
Monofunctioneel en 'negen tot vijf'	Multifunctioneel en 18-uurs dynamiek
Winkelplinten	Stadspanden met plinten
Plek om te kopen	Plek om te zijn
Inrichting voor consument	Inrichting voor divers gebruik
Winkeltijden	Altijd open



Maatschappelijke baten van mengen zijn groot



Voor een diverse stad is het behoud van ruimte voor **banen voor praktisch geschoolden** cruciaal. De energietransitie vraagt om loodgieters, elektriciens en installateurs en de woningbouwopgave om metselaars, timmerlieden en stukadoors.



Nieuwe werkfuncties dragen bij aan **een stevigere centrumstructuur** en sterkere routing. In tegenstelling tot transformatie naar wonen op de begane grond blijft de **economische functie behouden**. Een transparante gevel vergroot de **belevingswaarde**.



Mengen zorgt voor een **18-uurs levendigheid**. Overdag **reuring** in doorgaans stillere woongebieden. 's Avonds **sociale controle**. Werkfuncties creëren ook **draagvlak** voor andere **voorzieningen** zoals horeca, schoenmakers en sportscholen.



Herontwikkeling stimuleert **verduurzaming van panden** in de binnenstad. Gebiedsontwikkeling is een kans voor het **klimaatadaptiever maken van versteende binnenstedelijke gebieden**.

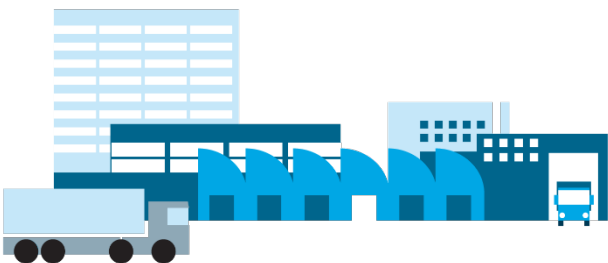


Verkleinen van de woon-werkafstand leidt tot **minder autokilometers**. En wonen en werken in dezelfde stad verhoogt **draagvlak voor ov**.

Dit is een greep uit mogelijke baten. Helaas slaan deze baten vaak niet neer in een grond- of vastgoedexploitatie. Werkfuncties hebben door een lagere commerciële waarde een negatieve financiële impact ten opzichte van andere functies. Beschermen van werkfuncties is dus nodig om menging tot stand te brengen!

Centra en gemengde gebieden zijn steeds aantrekkelijkere werkplekken

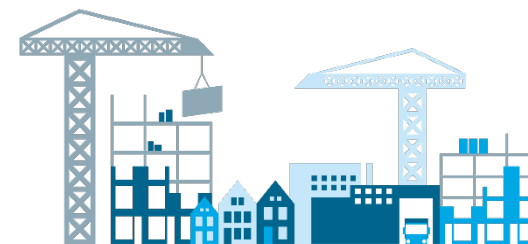
Werkfuncties zijn nu vaak gevestigd op formele werklocaties, vooral bedrijventerreinen. Op een 'gemiddeld' bedrijventerrein zien we echter veel bedrijven die (in de toekomst) ook uitstekend in centra en gemengde gebieden kunnen landen. Deze bedrijven verdrukken momenteel ruimte voor reguliere bedrijven die echt op een monofunctioneel terrein gevestigd moeten worden. Terwijl de ruimte op bedrijventerreinen al schaars is. De manier waarop we werken verandert en dus onze kijk op werken ook. Sommige bedrijven gaan bijvoorbeeld schoner en stiller produceren. Bovendien veranderen locatiewensen van bedrijven in de strijd om personeel aan te trekken: dynamische, goed bereikbare en multifunctionele plekken worden belangrijker. De binnenstad en gemengde gebieden worden daardoor steeds aantrekkelijker om werken te faciliteren.



Bedrijventerreinen: formele werklocatie, dus bestemd voor bedrijven in diverse milieucategorieën. Er zijn veel verschillende typen bedrijventerreinen, van XXL-logistiek tot kantorenpark. De meerderheid van de bedrijventerreinen huisvest voornamelijk mkb-bedrijven in productie, bouw, handel, reparatie en dienstverlening.



Centra: (wijk)winkelcentra en brede binnensteden. Oftewel de binnenstad met in een schil eromheen: aanloopstraten, stadsradialen en soms een stationsgebied. We bedoelen geen PDV-locaties en/of woonboulevards.

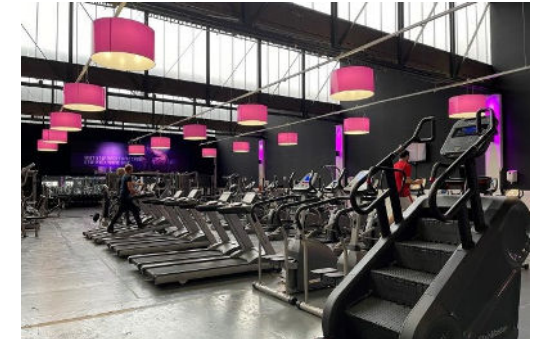


Gemengde gebieden: (grootschalige) gebiedsontwikkelingen, zoals de NOVEX- gebieden. Vrijwel altijd binnenstedelijke locaties, vaak te transformeren bedrijventerreinen. Maar ook op greenfields worden gemengde gebieden gerealiseerd.

Veel gebiedsvreemde, lichte functies op bedrijventerreinen, volop potentie voor centra en gemengde gebieden

Uit onze onderzoeken blijkt:

- ✓ Twee derde van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen is (onder voorwaarden) mengbaar met wonen en voorzieningen en daarmee in potentie geschikt om te laten landen in gemengde gebieden
- ✓ Een op de vijf bedrijven op bedrijventerreinen is geschikt voor vestiging in de binnenstad en wijkcentra. Het gaat om 1-5% van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen
- ✓ Er is ruim 1,4 miljoen vierkante meter leegstand in binnensteden en wijkcentra. Dit biedt programmatisch veel kansen voor lichte functies die nu op bedrijventerreinen aanwezig zijn
- ✓ Toekomstige grootschalige woningbouwgebieden bevatten in potentie honderden kilometers plint. Gemakssupermarkten en horeca vullen dit maar beperkt. Wonen zorgt niet altijd voor de gewenste dynamiek en interactie. Werkfuncties kunnen juist een grote bijdrage leveren



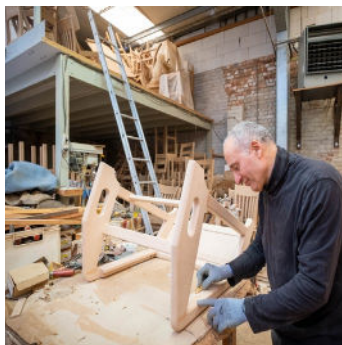
Menging in verschillende vormen: wat is het meest kansrijk voor centra en gemengde gebieden?



Doelgroepen op bedrijventerreinen die geschikt zijn voor centra en gemengde gebieden



Doelgroepen voor centra en gemengde gebieden



Bij **ambachtelijke bedrijfsruimten** is het maken of kleinschalig produceren onderdeel van de bedrijfsvoering. Denk daarbij aan een meubelmaker, repairshop of bierbrouwer. Regelmatig is er ook een kleine atelierruimte/showroom aanwezig voor verkoop of bezichtiging.



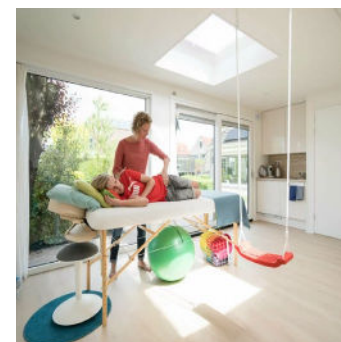
Kleinschalige kantoren van bedrijven in de omgeving. Denk aan bedrijven in de ICT, consultancy, marketing of uitzendbranche. Op bedrijventerreinen clusteren ze vooral in bedrijfsverzamelgebouwen. Ook **co-working** valt in deze categorie: een werk- en ontmoetingsplek waar flexibel gewerkt kan worden met passende faciliteiten.



Dienstverleners met een publieke functie. Denk aan een schoenmaker, dansstudio of sportschool. Deze voorzieningen zijn doorgaans al aanwezig in centrummilieus, maar ook op bedrijventerreinen.



Kleinschalige winkels die qua omvang en producttype passen in een centrum, maar nu (soms verborgen) op bedrijventerreinen aanwezig zijn. Vaak gestart als ondergeschikte vorm of nevenactiviteit en in de loop der tijd uitgegroeid tot showroom met ruime openingstijden.



Maatschappelijke voorzieningen zonder commercieel winstoogmerk op het gebied van welzijn, zorg en cultuur. Vanwege gebrek aan ruimte vaak aanwezig op bedrijventerreinen. Uitstekend inpasbaar in wijkcentra.

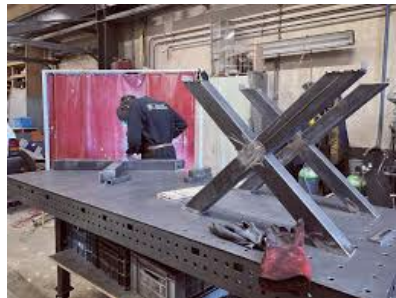
Aanvullende doelgroepen voor gemengde gebieden



Kleinschalige logistieke bedrijven zoeken steeds vaker naar locaties in de stad. Met name voor beleving van de binnenstad maar ook voor boodschappen- en andere bezorgdiensten. Elektrificatie van het goederenvervoer brengt locaties rond binnensteden in beeld als hubs.



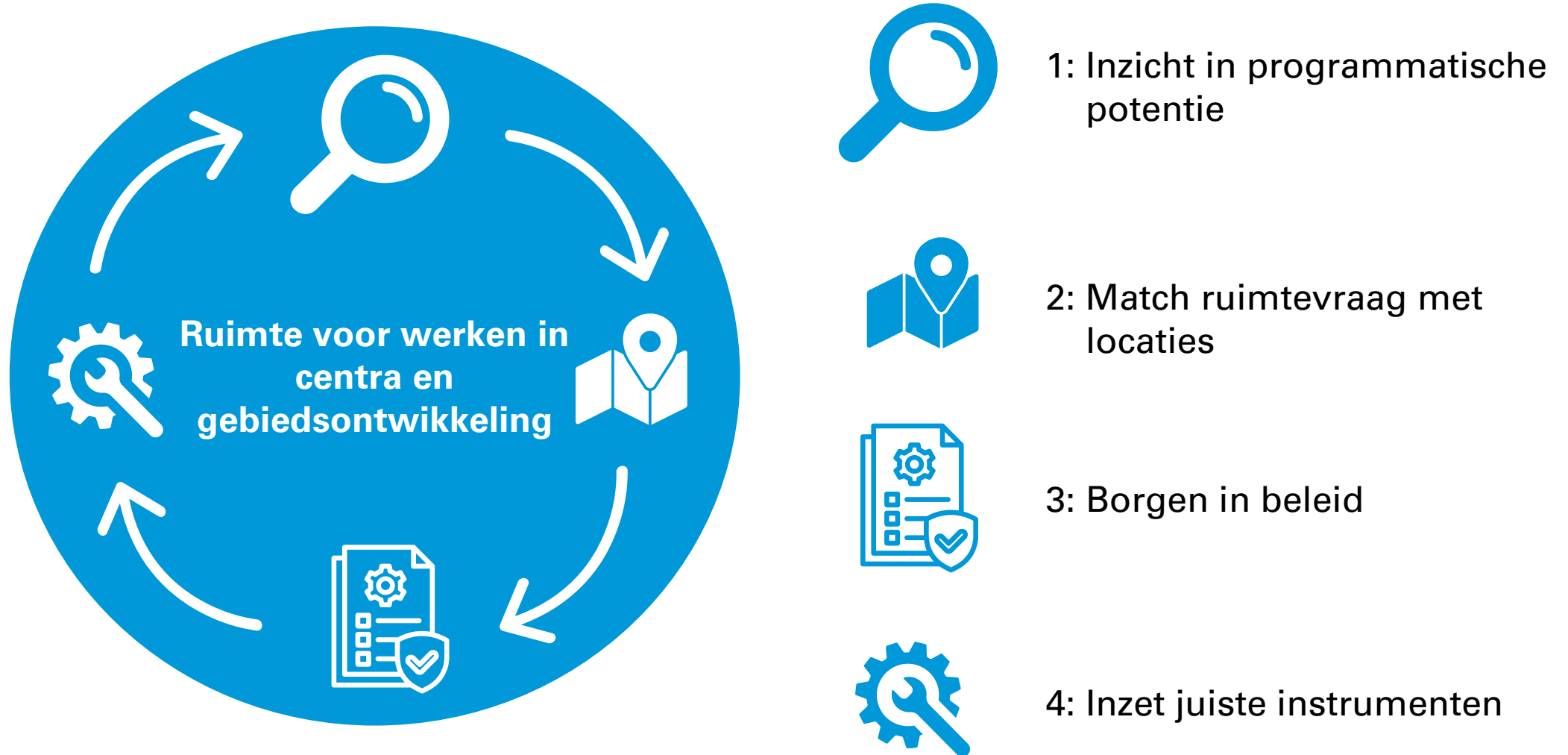
Een speciale categorie binnen deze doelgroep zijn **makers- of broedplaatsen**. Niet alleen in de tijdelijkheid als aanjagers voor een gebied. Maar juist als vaste waarde voor allerlei makers en creatieve bedrijven. Zij geven gebieden en de stad nét dat beetje extra. En zijn bovendien kraamkamer voor nieuwe volwassen bedrijvigheid.



Stadsverzorgende bedrijvigheid zoals loodgieters, installateurs en schoonmakers. Maar ook kleinschalige bouwbedrijven, stukadoors, een timmerfabriek of interieurbouwer behoren tot de doelgroep. Bedrijfsruimte, vooral functioneel maar in gemengde gebieden zeker in modern en duurzaam jasje. Ook delen van voorzieningen zoals machines maar ook kantine en parkeerplaatsen is mogelijk. Deze categorie bedrijven is het breedst en levert in potentie het meeste ruimtevrage op. Uiteraard is betaalbaarheid van de bedrijfsruimte een belangrijke randvoorwaarde.



Ruimte voor werken: onze aanpak in vier stappen

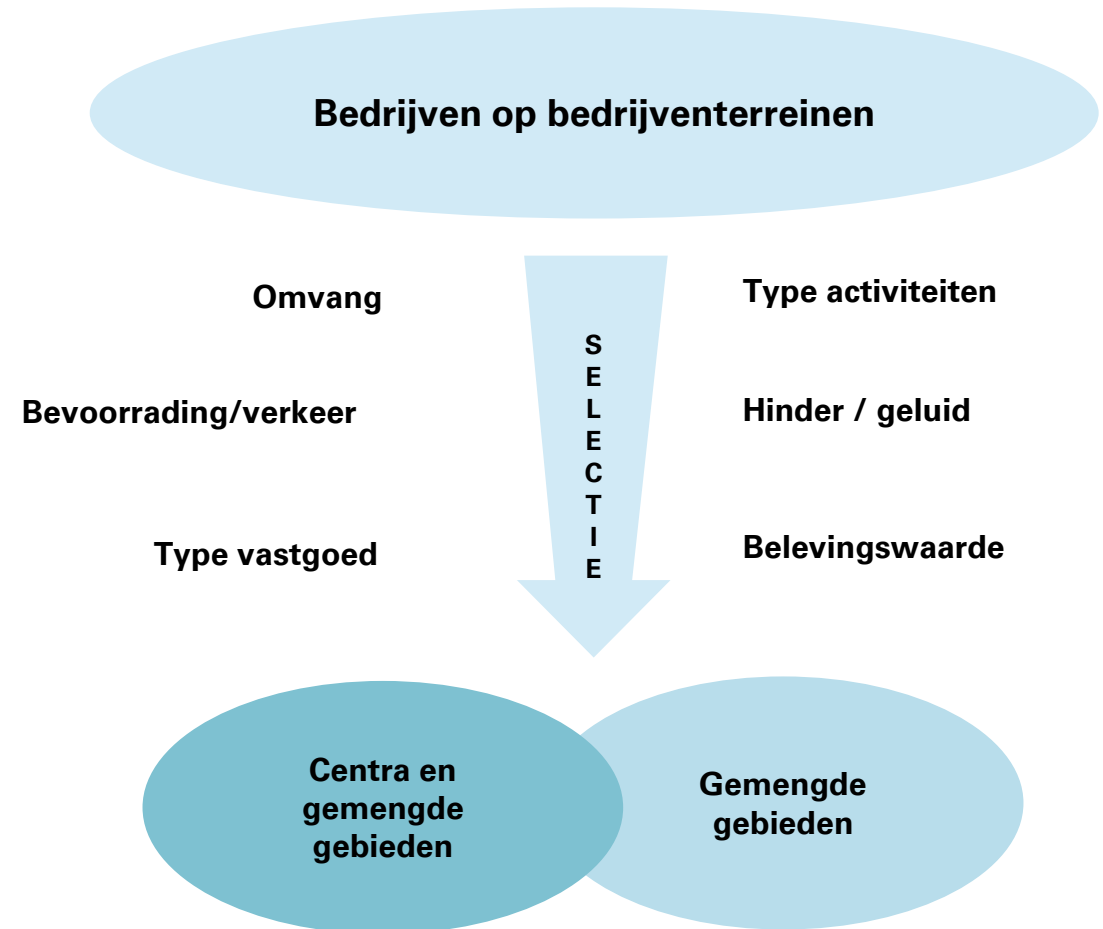


Stap 1: inzicht in programmatische potentie

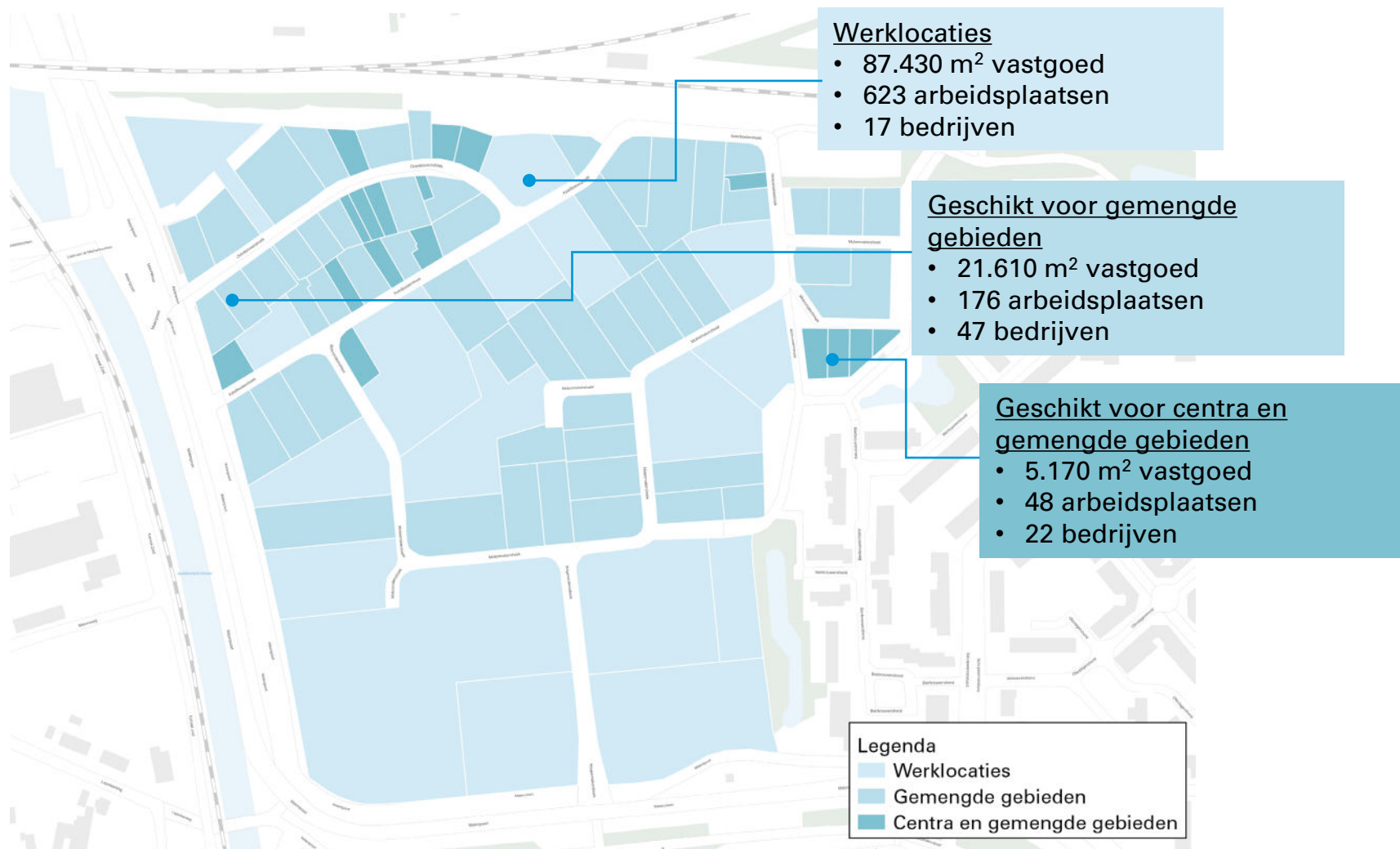
Hoeveel ruimte voor werken is er nodig?

Onze eerste stap brengt gedegen en onderbouwd de programmatische potentie in beeld. Met specifieke filters op bijvoorbeeld bedrijfsgrootte, type activiteiten, omvang en type vastgoed, innovatiegehalte, et cetera. Binnen uw bedrijvenbestand selecteren we heel precies welk bedrijf bij welk deelgebied in uw centrum of gemengde gebiedsontwikkeling past.

Welke bedrijven dragen bij aan de belevingswaarde van de binnenstad? Welke bedrijven zijn in te passen in een plint in een gemengd woon-werkgebied? Hoeveel creatieve kleinschalige maakbedrijven die passen in een 'makersplaats' zitten er op de bedrijventerreinen? Waar zitten zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen die in het stationsgebied passen?



Wat levert deze stap op?



Dit voorbeeld (met fictieve cijfers) laat zien wat de inzichten van deze stap opleveren:

- Op kavelniveau inzichtelijk welke bedrijven passen in centra en gemengde gebieden
- Directe input voor gesprekken om potentiële verplaatsers te verleiden
- Inzicht in potentiële ruimtewinst op bedrijventerreinen: juiste bedrijf op de juiste plek?
- Potentieel extra te realiseren arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen en in centra of gemengde gebieden

Stap 2: match ruimtevraag met locaties

Vervolgens brengen we in beeld op welke locaties deze bedrijven het beste passen. Kortom: waar is of komt letterlijk ruimte beschikbaar voor werken. Denk aan een aanloopstraat in de binnenstad met veel leegstand, een wijkwinkelcentrum in herontwikkeling of te ontwikkelen (verdichtings)locaties. We matchen huisvestigingswensen en ruimtevraag van de specifieke doelgroepen met locatiekwaliteiten en –mogelijkheden. Dit leidt tot een kansrijk programma per locatie.

Voorbeeld ambachtelijke bedrijfsruimtes

Kenmerken	Huisvestigingswensen
Marktgebied- en dynamiek	- Vaak sterke lokale binding - Dynamiek in bestaande voorraad, kan ook in nieuwbouw - Flexibiliteit en betaalbaarheid van groot belang
Bereikbaarheid	- Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) een pré - Mogelijkheid tot laden/lossen
Kenmerken bedrijfsruimte	- Behoeftte werkplaats/atelier (daglicht wenselijk) - Mogelijkheden combineren met verkoop - Clusters met eigen identiteit - Vrije hoogte van vier tot vijf meter - Omvang circa 100 m² tot 500 m² bvo
Prijsindicatie	€ 100 - € 125 per m² per jaar
Geschikte locaties	- Gemengde gebieden rondom binnenstad - Aanloopstraten bij combinatie verkoop/atelier/showroom - Broedplaatsen nabij/in de binnenstad



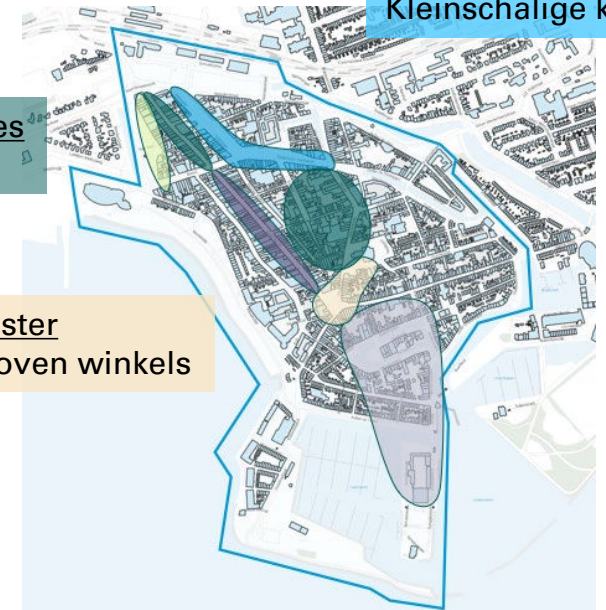
Programma werken binnenstad Hoorn

Hoornse ambachten
Ambachtelijke bedrijven

Hoornse straatjes
Dienstverleners

Horecacluster
Werken boven winkels

Zakelijk district
Kleinschalige kantoren



Stap 3: borgen in beleid

Veel bedrijventerreinen en woonwijken zijn nog te monofunctioneel

Een evenwichtige toedeling van functies komt niet vanzelf tot stand. In te zetten instrumenten zijn pas effectief wanneer uw beleid staat.

Samen met u formuleren we de programmatische uitgangspunten voor uw bedrijventerreinen, centra en gemengde gebieden. Daarin stellen we doelen vast vanuit een aantal kernthema's. Wat voor stad wilt u zijn? Welke vormen van werk wilt u in de toekomst faciliteren? Wat betekenen uw woningbouwambities voor de vraag naar werken? Wat is de juiste mix van functies voor een levendige, aantrekkelijke binnenstad? Welke vormen van werk verdienen extra bescherming? Een aantal zaken moet u sowieso borgen in beleid.

- ✓ *Bedrijventerreinen (grotendeels) bestemd voor minimaal milieucategorie 3.1*
- ✓ *Programma ruimte voor werken borgt bestaande oppervlakte bedrijfsruimte*
- ✓ *Opstellen Nota 'werken in de wijk' maakt van mengen uitgangspunt*
- ✓ *Uitleglocaties alleen inzetten voor hinderlijke bedrijven en schuifruimte*
- ✓ *Werkfuncties toestaan in binnenstad en schil om de binnenstad*
- ✓ ...
- ✓



Stap 4: inzet juiste instrumenten

Als de richting van het beleid staat moeten daar passende instrumenten bij worden ingezet. Welke instrumenten u inzet hangt sterk af van de rol die u wilt spelen. Van volledig faciliterend tot actief of een mix. In deze stap werken we een advies op maat uit. Per (deel)gebied adviseren we over de in te zetten instrumenten die effectief bijdragen aan het behalen van de opgestelde beleidsdoelen. Per instrument gaan we in op aspecten als effectiviteit, doel, financiën, welke partijen betrokken (moeten) zijn, bij welke overheidsrol dit past, et cetera.

Enkele voorbeelden van in te zetten instrumenten

Instrument	Doel	Effectiviteit	Financieel	Rol overheid	Betrokken partijen
Plintenstrategie	Profilering (deel)gebied opstellen (werken, retail, voorzieningen, wonen) met draagvlak marktpartijen	+++	+	Visievormend	Ondernemers, vastgoedpartijen, corporaties, instellingen
Barcode functiemix	Koppelen van ruimteclaims waaronder werken aan de woningbouwopgave	++	++	Kaderstellend	-
Bedrijvenbeleid	Beleid gericht op uitfasen lage milieu categorieën, beter benutten van bestaande terreinen en selectief uitgiftebeleid	+++	+	Kaderstellend	Ondernemers, vastgoedpartijen
Stimuleringsaanpak werken boven winkels	Ontsluiten van lege verdiepingen voor werkfuncties waar dat voor woningen niet mogelijk of gewenst is	++	+	Stimulerend	Ondernemers, vastgoedpartijen
Verplaatsingscoach	Actief begeleiden van verplaatsen van bedrijven	++	+	Stimulerend	Ondernemers, vastgoedpartijen
Plintregisseur	Plinten vullen met bedrijvigheid die in het profiel en de juiste mix past	++	+/-	Faciliterend	Ondernemers, vastgoedpartijen
Vereveningsfonds	Fonds waarin opbrengsten van betaalbare en andere bedrijfsruimte worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen	++	+/-	Stimulerend	Vastgoedpartijen
Actief grondbeleid	Verwerven vastgoed om actief te sturen op programma	+++	---	Sturend	Vastgoedpartijen
...					

Dit levert onze aanpak op

- Gedegen en onderbouwd inzicht in programmatische potentie van de binnenstad, wijkcentra en de gemengde gebieden
- Robuuste en realistische ruimtevrage voor werken in beeld
- Specifiek gekoppeld aan uw belangrijkste (ontwikkel)locaties
- Concreet advies welke instrumenten in te zetten
- Directe input voor bijvoorbeeld ontwerpopgave, ontwikkelstrategie of grondexploitatie
- Zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik en goed gevulde locaties



Aan de slag?

Martijn Exterkate

m.exterkate@stec.nl

Tel. 06 – 57 07 34 21

Jasper Beekmans

j.beekmans@stec.nl

Tel. 06 – 52 71 05 90

www.stec.nl

