

LEGENDA VAN HET WERKEN



STEDENBOUW
& STRATEGIE



bureau
buiten

Colofon

Dit ontwerpend onderzoek is een initiatief van:

Urhahn | stedenbouw & strategie

Bureau BUITEN

Versie 1.

December 2025

Disclaimer

De in deze rapportage opgenomen foto's en illustraties zijn deels afkomstig van het internet of andere openbare bronnen. Het beeldmateriaal is uitsluitend gebruikt ter illustratie en inspiratie. Alle rechten blijven bij de oorspronkelijke makers. Mocht u menen dat beeldmateriaal onterecht is gebruikt, dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.



INHOUD

DEEL 1. Introductie

- 5 Waarom een legenda voor het werken?

DEEL 2. Analyse

- 9 Verleden: een kleine geschiedenis van werken
- 21 Heden: de karakteristieken van werkmilieus in de stad
- 55 Toekomst: de majeure transities

DEEL 3. Legenda van het Werken

- 69 De condities
- 73 Catalogus van werktypologieën

DEEL 4. Manifest

- 177 Adviezen

Bijlagen

- 180 Beeldverantwoording

INTRODUCTIE

Waarom een legenda voor het werken?

De toekomst van werken is momenteel een veelbesproken onderwerp in het vakgebied van de ruimtelijke ordening en planning. De verdozing van het landschap, nieuwe werkcorporaties, het hybride werken of de circulaire economie zijn thema's die geregeld de revue passeren in vakbladen of nieuwsberichten. Sommige trends worden toegejuicht, andere ontwikkelingen worden zwaar bekritiseerd. De discussie toont aan dat er nog weinig consensus bestaat over hoe wij, als samenleving, willen dat de toekomst van werken eruit komt te zien.

Werk als fundament van onze samenleving!

"Wat wil je later worden?" is niet voor niets een veelgestelde vraag aan kinderen. Werk is belangrijk – niet alleen vanwege het inkomen, maar ook vanwege zingeving, sociale contacten en het draaiende houden van de maatschappij. Werk kent vele verschijningsvormen. Van het vullen van schappen in de supermarkt tot het ondernemen als creatief professional in een gedeeld bedrijfsgebouw. Veel van deze verschijningsvormen komen we tegen in de stad.

De stad is zodoende een complex ecosysteem waarin verschillende sectoren met elkaar zijn verweven en elkaar in stand houden. De koffiecokner op de hoek van de straat staat niet op zichzelf, maar heeft een efficiënte stadsdistributie en maakindustrie nodig om goed te kunnen functioneren. Alle deze sectoren dragen zodoende bij aan een levendige en economisch vitale stad. Een stad die velen van ons kennen, koesteren en liefhebben.

Ruimte voor werk staat onder druk

Werken vraagt om fysieke ruimte. Ruimte voor kantoren, magazijnen, winkels en fabrieken waar miljoenen Nederlanders dagelijks aan de slag zijn. Maar de ruimte voor werken staat onder druk. De beroepsbevolking groeit, terwijl het beschikbare areaal gelijk blijft. En maatschappelijke opgaven op het gebied van woningbouw, energietransitie en klimaatadaptatie vragen ook om ruimte. Bovendien kunnen geopolitieke ontwikkelingen de roep om strategische autonomie versterken, waardoor er mogelijk nog meer ruimte nodig is voor onder andere eigen energieopwekking, data opslag en productie.

Om genoeg ruimte voor werk te behouden, groeit de gedeelde ambitie om binnen steden meer gemengde woon-werkgebieden te realiseren. Desondanks blijkt de praktijk weerbarstig. Woningbouw blijft nog steeds de boventoon voeren bij nieuwe gebiedsontwikkelingen waardoor werkfuncties naar de randen van de stad worden verdreven of zelfs helemaal verdwijnen. Als 15% van het nieuwe programma wordt toegekend aan werkfuncties of voorzieningen, vermelden we trots op onze sociale media dat deze plek het toonbeeld wordt van een gemengde stadswijk. Of deze belofte resulteert in een levendige wijk en een bijdrage levert aan een economisch vitale stad zal echter nog moeten blijken.

Als de woningbouwopgave een dominante factor blijft bij (grootschalige) binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen dan ligt het risico op de loer dat er een eenzijdig aanbod aan woon-werkmilieus wordt gecreëerd. Terwijl een economische vitale stad juist gebaat is bij een divers aanbod aan werkmilieus en -typologieën.

Een rijke werkomgeving

Er is in het verleden veel onderzoek gedaan naar wonen. Een grote verscheidenheid aan woonmilieus, doelgroepen, woonwensen, leefstijlen en woontypologieën zijn in beeld gebracht die kunnen helpen bij het ontwikkelen van nieuwe plannen en het definiëren van een passende en diverse woonvoorraad. Ten aanzien van het werken is hier minder over bekend. Het werken wordt in ons vakgebied vaak nog onder één noemer geplaatst. Als we bijvoorbeeld een bestemmingsplan (tegenwoordig omgevingsplan) bekijken zien we bestemmingen als wonen, bedrijven of detailhandel. Maar in Nederland wordt in een winkelstraat ook gewerkt in kantoren boven de winkel. En in verschillende woonwijken zijn veel ondernemers actief in een praktijk aan huis. De werkomgeving is vaak veel diffuser en rijker dan de categorisering die we kennen.

Het is goed om te beseffen dat werk, in al zijn verschijningsvormen, verschillende kwaliteiten en condities vraagt om te kunnen floreren. Een groot aannemersbedrijf stelt andere eisen aan de omgeving dan bijvoorbeeld een advocatenkantoor. Het zorgt ervoor dat de verdeling van ruimte voor verschillende werkfuncties niet gelijkmatig is verdeeld. Door verschillende maatschappelijke trends en ontwikkelingen verandert de aard van het werk, en daarmee ook de bijbehorende kwaliteiten en condities. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van de circulaire economie, waardoor afvalverwerkingsstations veranderen in recycling stations. Het is de verwachting dat dergelijke ontwikkelingen zich in de toekomst verder doorzetten.

De legenda van het werken

Om meer inzicht te krijgen in hoe werken zich in de stad manifesteert hebben Urhahn en Bureau BUITEN het initiatief genomen voor een ontwerpend onderzoek: De Legenda van het Werken. Dit onderzoek toont aan welke werkmilieus we in de stad aantreffen, hoe zij zich door de jaren heen hebben ontwikkeld en hoe verschillende trends en ontwikkelingen richting geven aan de toekomst van werken in de stad. De Legenda van het Werken zelf kan worden beschouwd als een catalogus, met een overzicht van werktypologieën (ruimtelijke verschijningsvormen) die we in verschillende werkmilieu aantreffen, en welke bijbehorende condities en kwaliteiten noodzakelijk zijn.

Werktypologieën en condities kunnen in de toekomst veranderen En het valt te verwachten dat door maatschappelijke ontwikkelingen nieuwe condities en typologieën zich zullen aandienen. Daarom is de Legenda van het Werken een dynamisch product dat continu in ontwikkeling is.

Het doel van dit onderzoek is om stadsmakers, gebiedsontwikkelaars, ruimtelijk economen en ontwerpers meer inzicht te geven in de diversiteit aan verschillende type werkmilieus en werktypologieën in de stad. De resultaten van dit onderzoek kunnen helpen bij het maken van gefundeerde keuzes over de toekomstige locatie en aard van bestaande en nieuwe werklocaties.

Metropoolregio Amsterdam als onderzoeksgebied

Voor dit ontwerpend onderzoek is de Metropoolregio Amsterdam aangewezen als onderzoeksgebied. Deze regio kenmerkt zich door veel verschillende type werkgebieden, in zowel stedelijke als dorpse context. Dit vormt een goede basis voor het in kaart brengen van een divers palet aan werkmilieus en werktypologieën. Tevens is er veel informatie beschikbaar over deze regio die is benut voor een uitgebreide data-analyse.



Een kleine geschiedenis van werken

De historische binnenstad

In het verleden waren wonen en werken nauw met elkaar verweven. De meeste mensen werkten op of rond hun eigen boerderij of in kleine ambachtelijke bedrijven in de stad. Landbouw vormde veruit de belangrijkste sector. Boeren woonden op hun erven en bewerkten de omliggende kavels. Ambachtelijke bedrijven, zoals bierbrouwers, timmerlieden of kaasmakerijen, waren gesitueerd in de dorpen en steden.

Aanvoerroutes over weg en water, marktplaatsen en een compacte stedelijke structuur waren belangrijke condities voor het goed functioneren van verschillende bedrijven. De aanleg van kades en bruggen droeg hier ook aan bij. Woningen, winkels en bedrijfsruimtes waren veelal gecombineerd vanwege (kosten)efficiëntie en ambachten groepeerden zich per straat of buurt.

Voorzieningen op het platteland beperkten zich tot het hoogstnoodzakelijke: een kerk, herberg, molen, mogelijk een dorpsschool en enkele kleine winkeltjes. Voor gespecialiseerde diensten en grotere markten was men aangewezen op de stad. De relatie tussen stad en ommeland was sterk. Het platteland leverde voedsel en brandstof, terwijl de stad afzetmarkten en diensten bood.

Sommige functies die in de stad als hinderlijk of gevaarlijk werden beschouwd, zoals leerlooierijen, vetsmelterijen en begraafplaatsen, werden bewust buiten de stadsmuren geplaatst. Op deze manier vulden de stad en het omliggende land elkaar aan. Werken en wonen vormden één geheel, en kenden niet de scherpe scheiding tussen wonen en werken die we vandaag de dag op veel plekken tegenkomen.

Ontwikkeling werklocaties

Historische Binnenstad

- Marktplaats met kerk (en stadhuis)
- Vesting voor stadsbescherming
- Industrie kwartieren gemengd op blok en pandniveau
- Havens voor overslag
- Scheepswerven

Landelijk gebied

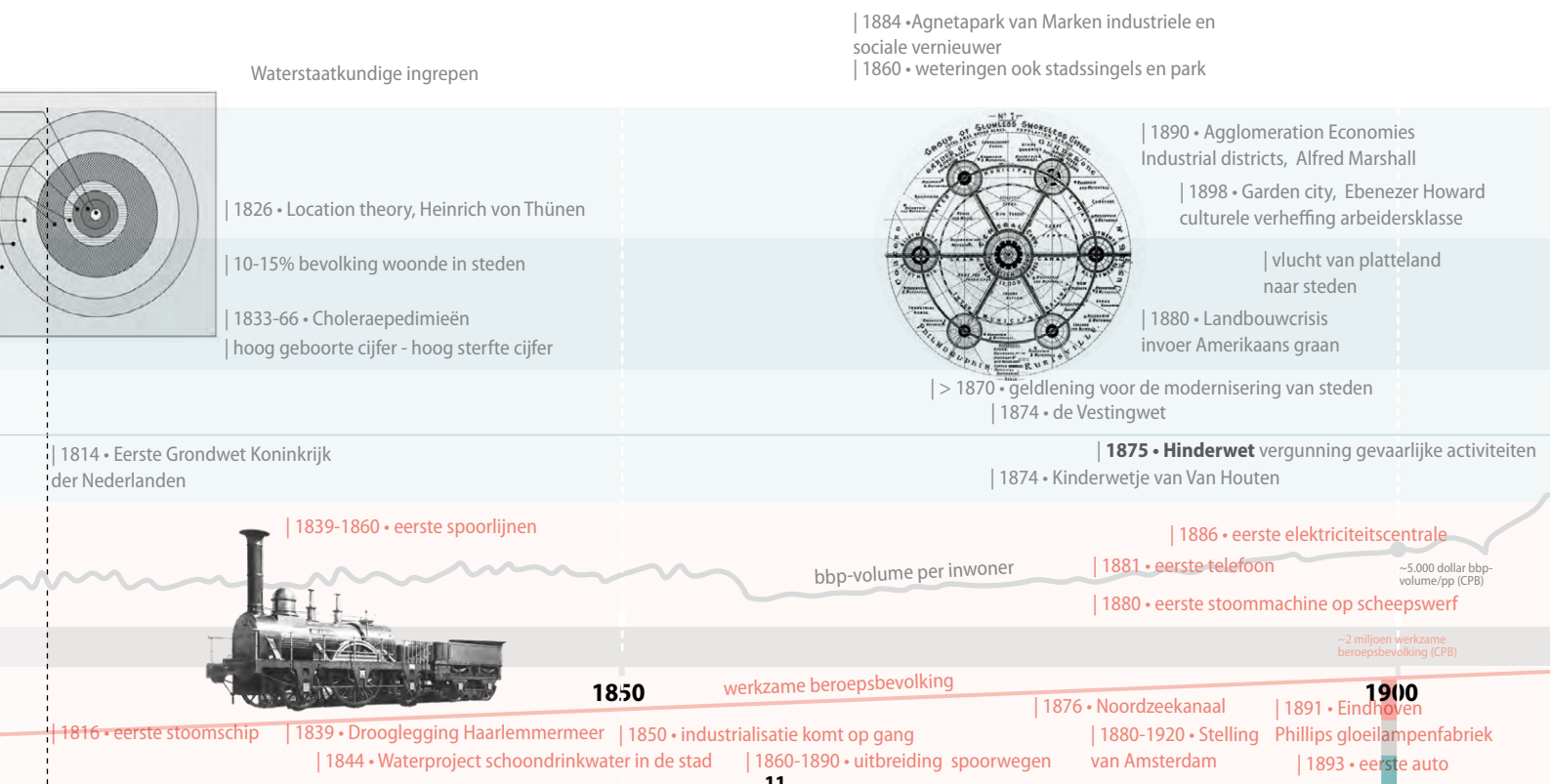
- Buitenhuizen, landgoederen
- Boeren nederzettingen

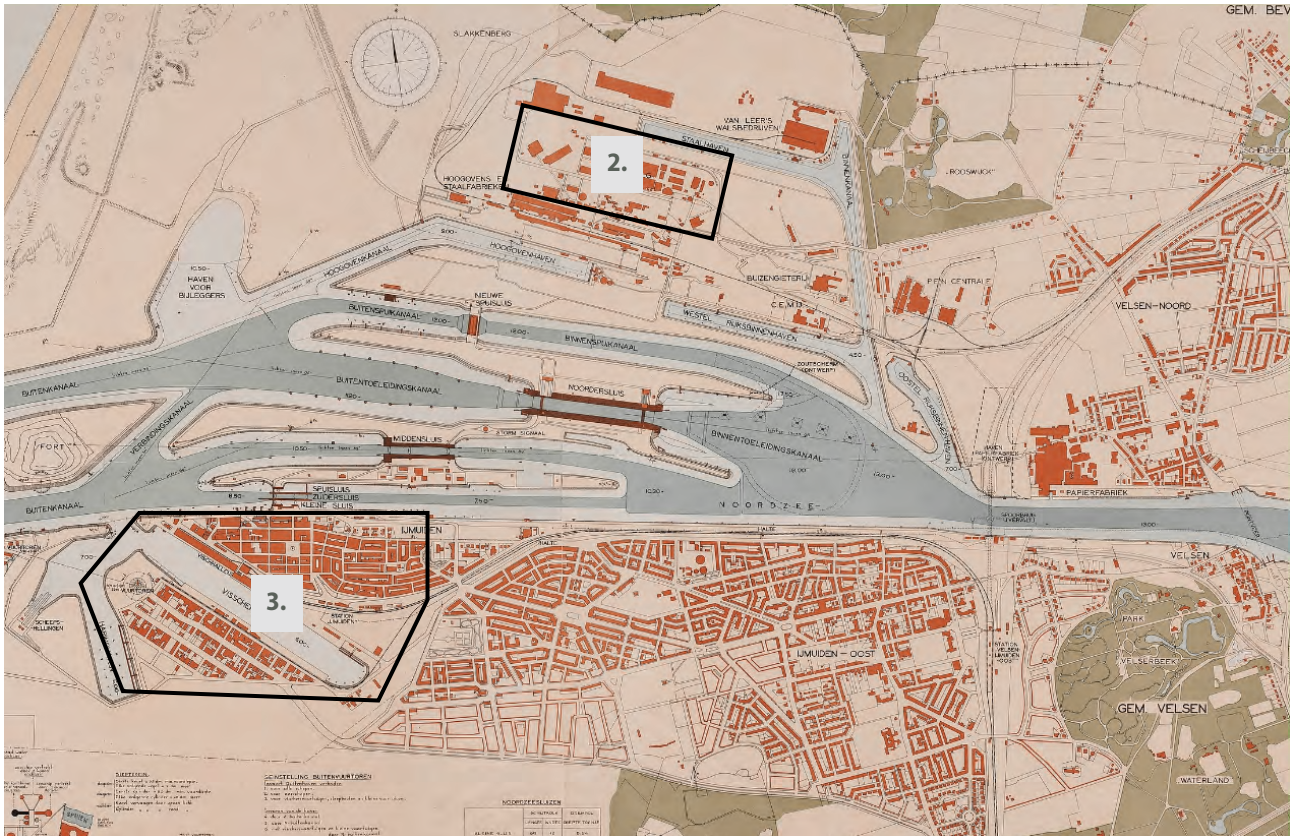
Conditie

- Hoofdtransport via waternetwerk
- Centrale ligging (internationale) handelsroutes
- Dichtheid beschikbare arbeiders
- Vruchtbare grond
- Waterveiligheid
- Beschikbare energie of brandstof
- Grondprijzen
- Ruimte voor overlast en gevaar (milieuruimte)

Aanjagers van verandering

- Stadsrechten en burgerschap
- Ziekte en epidemieën
- Handelszekerheid

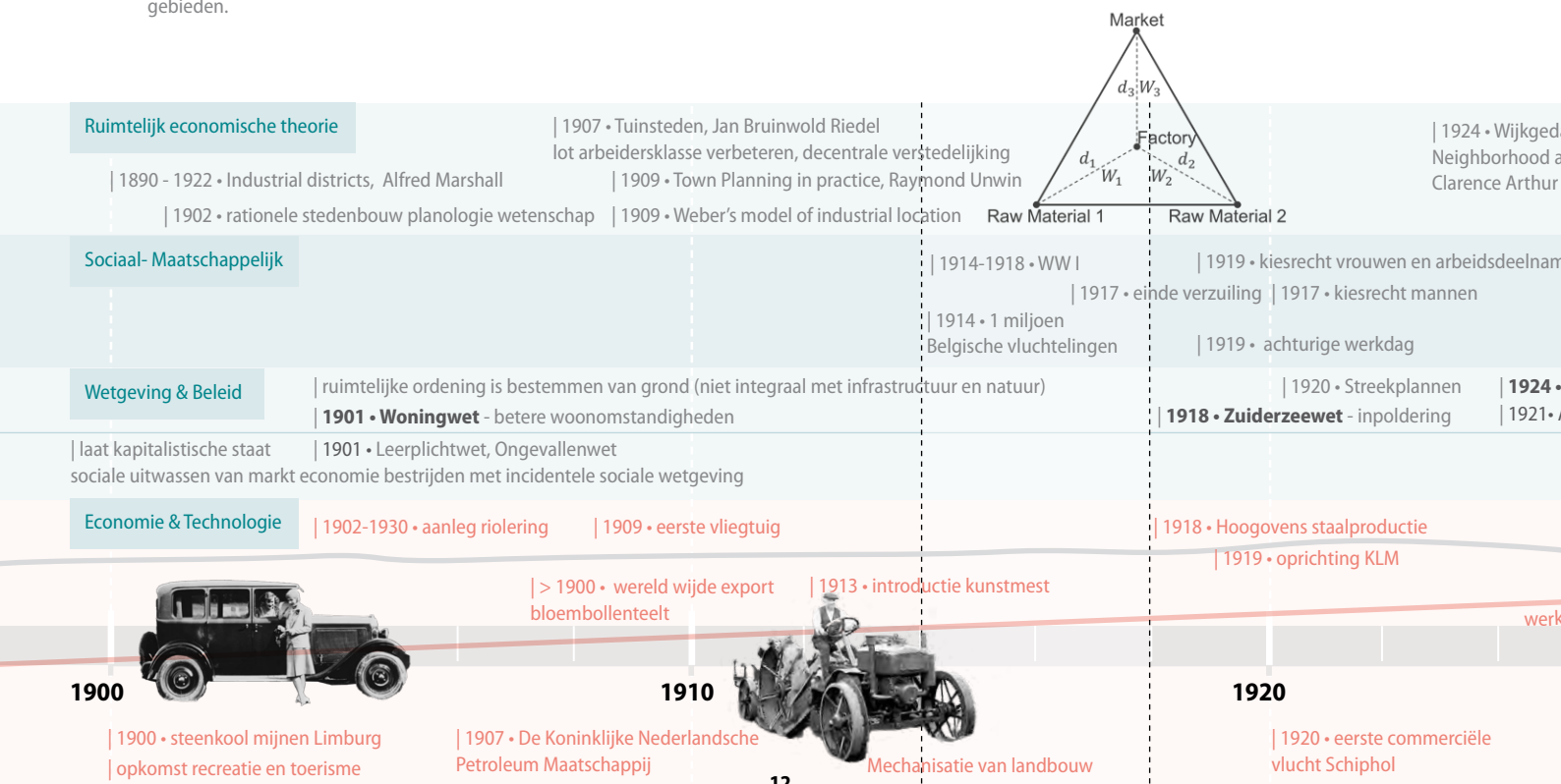




Aanjagers

De zoektocht naar goedkope grond, in plaats van dure binnenstedelijke locaties, was een belangrijke aanjager om betaalbare woningen te kunnen realiseren in een goede woonomgeving. Toch bleek de relatief dure agrarische grond rondom steden vaak een belemmering. Bovendien waren stedelingen niet gewend aan lange reistijden en hadden zij doorgaans een beperkt inkomen, waardoor de volksaard weinig mobiel was. Ook de bestuurlijke situatie speelde een rol: de sterke gemeentelijke autonomie maakte het moeilijk om nieuwe steden te stichten. Daarom werden vóór 1940 tuinsteden uitsluitend ontwikkeld als een vorm van stadsuitbreiding, direct aansluitend aan bestaande stedelijke gebieden.

Kaart van de haven- en kanaalwerken te IJmuiden (Noord Hollands Archief, 1940)



Ontwikkeling werklocaties

- Industrieel(tuin)dorp
- Spoorzones
- (Opschaling) havengebieden

Conditie

- Opschaling waterinfrastructuur
- Diversificering infrastructuur, spoor en wegen
- Ruimte voor groei
- Gezonde leefomgeving

Aanjagers van verandering

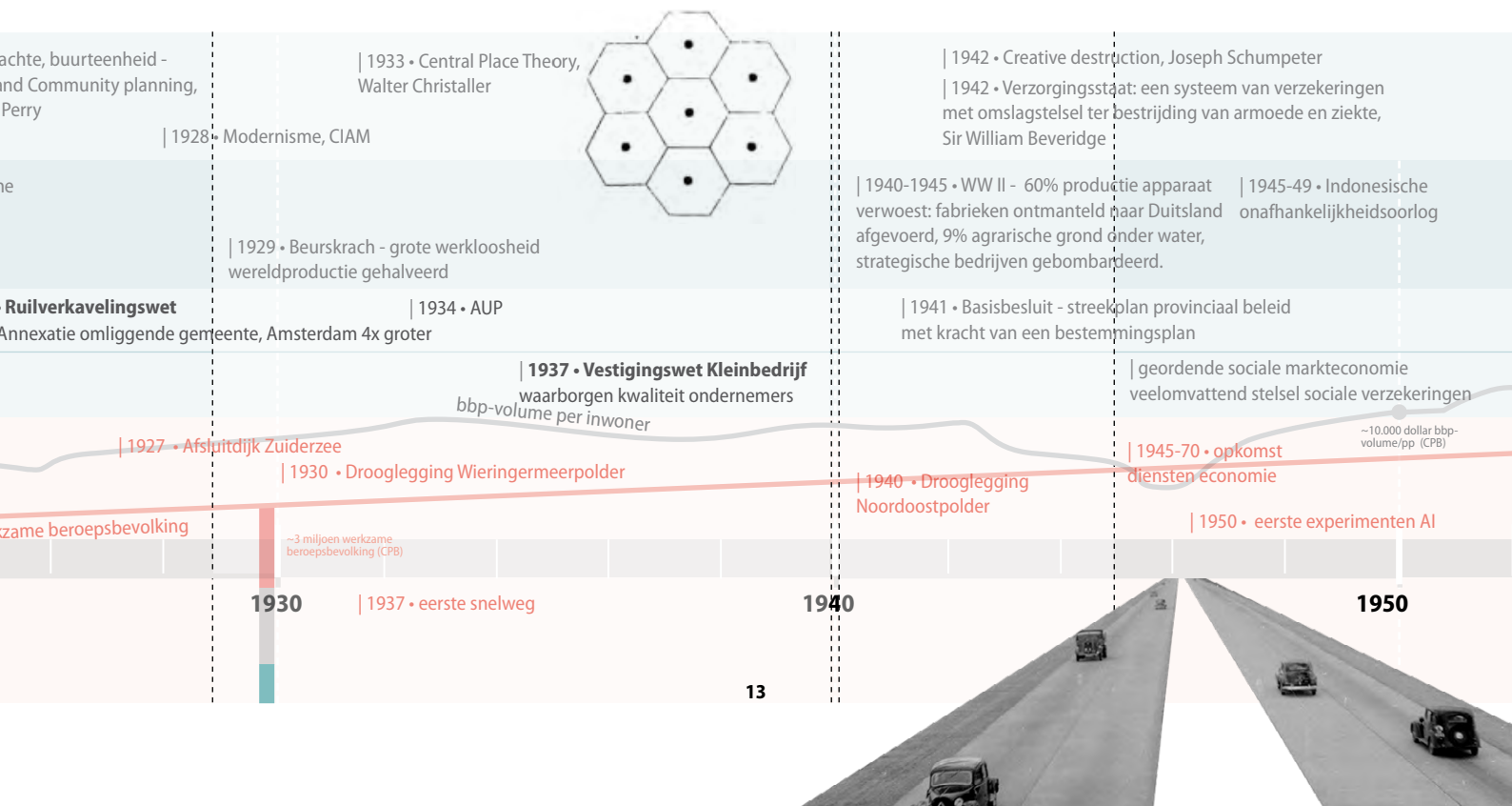
- Ruilverkaveling en opschaling landschap
- Focus op gezonde leefomgeving
- Arbeidsdeelname vrouwen

De geïndustrialiseerde stad

De industrialisatie zorgde ervoor dat steden explosief groeiden in inwoneraantal. Technologische vooruitgang bracht nieuwe economische functies naar de stad. Fabrieken, industrieën en logistieke functies vestigden zich in en rondom de stad, vaak op grootschalige terreinen. Dit leidde tot de ontwikkeling van veel verschillende arbeiderswijken.

De aanleg van nieuwe infrastructuur speelde hierin een belangrijke rol. Al in de 19e eeuw werden kanalen en spoorlijnen aangelegd, zoals Haarlem-Amsterdam (1839), Amsterdam-Amersfoort (1874). De opening van het Noordzeekanaal in 1876 maakte van de westelijke regio een belangrijke haven- en transportcorridor, waarlangs haventerreinen en overslagbedrijven verrezen. Deze ingrepen droegen bij aan de economische groei en welvaart. De Nederlandse Staat speelde een actieve rol bij de aanleg en financiering van deze gebiedsontwikkelingen. Handel kon zo sneller en efficiënter georganiseerd worden en maakte schaalvergroting mogelijk. Ook werden dorpen in de regio beter bereikbaar. Na verloop van tijd werd het mogelijk om op grotere schaal buiten de stad te wonen en toch in de stad te werken.

De snelle groei van steden bracht sociale en ruimtelijke problemen met zich mee. Verpauperde en ongezonde stadswijken vroegen om structurele oplossingen. Dit leidde tot de ontwikkeling van tuindorpen: goed opgezette volkshuisvesting met een gezonde stedenbouwkundige structuur. De Woningwet van 1901 vormde hiervoor de basis en kan worden gezien als het eerste moment waarop overheidsdeelname in stedelijke ontwikkeling werd geïstitutionaliseerd en gelegitimeerd.



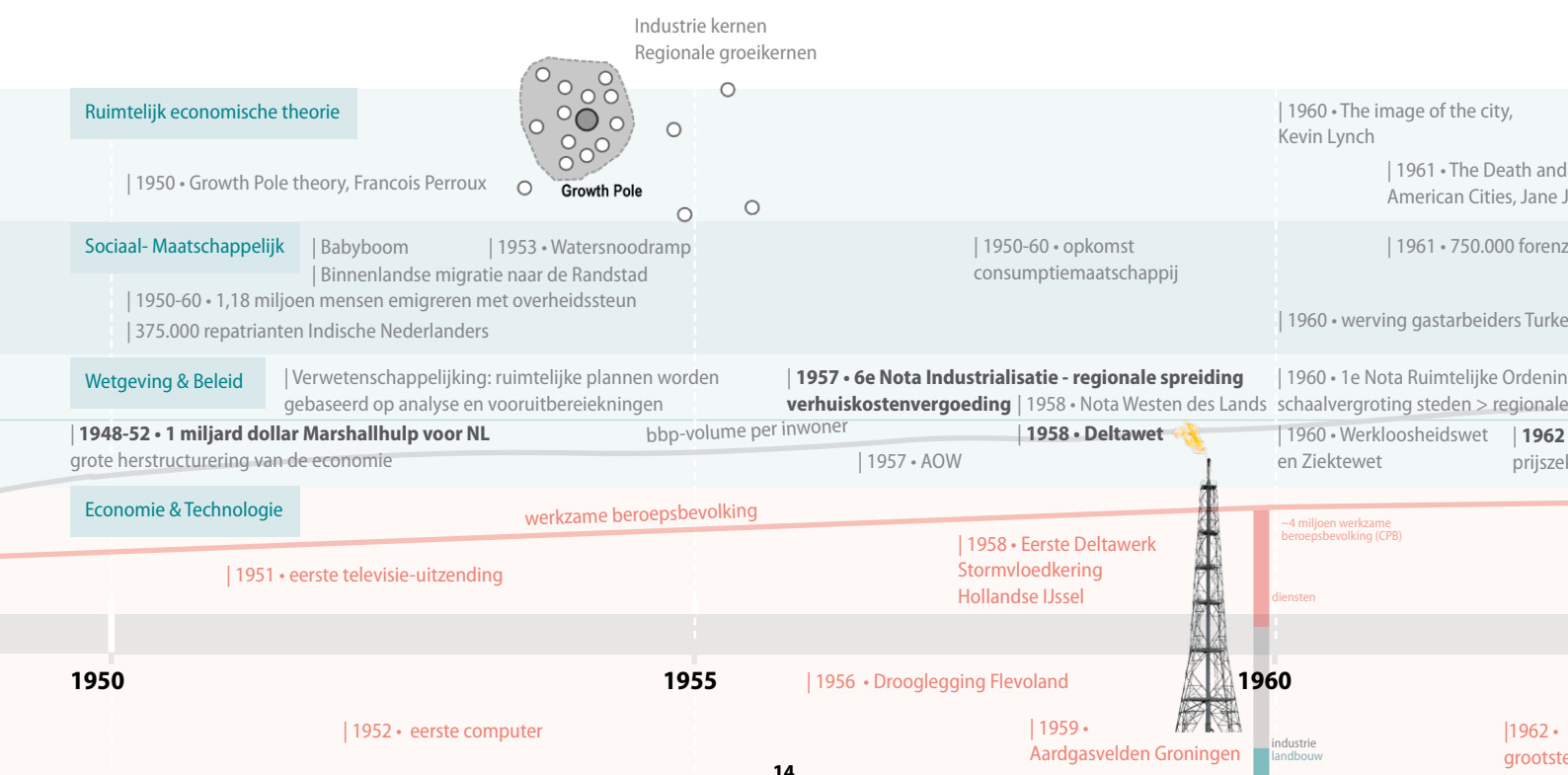
De moderne gescheiden stad

De groeiende suburbanisatie en omliggende steden leidde vanaf het midden van de 20e eeuw tot de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingswijken en groeikernen in voorheen agrarische. De aanleg van rijkswegen (A1, A2, A4 en A9) maakte de regio beter bereikbaar en vergrootte de mobiliteit, waardoor wonen en werken verder uit elkaar kwamen te liggen.

Tegelijkertijd nam de afhankelijkheid van agrarische werkgelegenheid sterk af. Veel boeren stopten met hun bedrijf of schakelden over op grootschalige, marktgerichte productie. Steeds meer voormalige dorpen in de Metropoolregio Amsterdam ontwikkelden zich tot forensengemeenten, waar minder dan 20% van de beroepsbevolking nog in de landbouw werkzaam was en het merendeel dagelijks pendelde tussen woon en werkplek. De opkomst van de auto vanaf de jaren 1950 versterkte deze trend en zorgde voor een verdere verspreiding van de bebouwing.

De economische structuur van de regio veranderde mee. Nieuwe bedrijventerreinen verrezen in voorheen landelijke gebieden, onder andere rond Schiphol en Almere, en de dienstensector groeide sterk, met name in en rond Amsterdam. Schiphol, dat in 1916 begon als militair vliegveld in de Haarlemmermeerpolder, ontwikkelde zich na 1950 tot een internationale luchthaven van formaat. De uitbreiding van startbanen, loodsen, kantoren en logistieke centra nam grote delen van het landelijke gebied in beslag.

Ook elders veranderde het landschap ingrijpend: nieuwe steden zoals Almere en Lelystad verrezen op drooggelegde gronden, terwijl langs snelwegen bedrijventerreinen en kantorenlocaties werden ontwikkeld. Daarnaast kwamen grote kassencomplexen tot stand, zoals in het Westland en Aalsmeer voor de bloementeel. Tegelijkertijd groeide de recreatieve sector, met gebieden als Waterland en het Groene Hart die zich ontwikkelden tot populaire recreatiebestemmingen.



Ontwikkeling werklocaties

- Stadsuitbreidingen van grote steden met voorzieningen en winkelcentra
- Gescheiden werklocaties, kantoren, industrie, PDV, winkelcentra etc.
- Hierarchische verdeling van stad- tot wijk- winkelcentra
- Industriespreiding over het land/ provincie
- Opschaling landbouw bedrijven op het platteland
- Cityvorming

Conditie

- Autobereikbaarheid
- Strategische (regionale) ligging
- Verzorgingsgebied
- Loopafstanden

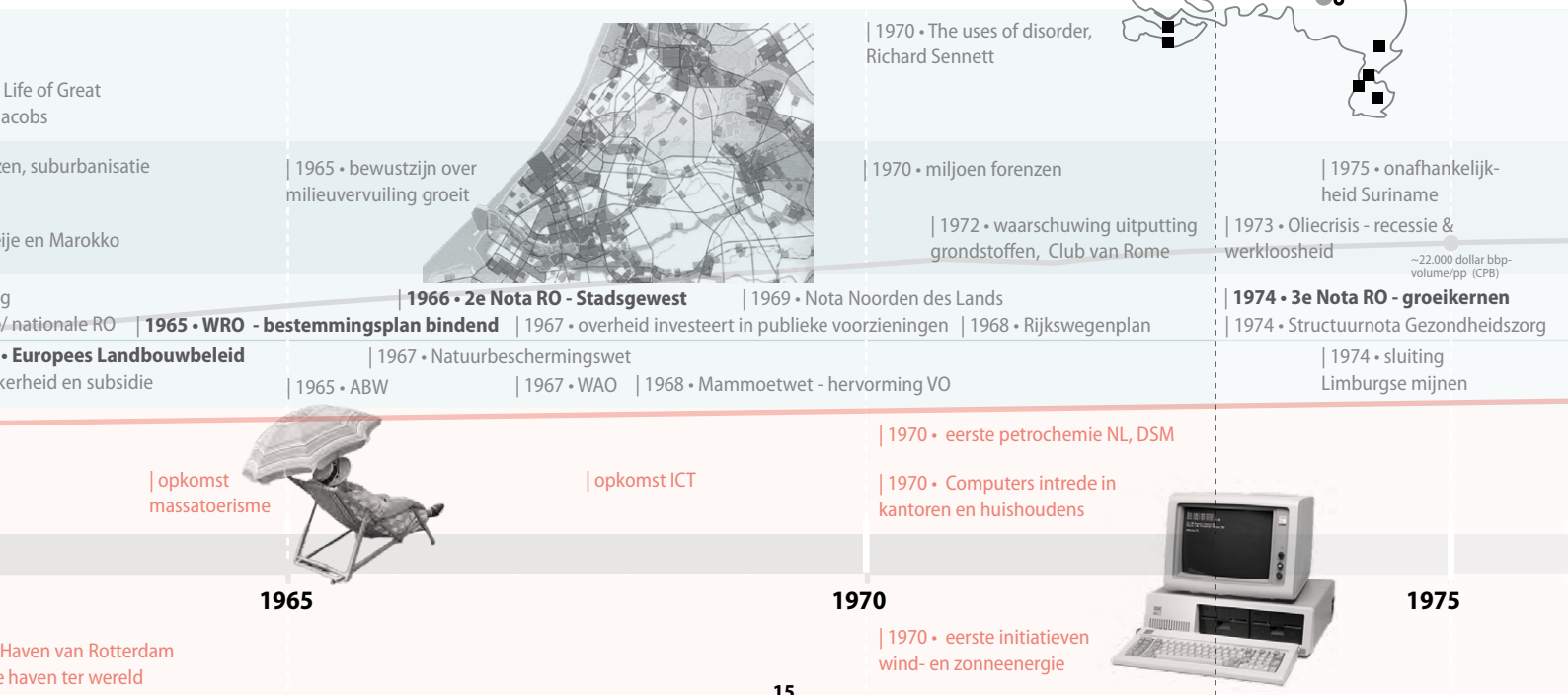
Aanjagers van verandering

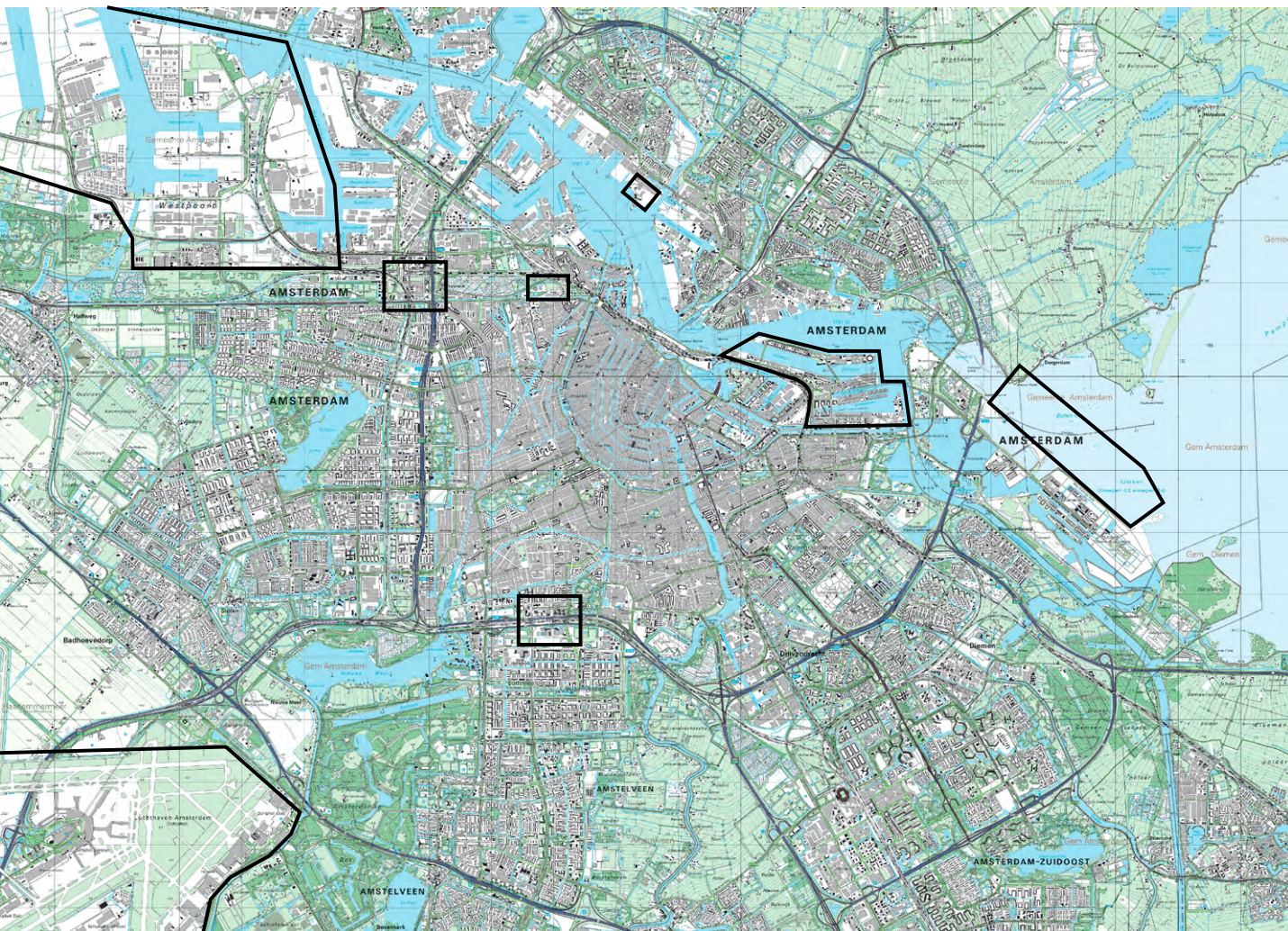
- Geldstromen voor economisch herstel en verplaatsing economie
- Ideologie - spreiding welvaart
- Risicospreiding
- Waterveiligheid
- Opkomst toerisme
- Opkomst ICT



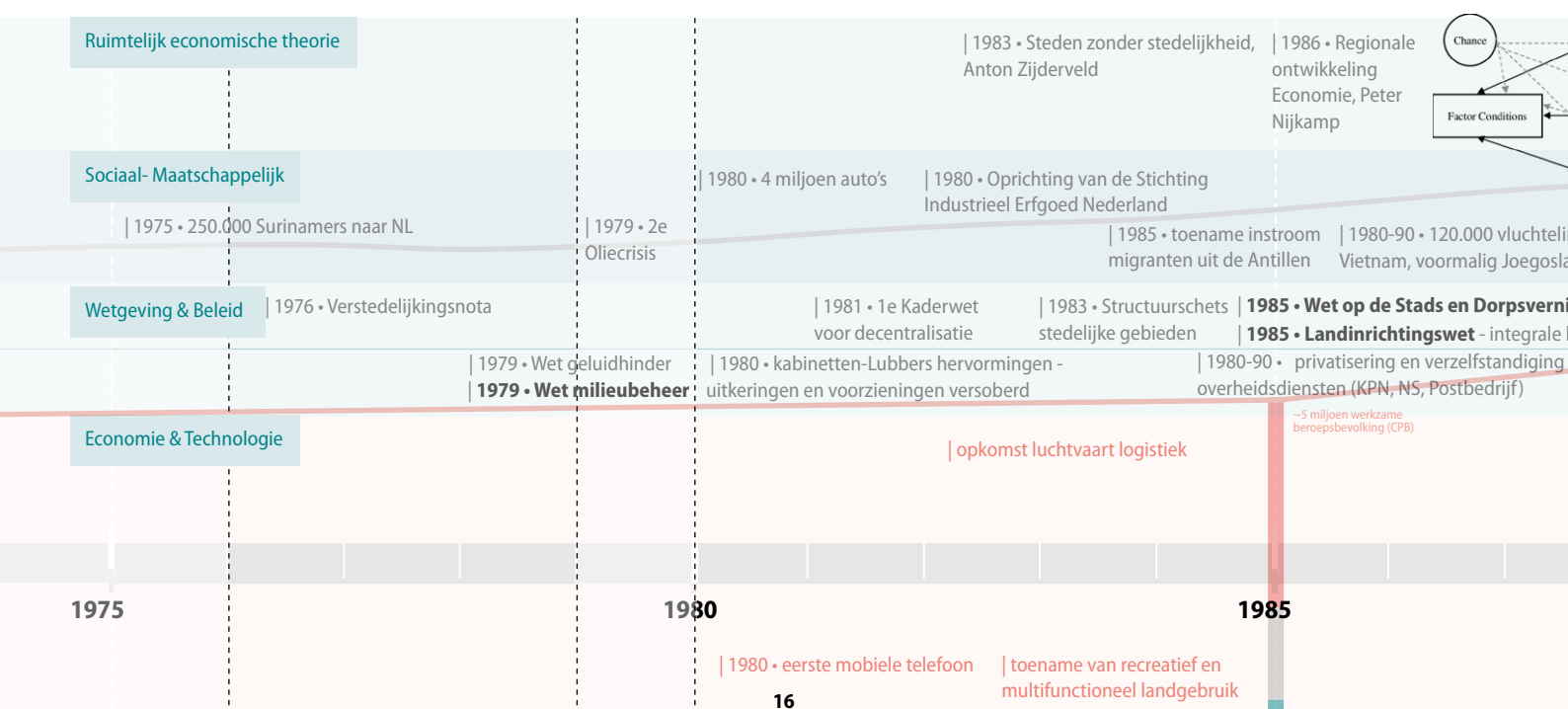
Aanjagers

De Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966) introduceerde het concentratiebeleid om verstedelijking te sturen en open landschap te behouden. Het was de aanjager voor het ontwikkelen van groeikernen om woningbouw te concentreren. De nota reageerde op bevolkingsgroei en mobiliteit, en benadrukte nationale regie, regionaal overleg en zorgvuldig ruimtegebruik. Ze vormde de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid.





Grootschalige ontwikkellocaties in Amsterdam



De compacte stad en mainports

Vanaf de jaren '70 verschoof de beleidsfocus in Nederland van louter economische groei naar de kwaliteit van de leefomgeving. Er kwam meer aandacht voor erfgoed, landschapsbescherming, natuur en milieu. Verstedelijking vond nog steeds plaats, ook in landelijke gebieden, maar met nadruk op behoud van het landschap. Zo werd de Beemster uitgeroepen tot UNESCO-werelderfgoed en kregen gebieden als het Groene Hart en Laag Holland extra bescherming via natuur- en milieubeleid.

Het landgebruik werd steeds diverser. Naast landbouw kwamen recreatie, natuurontwikkeling en nieuwe woonvormen op, vaak gecombineerd binnen één gebied. Tegelijkertijd ontwikkelde de landbouw zich richting meer duurzame en innovatieve vormen, zoals biologische landbouw en stadslandbouw. Ook groeide de logistieke sector, vooral rond Schiphol en de havens van Amsterdam, wat leidde tot intensiever en multifunctioneel ruimtegebruik, bijvoorbeeld in combinaties van landbouw, recreatie en toerisme.

Deze lijn werd doorgezet in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (1988, en later aangevuld met VINEX, 1991). Voor werk en economie lag de nadruk op het concentreren van economische centra, bereikbaarheid en efficiënt ruimtegebruik in en rond bestaande steden. De nota maakte onderscheid in verschillende werkmilieus, zoals bedrijventerreinen, kantorenlocaties en industrie.

Met de focus op economische centra investeerde het ministerie van Verkeer en Waterstaat fors in de ontwikkeling van de twee mainports: Schiphol en de zeehaven van Rijnmond. Ook werden grootschalige achterlandverbindingen aangelegd, zoals de hogesnelheidsspoorlijn van Amsterdam naar Parijs en de Betuweroute, een goederenspoorlijn van Rotterdam tot de Duitse grens. Ingrepen die de internationale concurrentiepositie van Nederland moesten versterken.

Ontwikkeling werklocaties

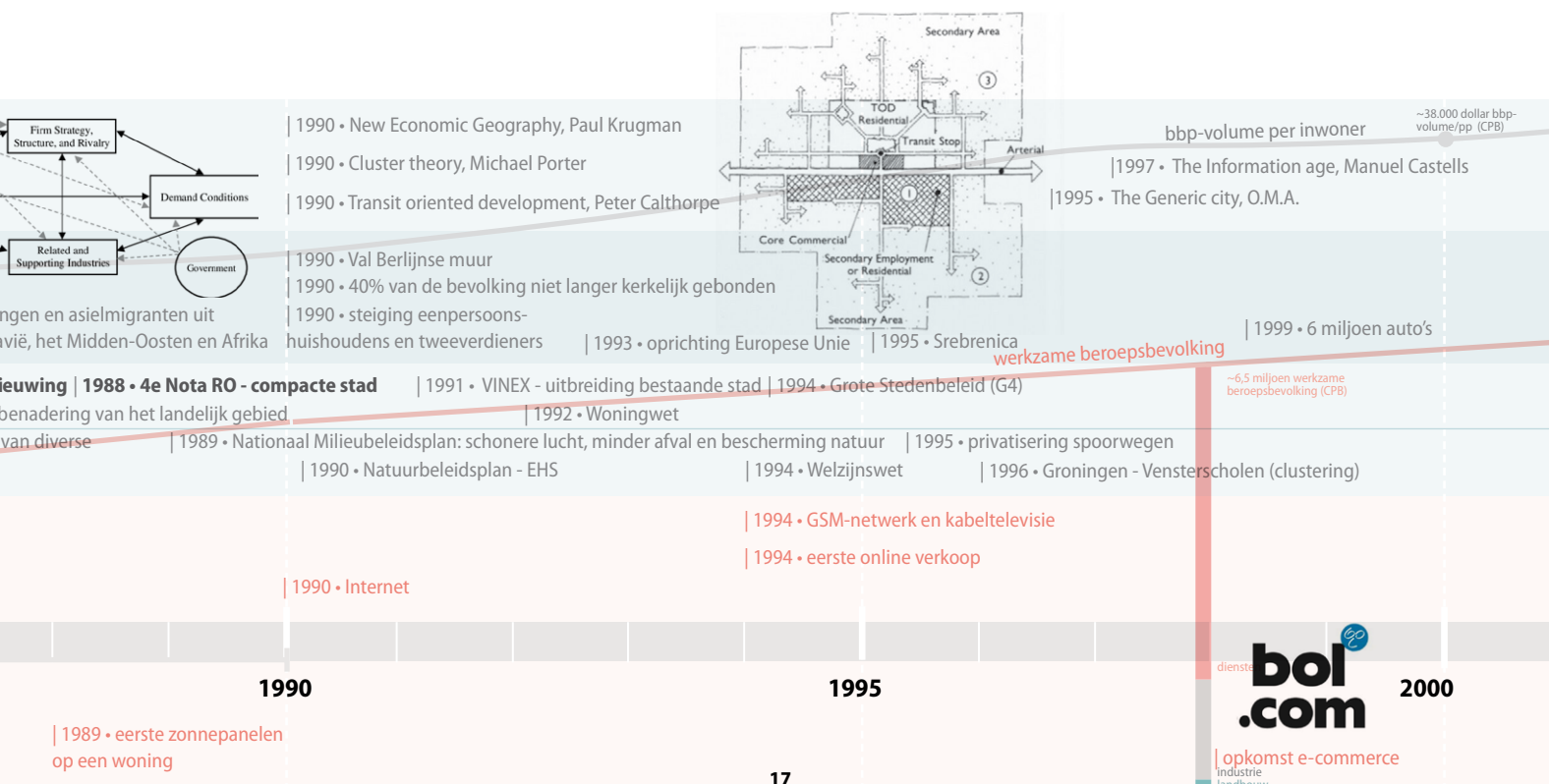
- Transformatielocaties (en VINEX)
- Verleidelijke binnenstad met kiosk en paviljoens
- Stedelijke knooppunten: stationsontwikkelingen
- Mainports: Schiphol, Westhaven
- broedplaatsen
- Diversificatie en multifunctioneel landgebruik: recreatie, natuurontwikkeling

Conditie

- Multimodale/ OV bereikbaarheid
- Knooppunt
- Strategische (internationale) ligging
- Landschappelijke kwaliteit
- Functiemenging

Aanjagers van verandering

- Economisch herstel
- Clustering en concentratie
- Herwaardering industrieel erfgoed
- Internet & e-commerce



Decentralisatie en city branding

In de afgelopen decennia verschoof het ruimtelijk beleid in Nederland steeds meer van nationaal naar regionaal en lokaal niveau. Regio's en gemeenten kregen door decentralisatie meer autonomie, wat leidde tot regionale verschillen in ontwikkeling. In groeiregio's zoals de Metropoolregio Amsterdam (MRA), Eindhoven en Utrecht kwam de focus te liggen op hightech en kennisintensieve economische clusters. Universiteiten en campussen gingen zich ook sterker profileren. In krimpregio's, zoals Noordoost-Groningen, verschuift de aandacht naar herstructurering en het creëren van innovatieve werkgelegenheden.

In dit kader werd ook city branding steeds belangrijker. Steden zetten in op iconische gebouwen en bijzondere functies om zich te profileren en investeringen of toerisme aan te trekken. Tegelijkertijd transformeerden functionele infrastructuren, zoals luchthavens en stationsgebieden, tot economische centra. Denk aan Schiphol als Airport City, met kantoren, hotels, winkels en verblijfsvoorzieningen. Deze plekken, ooit vooral gericht op mobiliteit, zijn nu voorbeelden van een overgang van 'spaces of flows' naar 'spaces of place', waarbij internationale stromen worden verankerd in de lokale stedelijke structuur.

De Crisis- en herstelwet (2009) gaf een belangrijke impuls aan deze ruimtelijke ontwikkelingen. De wet versnelde infrastructuur- en bouwprojecten en richtte zich op duurzaamheid, energie en innovatie. Hiermee werd de bouwsector ondersteund tijdens de economische terugval na de kredietcrisis, terwijl tegelijkertijd gewerkt werd aan de modernisering van de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Ontwikkeling werklocaties

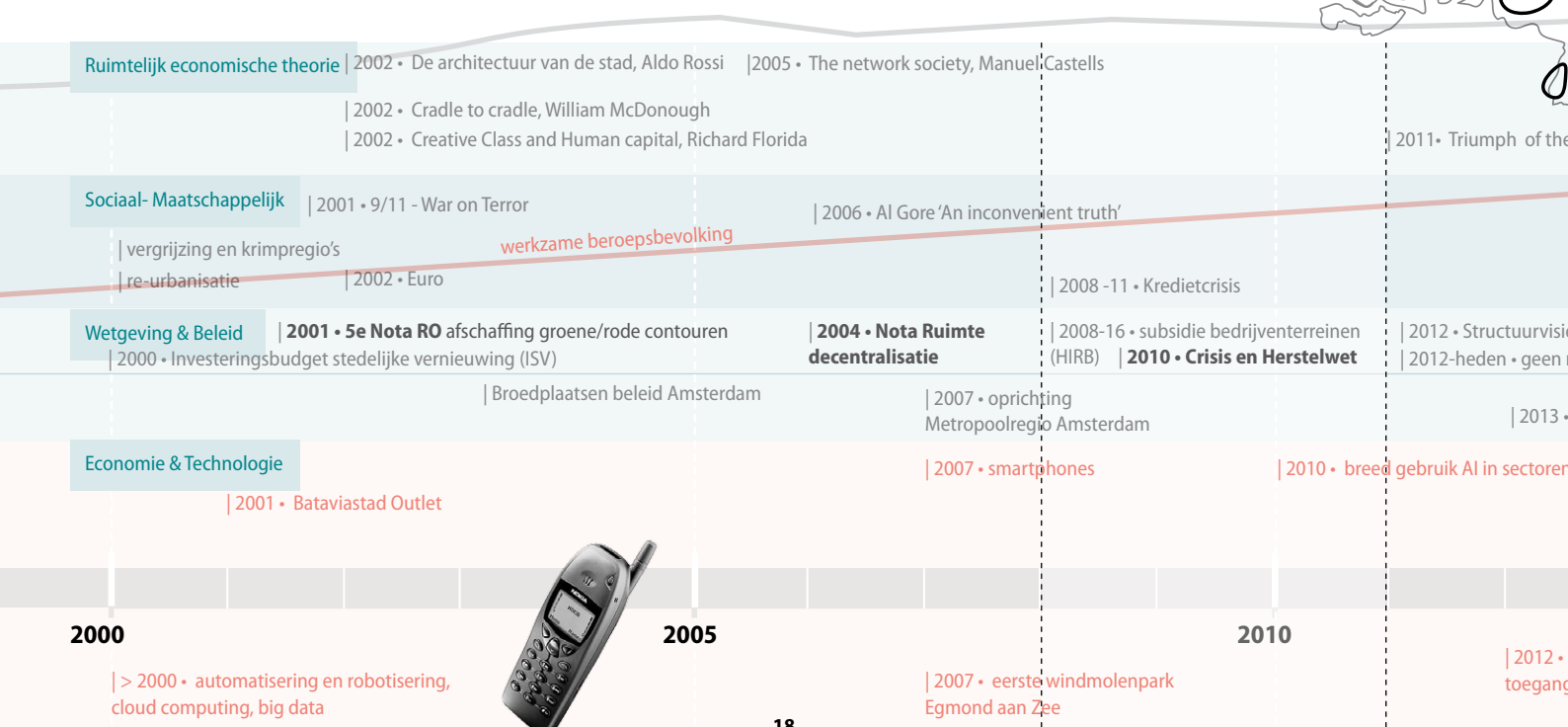
- Metropoolregio - cluster van topsectoren
- Greenports

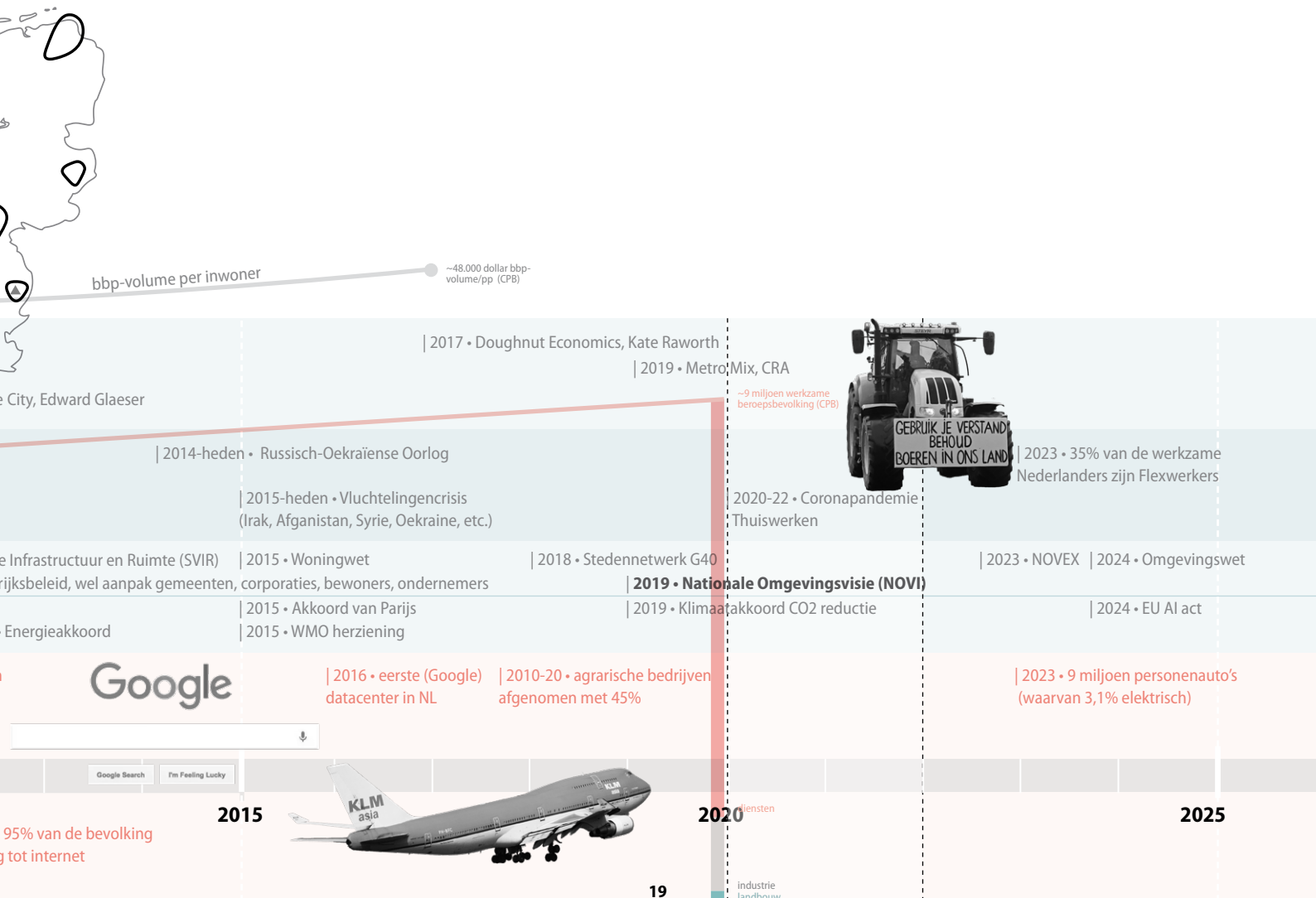
Conditie

- Agglomeratievoordelen
- Ruimte voor experiment
- Digitale infrastructuur
- Energie levering netwerk aansluiting
- Citybranding - Ruimtelijke identiteit

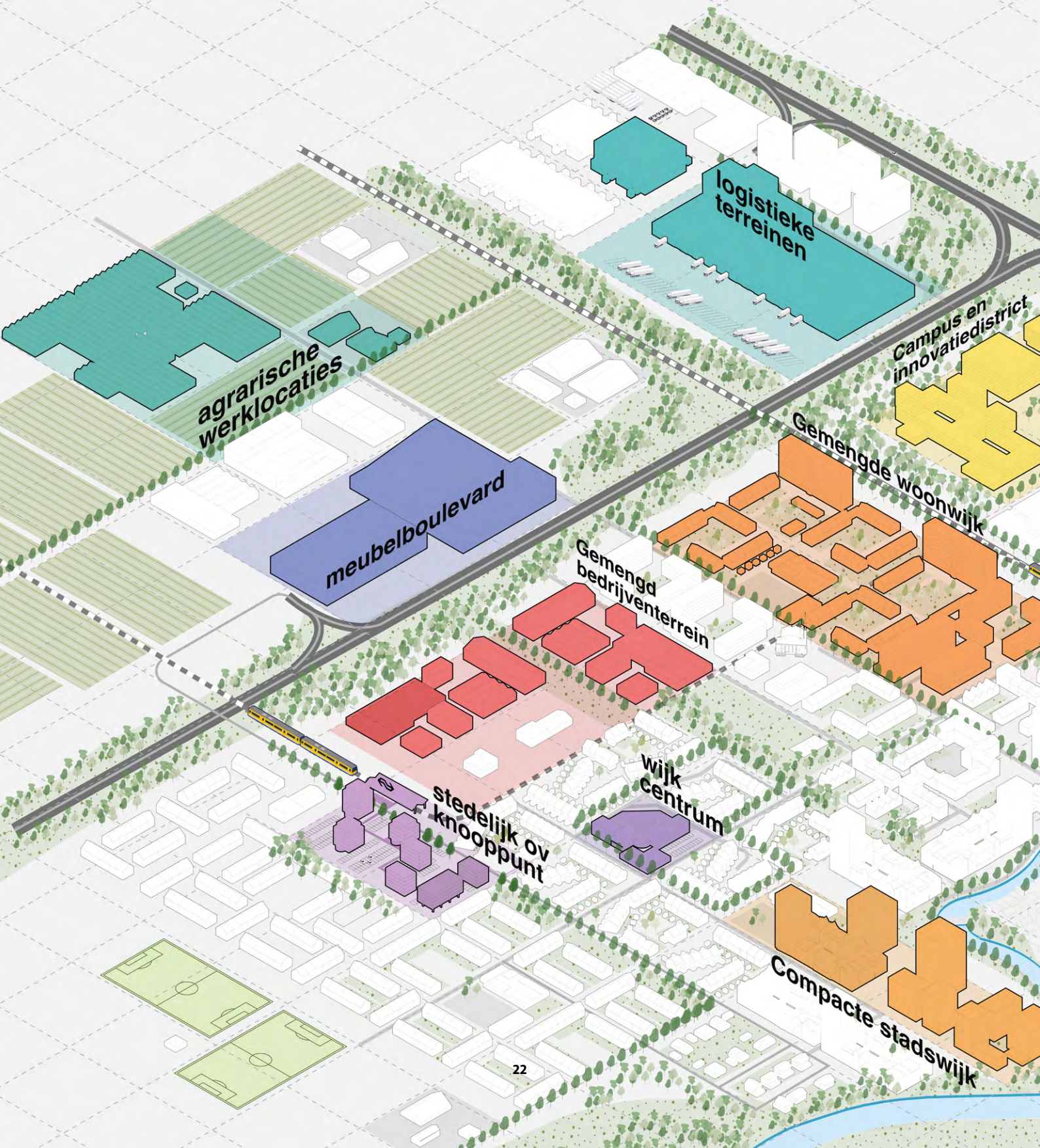
Aanjagers van verandering

- Decentralisatie
- Efficiëntie > marktwerking
- Chw: versnelling ontwikkeling op gebied van duurzaamheid energie en innovatie
- Corona: Thuiswerken
- Flexibilisering arbeidscontracten



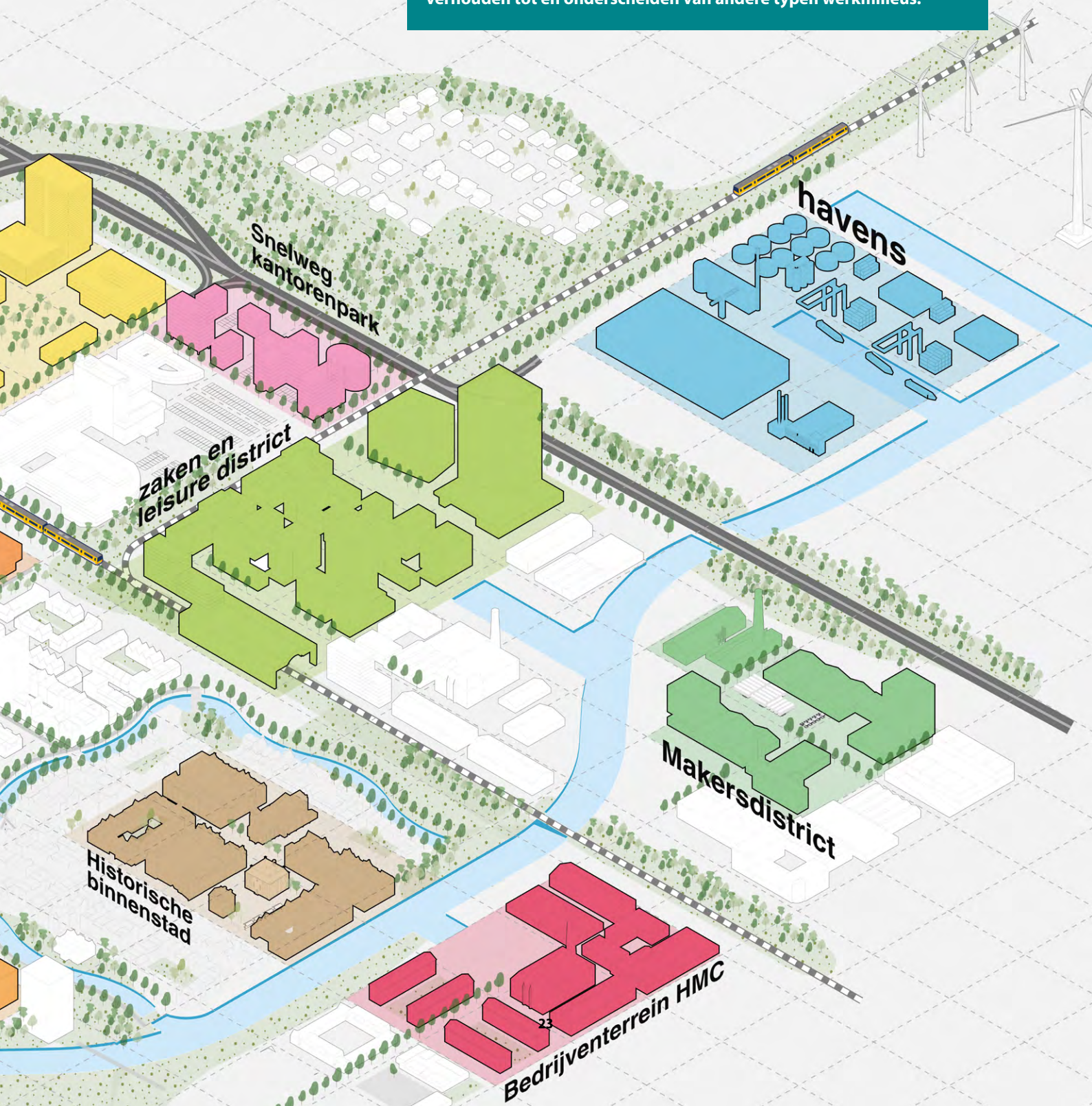


De karakteristieken van werkmilieus in de stad



In dit onderzoek zijn 15 verschillende werkmilieus gedefinieerd op basis van hun type werkfuncties, ruimtelijke verschijningsvorm en positie binnen de stad of dorp. De focus ligt op vergelijkbare en kenmerkende werkmilieus die in en rondom meerdere steden voorkomen. Bijzondere en unieke werklocaties, zoals defensie terreinen, ziekenhuiscomplexen of nationale industrieclusters, zijn buiten beschouwing gelaten.

Elk werkmilieu wordt afzonderlijk beschreven aan de hand van ondersteunende onderzoeksdata, inclusief een toelichting op kenmerkende trends en ontwikkelingen. Zo ontstaat een helder beeld van de huidige karakteristieken van elk milieu en hoe deze zich verhouden tot en onderscheiden van andere typen werkmilieus.

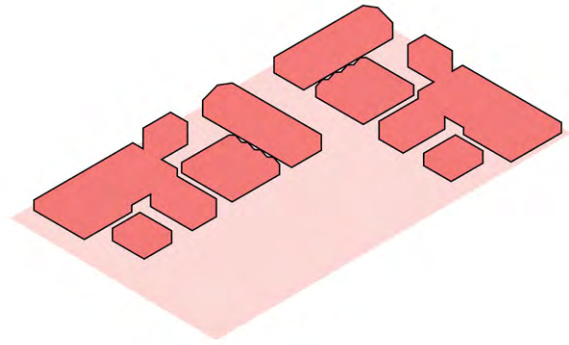


GEMENGD BEDRIJVENTERREIN

Beschrijving

Dit werklandschap is vaak gelegen aan de rand van steden en dorpen en biedt kavels (met milieuruimte) aan veelal MKB-bedrijven. De ruimte op deze locaties is belangrijk voor het economische functioneren van de stad: de bedrijven voorzien andere ondernemers en inwoners van goederen (inclusief halffabricaten) en voorzieningen. De terreinen zijn bovendien een springplank voor doorgroeiende bedrijven die vanuit huis zijn gestart en meer ruimte nodig hebben.

De werkgelegenheidsstructuur is divers, kenmerkend is het grote aandeel banen in sectoren met een grote (milieu) ruimtevraag: industrie, bouw en logistiek. Ondernemers in deze sectoren zijn vaak afhankelijk van het ruimtelijk aanbod op bedrijventerreinen. Toch zien we ook werkgelegenheid in sectoren die niet gebonden zijn aan een vestiging op gemengde bedrijventerreinen. Denk aan zakelijke diensten, detailhandel en zorg. Opvallend is dat deze sectoren in banenomvang groeien. Het werklandschap voorziet in deze bedrijfsactiviteiten door de aanwezigheid van panden met een winkelfunctie en kantoorfunctie. Er is een klein maar groeiende voorraad aan woningen in dit werklandschap.



Trends en ontwikkelingen

- Door de groei van de bevolking en economie neemt de ruimtebehoefte naar dit werklandschap toe; de ruimte is bovendien belangrijk voor het creëren van de 15-minuten stad en als vestigingsplaats voor stadslogistiek.
- De beschikbare (uitbreidings)ruimte staat momenteel echter onder druk door oprukkende woningbouw: inzet op effectief en efficiënt ruimtegebruik is daarom wenselijk.
- In sommige gevallen kan verdichting samengaan met het toevoegen van woningen waardoor levendige locaties ontstaan. Zorgvuldigheid is daarbij geboden om onderlinge overlast tussen bewoners en ondernemers te voorkomen.

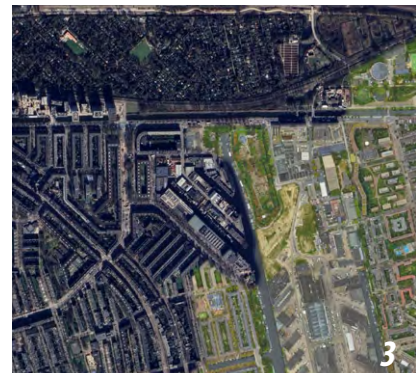
Referentiegebieden 1:12500



De Baanste West, Purmerend



Bedrijventerrein Hoofddorp-Noord



Bedrijventerrein Landlust, Amsterdam

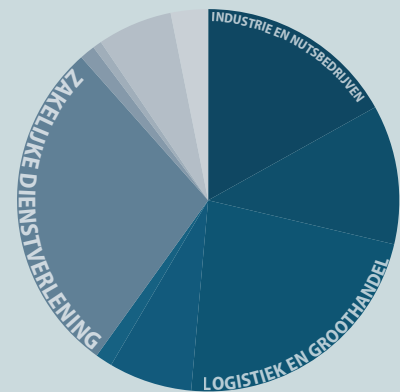
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



1% Bijeenkomstfunctie	9% Kantoorfunctie	3% Overige gebruiksfunctie	5% Woonfunctie
70% Industriefunctie	<1% Logiesfunctie	1% Sportfunctie	
<1% Gezondheidszorgfunctie	<1% Onderwijsfunctie	9% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

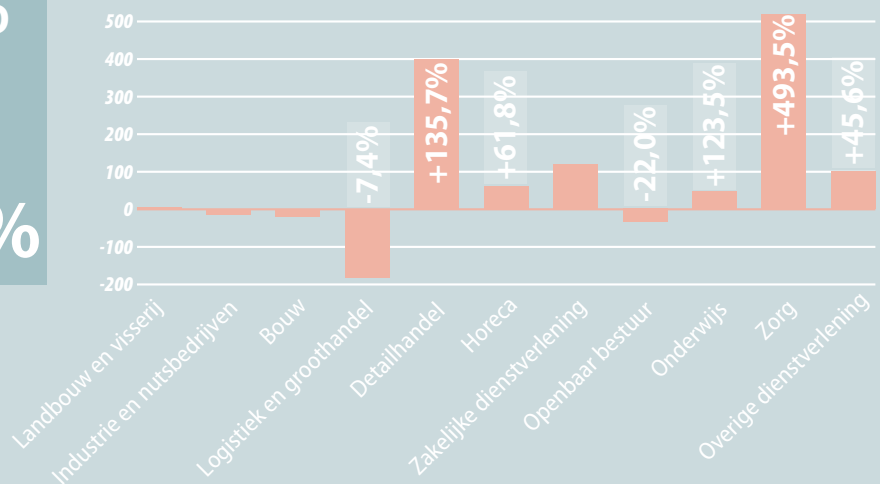
0% Landbouw en visserij	29% Zakelijke dienstverlening
17% Industrie en nutsbedrijven	1% Openbaar bestuur
12% Bouw	1% Onderwijs
23% Logistiek en groothandel	6% Zorg
7% Detailhandel	6% Overige dienstverlening
1% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+11%

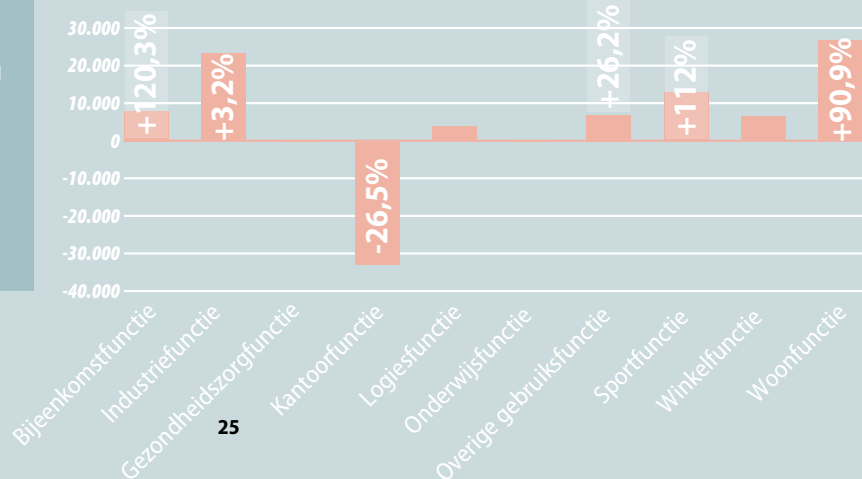
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,05	+81%
FSI	0,49	+6%
Banen/ha	41,6	+11%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

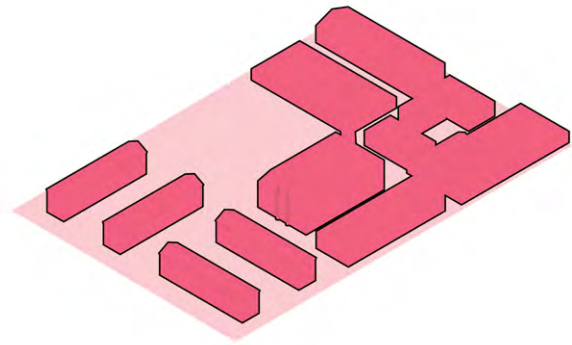


BEDRIJVENTERREIN HMC

Beschrijving

Bedrijventerreinen met een hoge milieuhindercategorie (HMC) zijn belangrijk voor de Nederlandse maak- en procesindustrie. Deze ondernemers zijn afhankelijk van het schaarse aanbod van relatief grote kavels op deze terreinen. Praktisch opgeleiden vinden hier een baan en de arbeidsproductiviteit is er door de grote mate van robotisering hoog. De terreinen zijn bovendien belangrijk voor de grote opgaven op gebied van bouw, energietransitie en de circulaire economie. Terreinen zijn goed ontsloten, idealiter zowel per water, weg als spoor.

Bedrijventerrein HMC kenmerken zich door het hoge aandeel banen in de industrie en nutsbedrijven. Ook logistiek en groothandel zijn sterk vertegenwoordigd. Deels is deze verbonden aan de aanwezige industrie, deels staat deze daar los van en is er gevestigd vanwege het aanbod aan grote kavels. Zowel industrie als logistiek nemen in banen toe. Het beperkte volume aan kantoren op het werklandschap biedt ruimte aan relatief veel en een groeiende werkgelegenheid in de zakelijke diensten.



Trends en ontwikkelingen

- Door opgaven als de energietransitie, circulaire economie, woningbouw en strategische autonomie neemt de vraag naar dit werklandschap toe. Het belang van de geboden milieuruimte op Bedrijventerreinen HMC vraagt bescherming; dat betekent dat wonen op/nabij dit werklandschap onwenselijk is.
- Schaalvergroting en toenemende functiemenging binnen industriële complexen bevorderen de ontwikkeling van terreinen rondom specifieke sectoren of industrieën om synergiën en efficiëntie te bevorderen, zoals chemische parken of agro-industrie clusters.
- Beschikbare (milieu)ruimte op industriële complexen wordt soms niet effectief gebruikt; er zijn ondernemers gevestigd die geen gebruik maken van beschikbare milieuruimte, bijvoorbeeld in de zakelijke dienstverlening. Deze ondernemers moeten elders worden gefaciliteerd, mogelijk op een informele werklocatie.

Referentiegebieden 1:12500



Waarderpolder Haarlem



Bedrijventerrein Uithoorn



De Vaart I,II,III, Almere

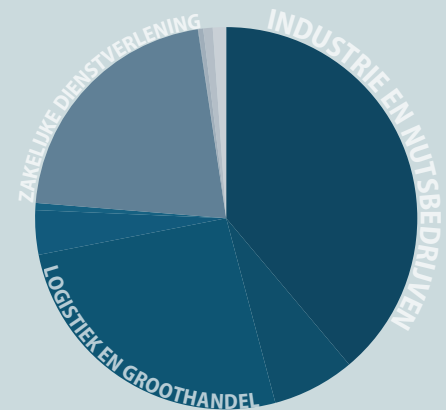
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



8% Bijeenkomstfunctie	5% Kantoorfunctie	3% Overige gebruiksfunctie	1% Woonfunctie
81% Industriefunctie	0% Logiesfunctie	<1% Sportfunctie	
<1% Gezondheidszorgfunctie	0% Onderwijsfunctie	2% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

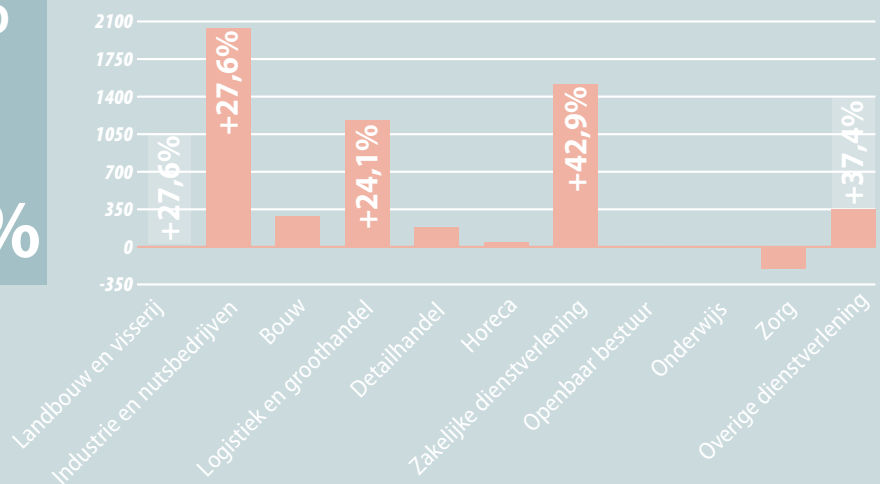
0% Landbouw en visserij	21% Zakelijke dienstverlening
39% Industrie en nutsbedrijven	<1% Openbaar bestuur
7% Bouw	<1% Onderwijs
26% Logistiek en groothandel	1% Zorg
4% Detailhandel	1% Overige dienstverlening
1% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+27,6%

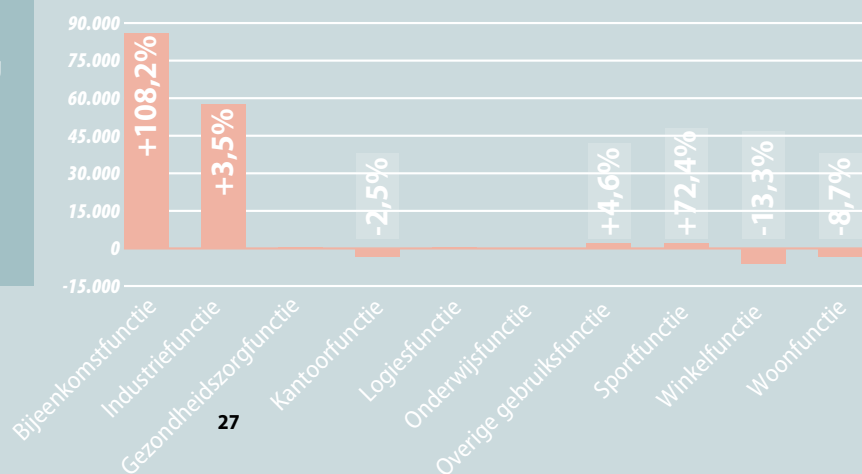
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,01	-15%
FSI	0,35	+7%
Banen/ha	38,7	+28%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

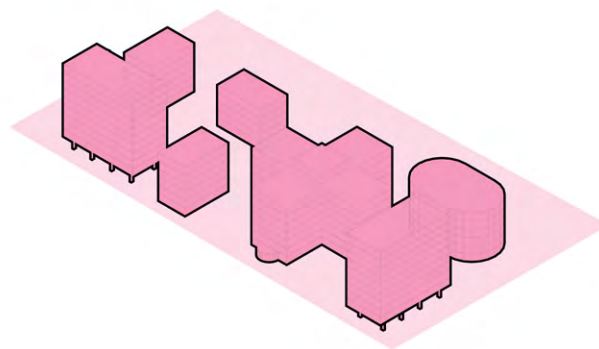


SNELWEGENKANTORENPARK

Beschrijving

Snelwegkantorenparken zijn uitstekend bereikbaar met de auto, maar vaak minder goed met het OV. Ze zijn wat decentraal gelegen ten opzichte van dorps- en stadscentra en voorzieningenniveaus. Voorbeelden van deze locaties zijn Kranenburg in Groningen, De Batterijen in Veenendaal, Hondsgemet in Geldermalsen en Messchenveld in Assen en Papendorp in Utrecht. De ruimtelijke groei van deze locaties heeft met name plaatsgevonden in de jaren '80 en '90; dat is ook terug te zien in de architectuur (vormgeving, grootte, uitstraling) van het vastgoed. Er zijn vaak weinig andere functies op of rond dit landschap gevestigd.

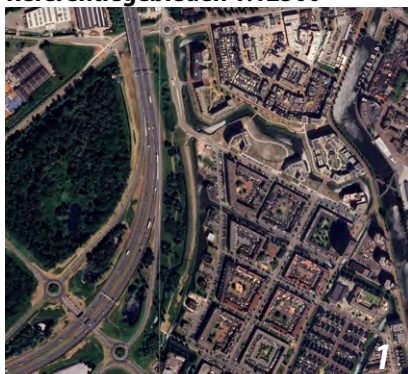
Zakelijke diensten zijn sterk vertegenwoordigd in dit werklandschap. Deze sector wordt gehuisvest in de omvangrijke voorraad kantoorruimtes. Er is een beperkt volume horeca en detailhandel. Opvallend is dat dit werklandschap een aanzienlijk en groeiend volume woningen kent.



Trends en ontwikkelingen

- De vraag naar dit type werklandschap neemt af, met name in kleinere en middelgrote steden. Er is vaak leegstand op dit type werklandschap, die niet gemakkelijk op te lossen is omdat de kantoorpanden vaak niet courant zijn door ligging, ouderdom en grootte.
- De relatief lage huren maken de kantoren aantrekkelijk voor minder kapitaalkrachtige ondernemers of voor de realisatie van bijzondere kantoorconcepten met een uitgebreid (en duur) programma.
- Door de afnemende kantorenvraag en de grote woningbouwopgave worden veel verouderde/leegstaande kantoren getransformeerd.

Referentiegebieden 1:12500



Kop van West / Steltenlopers, Purmerend



Gooisekant, Almere

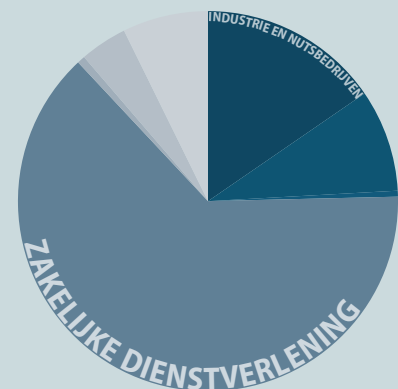
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



2% Bijeenkomstfunctie	47% Kantoorfunctie	13% Overige gebruiksfunctie	19% Woonfunctie
14% Industriefunctie	0% Logiesfunctie	0% Sportfunctie	
0% Gezondheidszorgfunctie	0% Onderwijsfunctie	5% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

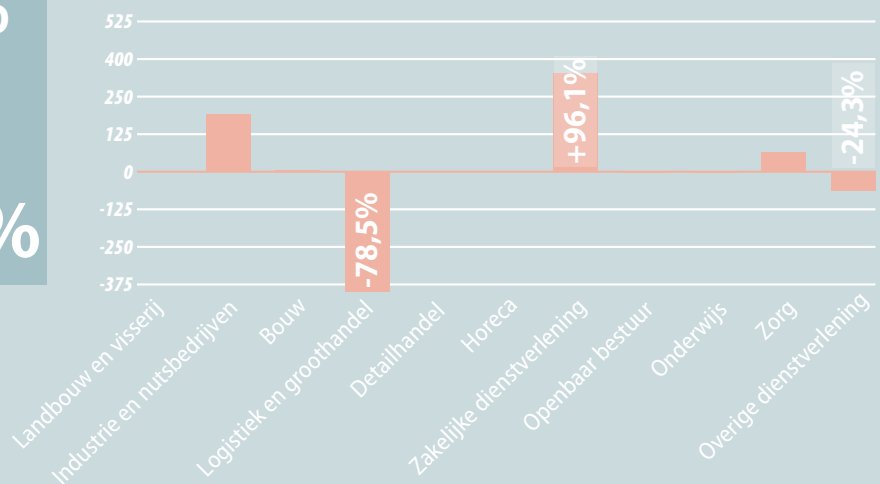
0% Landbouw en visserij	63% Zakelijke dienstverlening
15% Industrie en nutsbedrijven	0% Openbaar bestuur
0% Bouw	1% Onderwijs
9% Logistiek en groothandel	4% Zorg
1% Detailhandel	7% Overige dienstverlening
0% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+21,6%

Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,19	0%
FSI	0,41	+64%
Banen/ha	97,9	+21%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

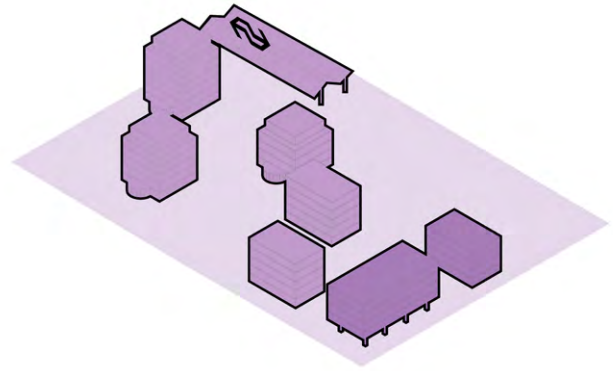


STEDELIJK OV-KNOOPPUNT

Beschrijving

Stedelijk OV-knooppunten zijn belangrijke vestigingslocaties voor kantoorhoudende regionale bedrijven. Deze kantorenparken zijn ontworpen met de nadruk op duurzame mobiliteit en multimodale bereikbaarheid. Ze zijn vaak multimodaal bereikbaar en gelegen nabij treinstations. Ook de binnenstedelijke locatie met voorzieningen in de buurt draagt bij aan de aantrekkingskracht van deze locatie. De huurprijzen in dit type werklandschap zijn vaak wel redelijk hoog. Voorbeelden van deze locaties zie je terug rond de stations van middelgrote steden, zoals Groningen, Zwolle, Amersfoort, Leiden en Den Bosch.

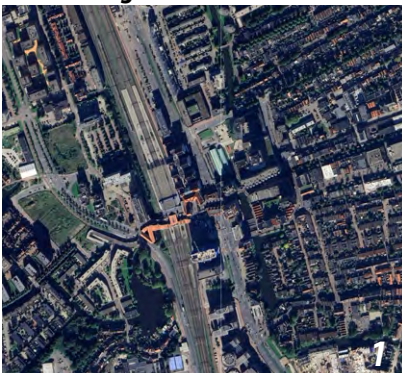
Kantoorhoudende sectoren vormen het grootste deel van de werkgelegenheid; naast zakelijke diensten gaat het om openbaar bestuur. De kantoorfunctie is dan ook erg groot met kleinere volumes voor bijvoorbeeld winkels en bijeenkomstfuncties (relevant voor een aantrekkelijk kantoorgebied). De knoop- en plaatswaarde vertaalt zich ook in een (groeijende) woonprogramma in dit type werklandschap. Opvallend is dat het oppervlakte kantoren afnemende is. Er vindt dus op dit type werklandschap meer functiemenging plaats, wat ook is terug te zien in een stijgende MXI



Trends en ontwikkelingen

- Kwalitatief vraagt de markt ruimtes die samenwerking en innovatie bevorderen, zoals open werkplekken (co-working spaces) en vergadercentra.
- De concentratie van regionale kantoren biedt groeikansen voor dit werklandschap in steden met een sterke regionale kantorenfunctie of een sterk economisch profiel (bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een universiteit). Nationale en Europese hoofdkantoren vertrekken overigens juist van deze locaties richting grote steden.
- Door deze concentratie wordt een krimp voorzien van de marktvraag naar Stedelijk OV-knooppunten in andere steden; alleen stadsverzorgende kantoorhoudende bedrijven blijven.
- De goede OV-bereikbaarheid van de kantoren maken ze aantrekkelijk voor transformatie naar wonen

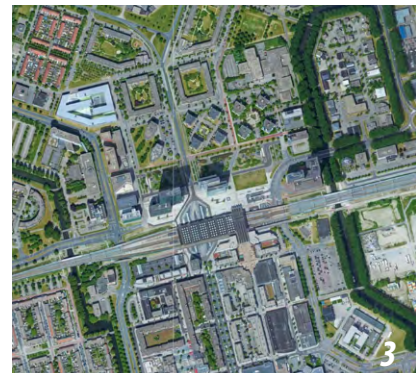
Referentiegebieden 1:12500



Inverdan, Zaandam



Station Hilversum



Zakencentrum, Almere

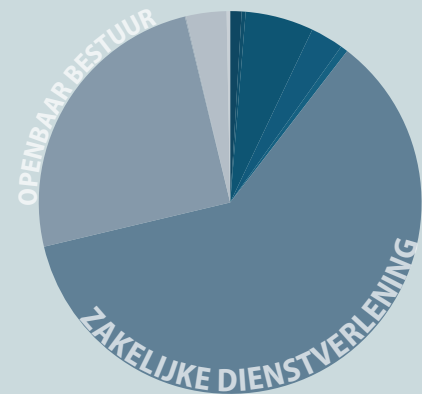
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



4% Bijeenkomstfunctie	77% Kantoorfunctie	3% Overige gebruiksfunctie	6% Woonfunctie
1% Industriefunctie	1% Logiesfunctie	0% Sportfunctie	
<1% Gezondheidszorgfunctie	0% Onderwijsfunctie	7% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

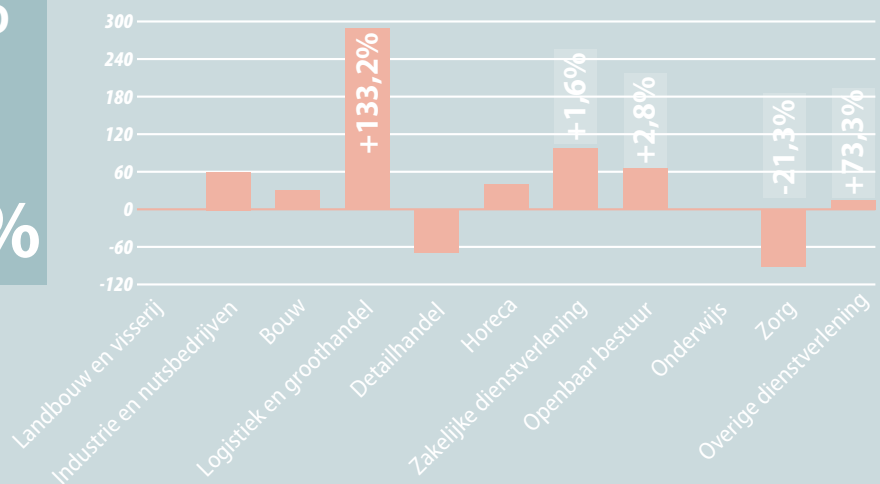
0% Landbouw en visserij	61% Zakelijke dienstverlening
1% Industrie en nutsbedrijven	25% Openbaar bestuur
<1% Bouw	<1% Onderwijs
6% Logistiek en groothandel	3% Zorg
3% Detailhandel	<1% Overige dienstverlening
<1% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+4,9%

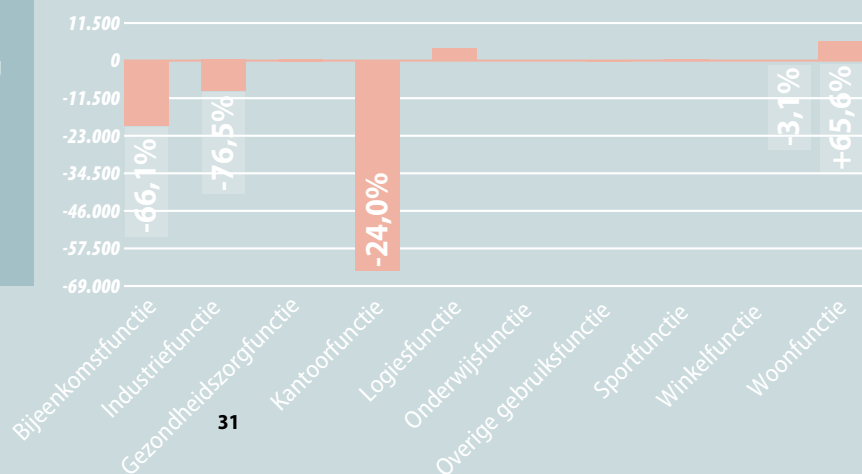
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,06	+116%
FSI	1,03	-23%
Banen/ha	330,8	+5%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

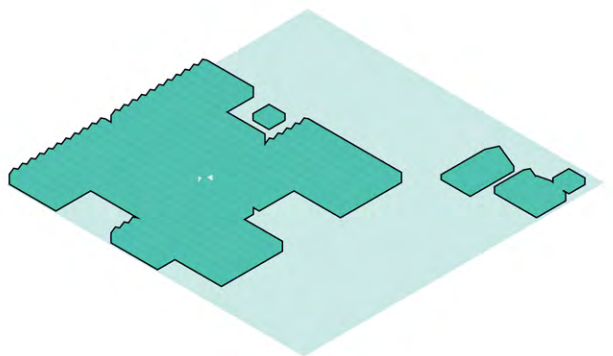


AGRARISCHE WERKLOCATIE

Beschrijving

Het buitengebied is natuurlijk een belangrijk productielocatie voor de landbouw maar het buitengebied is economisch veel diverser met nevenactiviteiten bij agrarische ondernemers zoals een zorgboerderij of boerderijwinkel en niet-landbouw gerelateerde bedrijvigheid zoals opslag en kleinschalige maak in stallen of bedrijven in recreatie en toerisme. Relatief onzichtbaar maar niet onbelangrijk zijn de zelfstandigen (in o.a. zakelijke dienstverlening) die vanuit huis werken.

De werkgelegenheidsstructuur op agrarische werklocaties is erg divers, met als grootste sector logischerwijs landbouw gevolgd door bouw en zakelijke dienstverlening. Vooral de bouw en de zakelijke dienstverlening zijn de afgelopen 10 jaar sterk toegenomen in dit type werklandschap, terwijl anderzijds het aantal banen in de logistiek en groothandel juist sterk is afgenomen. In vergelijking met de werkgelegenheidsstructuur is de functiestructuur minder divers. Met name de woonfunctie en de industrie functie hebben een groot aandeel in het totale vloeroppervlakte van dit type werklandschap.



Trends en ontwikkelingen

- Sterke afhankelijk van internationale werknemers brengt huisvestingsvraagstuk met zich mee.
- Toename van interesse in agrarische panden (stallen) voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten door schaarste op bedrijventerreinen.
- Het aantal agrarische bedrijven neemt af, mede door opvolgingsproblematiek, schaalvergroting en de landbouwtransitie.
- Toename van (agrarische) nevenfuncties door beperkt verdienvermogen.

Referentiegebieden 1:12500



Landelijk gebied Edam-Volendam

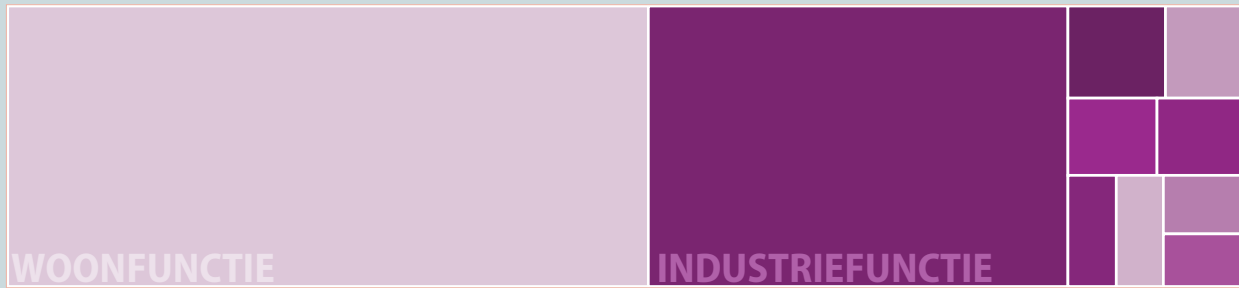


Landelijk gebied Hilversum



Landelijk gebied Uithoorn

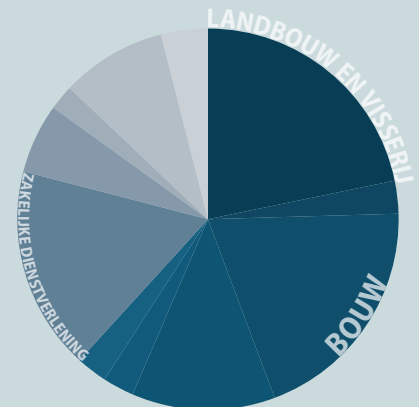
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



3% Bijeenkomstfunctie	2% Kantoorfunctie	1% Overige gebruiksfunctie	52% Woonfunctie
34% Industriefunctie	2% Logiesfunctie	2% Sportfunctie	
2% Gezondheidszorgfunctie	1% Onderwijsfunctie	2% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

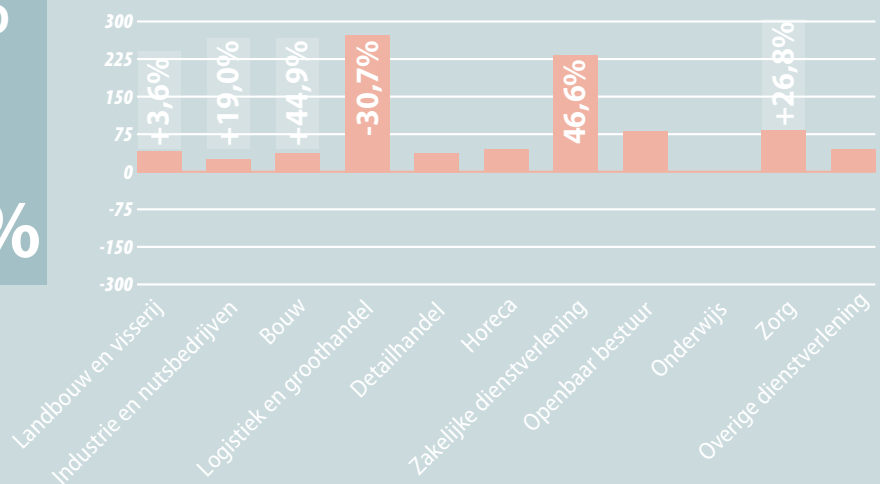
22% Landbouw en visserij	17% Zakelijke dienstverlening
3% Industrie en nutsbedrijven	6% Openbaar bestuur
20% Bouw	2% Onderwijs
12% Logistiek en groothandel	9% Zorg
3% Detailhandel	4% Overige dienstverlening
3% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+16,9%

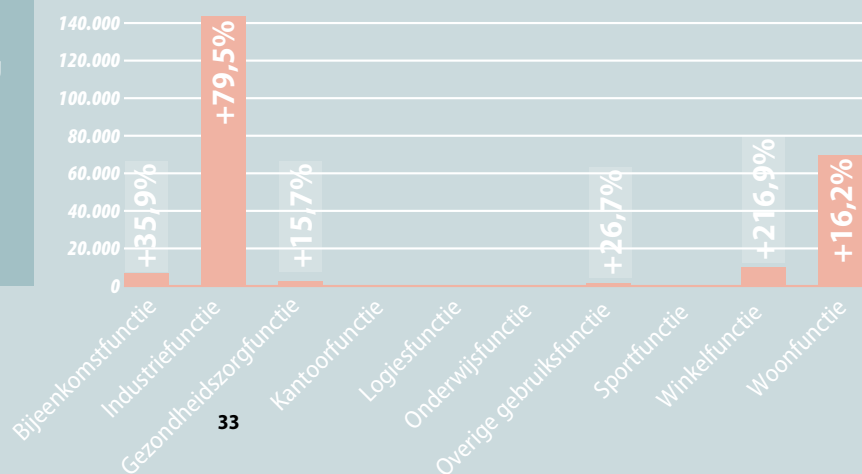
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,52	-12%
FSI	0,01	+33%
Banen/ha	0,5	+17%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

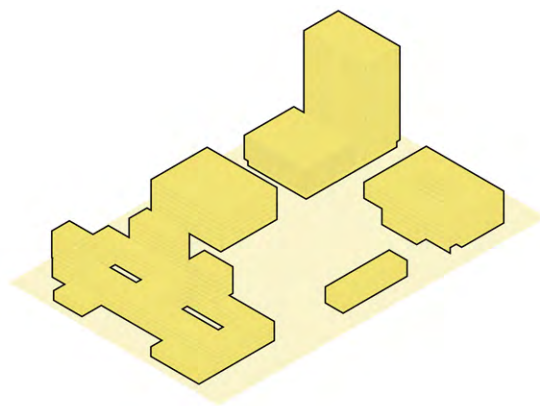


CAMPUS- EN INNOVATIEDISTRICT

Beschrijving

Dit werklandschap, waartoe bijvoorbeeld Utrecht Science Park, High Tech Campus Eindhoven, de Campus van de Vrije Universiteit in Amsterdam en de Zernike Campus in Groningen gerekend kunnen worden, zijn centra van onderwijs, onderwijs en kennisintensieve bedrijvigheid, soms ook gecombineerd met medische zorg. Deze gebieden faciliteren en stimuleren samenwerking tussen universiteiten, onderzoeksinstituten en bedrijfsleven. Ze hebben state-of-the-art faciliteiten voor onderzoek (lab- en testruimte) en bieden relevante voorzieningen voor het grote aantal werknemers en studenten in en bezoekers aan het gebied.

De werkgelegenheid is in de geselecteerde campus- en innovatiedistricten sterk toegenomen. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterke ontwikkeling van het aantal banen in de zakelijke dienstverlening en zorg. Dit zijn tevens de grootste sectoren in de werkgelegenheid; beide zijn aanzienlijk groter onderwijs. Ook in de functiestructuur van de panden is het belang van zorg terug te zien. De kantoorfunctie en industrie functie volgt daarna.



Trends en ontwikkelingen

- Er is een algemene verwachting dat de vraag naar innovatiedistricten binnen Nederland zal toenemen.
- Samenwerking is belangrijk voor innovatie; er is behoefte aan plekken voor formele samenwerking en informele ontmoeten.
- Campussen en innovatiedistricten transformeren steeds meer in multifunctionele omgevingen.
- Er is behoefte aan voldoende betaalbare ruimte voor start-ups en scale-ups die veel samenwerken met grote gevestigde partijen op de campus en/of afhankelijk zijn van de (gedeelde) voorzieningen waaronder (lab)ruimte.
- Binnen campussen en innovatiedistricten is er steeds meer aandacht voor duurzaamheid, vergroening en circulariteit.

Referentiegebieden 1:12500



Academisch Medisch Centrum, Amsterdam



Amsterdam Science Park



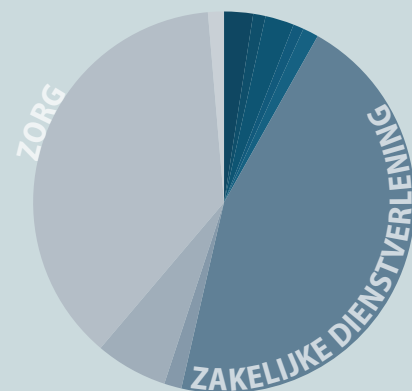
Schinkelkwartier, Amsterdam

Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

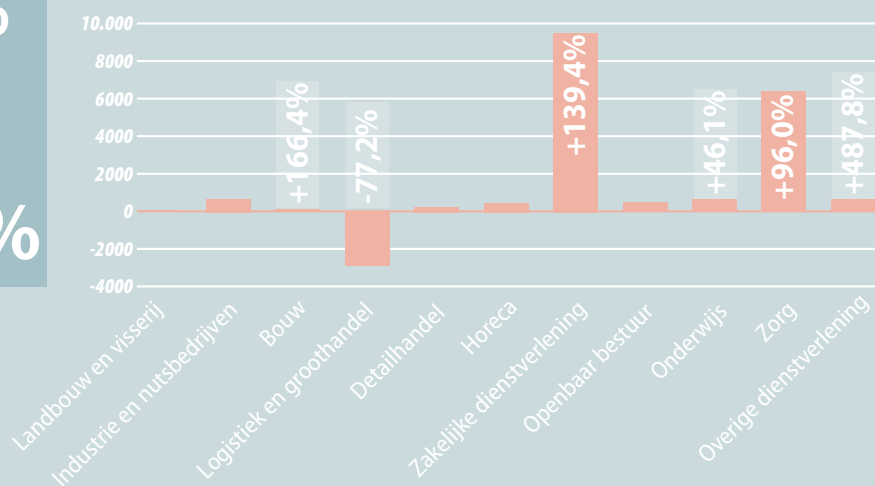
0% Landbouw en visserij	45% Zakelijke dienstverlening
2% Industrie en nutsbedrijven	1% Openbaar bestuur
1% Bouw	6% Onderwijs
2% Logistiek en groothandel	38% Zorg
1% Detailhandel	1% Overige dienstverlening
1% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+84,2%

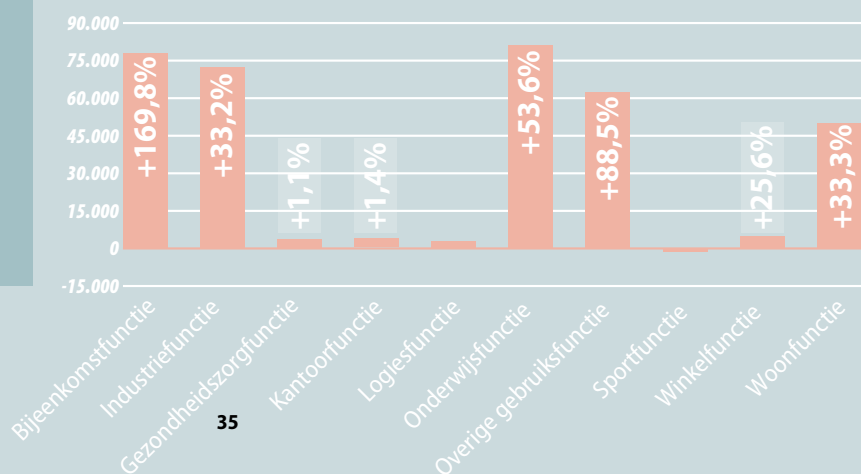
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,09	+10%
FSI	0,57	+21%
Banen/ha	96,7	+84%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

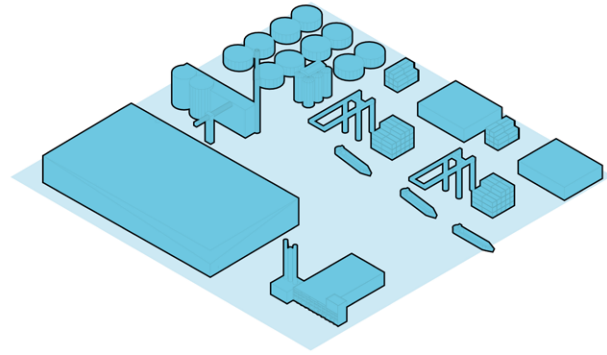


HAVENS

Beschrijving

De havens van Nederland, bijvoorbeeld de Eemshaven, Amsterdam, IJmuiden en Rotterdam, zijn essentiële knooppunten voor internationale handel en logistiek. Deze gebieden bieden faciliteiten voor de overslag, opslag en distributie van goederen via watertransport. De watergebonden bedrijventerreinen in het binnenland, waar met name de binnenvaartsector (t.b.v. container en bulkoverslag) gebruik van maakt, zijn van strategisch belang vanwege hun connectiviteit met het Europese achterland en bieden werkgelegenheid aan een divers scala aan industrieën, waaronder transport en logistiek, maakindustrie en groothandelsbedrijven.

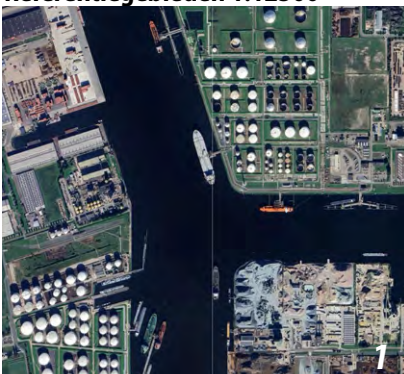
Logistiek- en groothandel en industrie- en nutsbedrijven maken het grootste deel van de werkgelegenheid op havens uit. Het baanvolume in deze sector groeit ook. Deze ondernemers in deze sectoren zijn afhankelijk van de haven of zijn een belangrijke voorziening voor de haven. Overige sectoren zijn relatief klein in werkgelegenheid en nemen in belang af. De kantoorfunctie op haventerreinen is en blijft relevant in zover die ondersteunend is aan de haven.



Trends en ontwikkelingen

- Er vindt opschaling in de sector plaats. Er zijn relatief weinig watergebonden bedrijven/gebruikers. Bedrijven zijn over het algemeen groot en bestaan al lang.
- Sterke focus op verduurzaming van havens en schepen, bijvoorbeeld door walstroomvoorzieningen en LNG-bunkering.
- De ruimteproductiviteit stijgt, bijvoorbeeld door geautomatiseerde containerafhandeling en real-time monitoring van ladingen.
- Er is een toenemende aandacht voor cyberveiligheid in havens. Met de groeiende automatisering en digitalisering neemt de kans op een cyberaanval toe. Havens investeren daarom steeds meer in cybersecuritymaatregelen.

Referentiegebieden 1:12500



Afrika- en Amerikahaven, Amsterdam

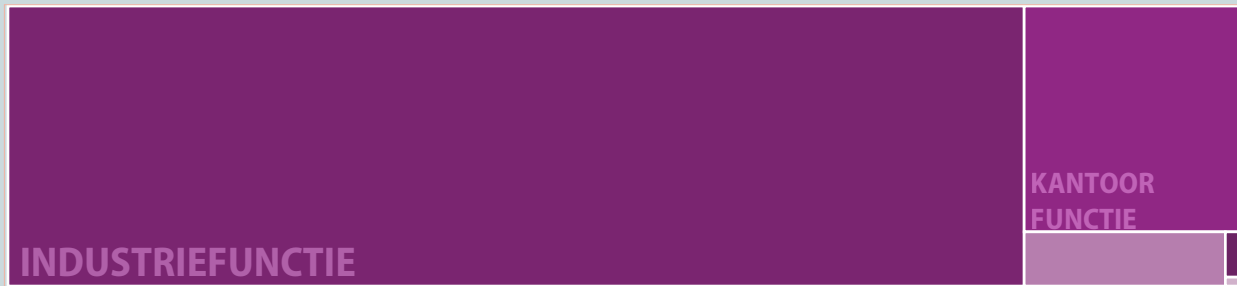


Grote Hout, Velsen



IJmondhaven, IJmuiden

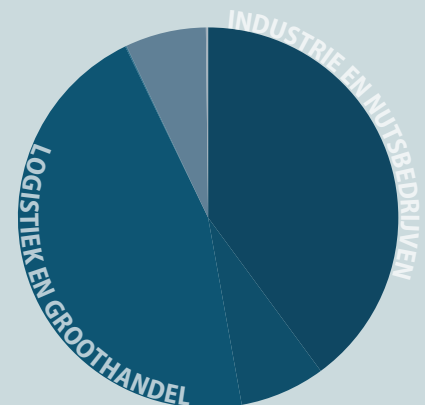
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



<1% Bijeenkomstfunctie	14% Kantoorfunctie	3% Overige gebruiksfunctie	0% Woonfunctie
83% Industriefunctie	0% Logiesfunctie	0% Sportfunctie	
0% Gezondheidszorgfunctie	0% Onderwijsfunctie	<1% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

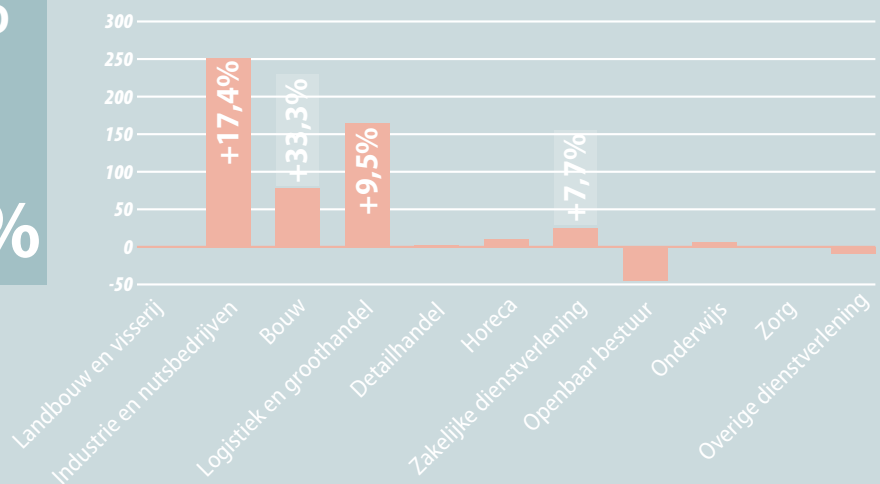
0% Landbouw en visserij	7% Zakelijke dienstverlening
40% Industrie en nutsbedrijven	0% Openbaar bestuur
7% Bouw	<1% Onderwijs
46% Logistiek en groothandel	0% Zorg
<1% Detailhandel	<1% Overige dienstverlening
<1% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+12,4%

Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,00	0%
FSI	0,10	+8%
Banen/ha	4,2	+12%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

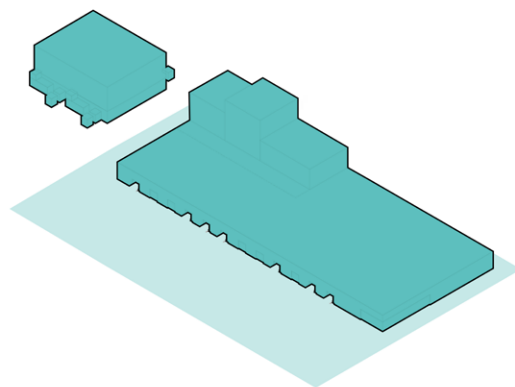


LOGISTIEKE BEDRIJVENTERREIN

Beschrijving

Logistieke Bedrijventerreinen, zoals Hessenpoort in Zwolle, Lelystad Airport Businesspark in Lelystad en Schiphol Rijk zijn essentieel voor de nationale en internationale handel. De grootschaligheid van de kavels en goede bereikbaarheid over weg, en idealiter ook over water/spoor zorgen voor een efficiënte en duurzame bevoorrading van Nederland en Europa. Doorgaans is de banenintensiteit op logistieke terreinen laag door de sterke mate van robotisering. De terreinen bevinden zich meestal aan de randen van stedelijke gebieden of langs belangrijke transportroutes, zoals snelwegen en kanalen.

Wat betreft de werkgelegenheidsstructuur kan meer dan 80% van de banen op logistieke bedrijventerreinen worden toegeschreven aan de sector logistiek en groothandel. Dit is ook te zien in de functiestructuur met een zeer omvangrijke voorraad aan panden met een industriefunctie (waar ook distributiehallen onder vallen). De werkgelegenheid op logistieke bedrijventerreinen is de afgelopen jaren toegenomen. Niet geheel verrassend is dat deze ontwikkeling van de werkgelegenheid vooral te danken is aan de groei van de logistiek en groothandel.



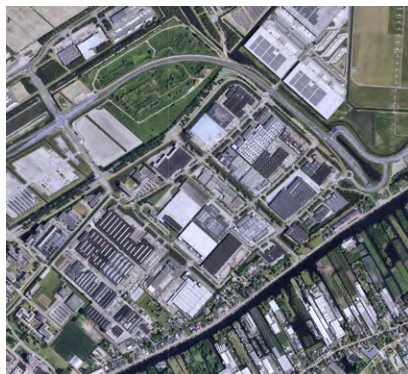
Trends en ontwikkelingen

- De vraag naar logistieke terreinen blijft groeien, maar de ruimte is beperkt en staat ook in de publieke discussie onder druk ('verdozing'). Inzet op verdichting met meerlaags distributie is wenselijk.
- Er is een toename in het gebruik van geautomatiseerde systemen en robotica binnen logistieke centra (mede door arbeidsmarktkrapte). Deze technologieën verbeteren de efficiëntie van opslag, orderverwerking en distributie. Dit vraagt hogere panden.
- Logistieke bedrijventerreinen vereisen robuuste infrastructuur, waaronder toegangswegen, spoorverbindingen en havens. De aandacht voor duurzame mobiliteit (e-vrachtwagens) groeit ook.

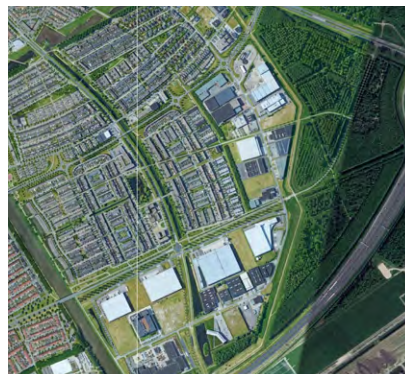
Referentiegebieden 1:12500



Hollandse Kant, Almere

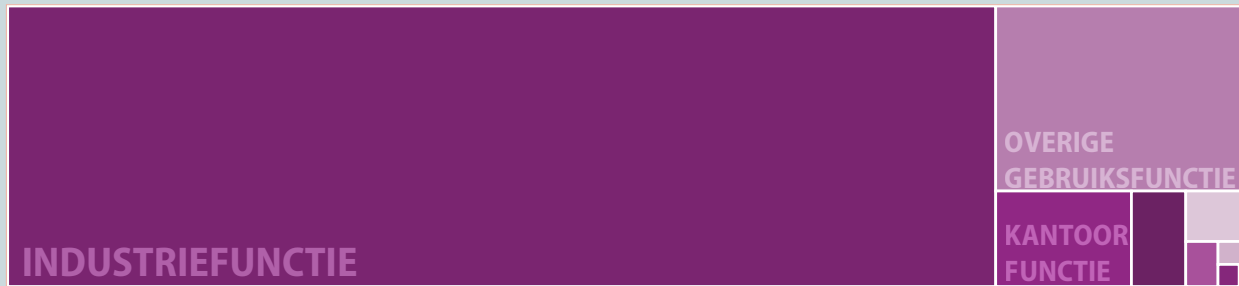


Schiphol Rijk, Haarlemmermeer



Salandse Kant, Almere

Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



2% Bijeenkomstfunctie	4% Kantoorfunctie	13% Overige gebruiksfunctie	<1% Woonfunctie
80% Industriefunctie	0% Logiesfunctie	<1% Sportfunctie	
<1% Gezondheidszorgfunctie	<1% Onderwijsfunctie	<1% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

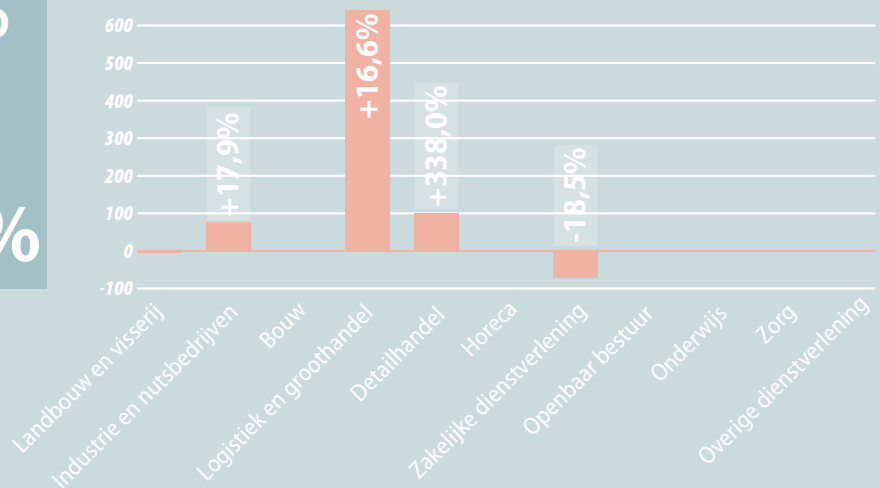
0% Landbouw en visserij	6% Zakelijke dienstverlening
9% Industrie en nutsbedrijven	0% Openbaar bestuur
<1% Bouw	<1% Onderwijs
81% Logistiek en groothandel	<1% Zorg
2% Detailhandel	<1% Overige dienstverlening
<1% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+15,5%

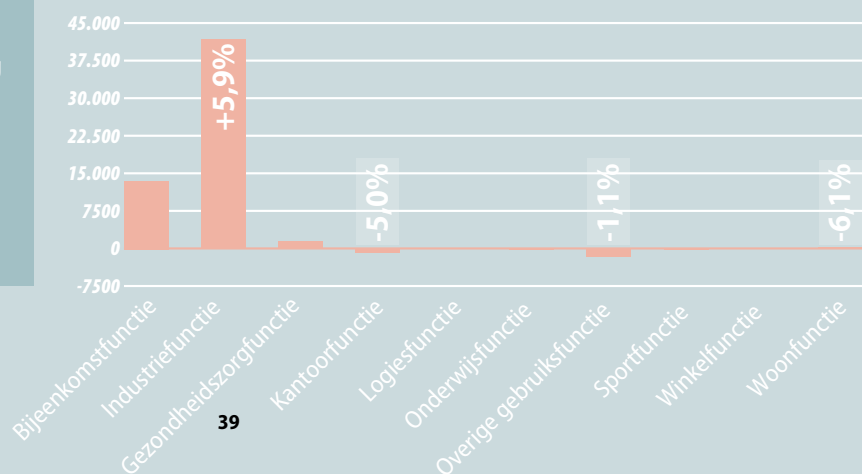
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,01	-11%
FSI	0,47	+6%
Banen/ha	27,4	+15%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

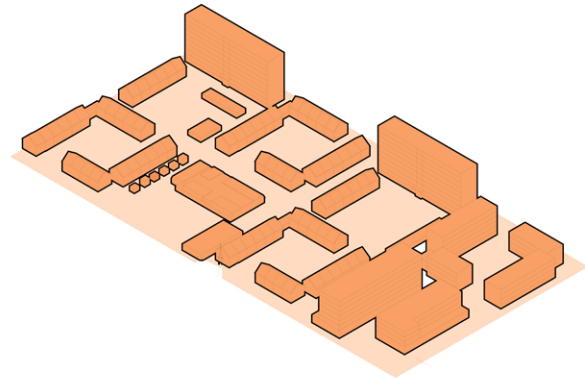


GEMENGDE WOONWIJK

Beschrijving

Gemengde woonwijken vind je in alle dorpen en steden en worden gekenmerkt door relatief lage dichtheden en een grotere afstand tot het centrum. Gemengde woonwijken omvatten kleine bedrijven die vanuit huis of vanuit externe bedrijfsruimte in de wijk opereren. Voorbeelden van bedrijven zijn onder meer fysiotherapeuten, schoonheidsspecialisten of timmermannen met een werkplaats aan huis. Het betreft doorgaans ZZP'ers of (stads/dorpsverzorgende) bedrijven met een klein aantal werknemers. In algemene zin stelt dit type werklandschap ondernemers in staat om een balans te vinden tussen werk en privéleven en biedt de mogelijkheid om hun eigen werkomgeving te creëren die past bij hun behoeften en voorkeuren, dat kan bijvoorbeeld dicht bij familie of kinderen zijn. Bewoners van wijken profiteren van (zorg)voorzieningen op loopafstand. Specifiek dient hierbij ook onderwijs genoemd te worden.

Gemengde woonwijken zijn erg divers en dit is ook terug te zien in de werkgelegenheidsstructuur, waar vrijwel alle sectoren goed zijn vertegenwoordigd. De meeste banen in dit type werklandschap zijn te vinden in de zakelijke dienstverlening en de zorg. De werkgelegenheid in deze twee sectoren zijn de laatste 10 jaar ook sterk gegroeid. Niet geheel verrassend heeft de woonfunctie op dit type werklandschap verreweg het grootste vloeroppervlakte. Ruimte voor werk staat duidelijk onder druk met een afname aan panden met een industrie of kantoorfunctie.



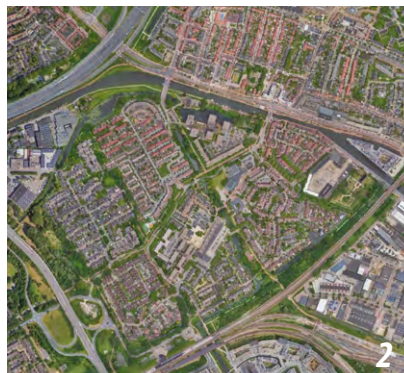
Trends en ontwikkelingen

- Er vindt een groei van het aantal (veelal ZZP) bedrijven aan huis plaats. Werk aan huis komt al wel heel lang voor en is kleinschalig van aard (bijvoorbeeld op zolder of een aanbouw aan/in huis).
- Om functiemenging in gemengde wijken te kunnen verwezenlijken stimuleren gemeentes in toenemende mate kleinschalig ondernemerschap in wijken. Zelfstandig ondernemerschap aan huis zorgt voor levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk.
- Steeds meer aandacht voor het realiseren van sociale werkplaatsen, waar mensen met afstand tot de arbeidsmarkt kunnen werken.

Referentiegebieden 1:12500



Woonwijk Uithoorn



Woonwijk Diemen



Woonwijk Muiden

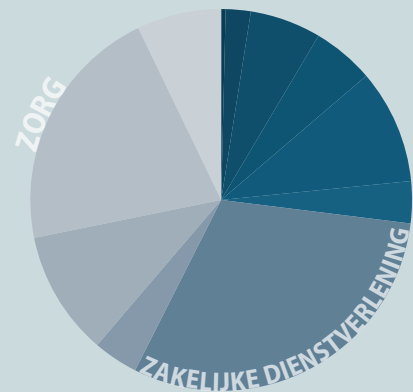
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



2% Bijeenkomstfunctie	2% Kantoorfunctie	3% Overige gebruiksfunctie	85% Woonfunctie
2% Industriefunctie	<1% Logiesfunctie	<1% Sportfunctie	
2% Gezondheidszorgfunctie	<1% Onderwijsfunctie	<1% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

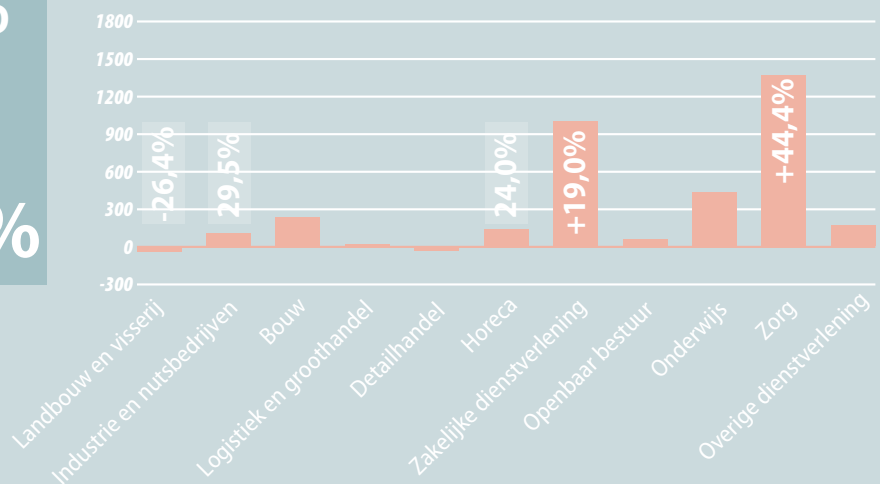
<1% Landbouw en visserij	31% Zakelijke dienstverlening
<1% Industrie en nutsbedrijven	4% Openbaar bestuur
2% Bouw	11% Onderwijs
2% Logistiek en groothandel	21% Zorg
5% Detailhandel	7% Overige dienstverlening
4% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+19,9%

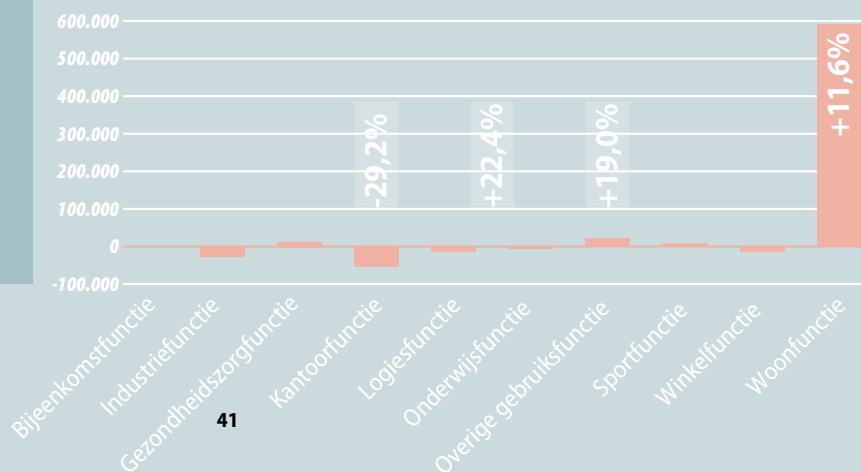
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,85	+3%
FSI	0,27	+9%
Banen/ha	8,5	+20%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

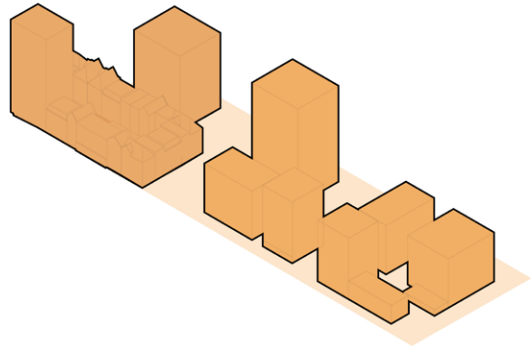


COMPACTE STADSWIJK

Beschrijving

Onder compacte stadswijken verstaan we de hoogstedelijke wijken buiten het historische centrum. In bijna alle steden en veel grotere dorpen is dit werklandschap aanwezig. De hoge bevolkingsdichtheid vertaalt zich in een grote behoefte aan (stadsverzorgende) voorzieningen. Gerelateerd aan de hoge bevolkingsdichtheid is ook het aantal zelfstandige ondernemers hoger. Ondernemers werken aan huis of zoeken (door de relatief kleine woningen in compacte stadswijken) externe bedrijfshuisvesting. Voorbeelden zijn creatieve freelancers, advocaten of coaches die een kantoor of atelier aan huis hebben, maar ook kleinschalige ambachtelijke bedrijven zoals reparatie, kappers of nagelsalons.

Hoewel de focus in compacte stadswijken ligt op wonen (veruit grootste functie) is er in stadswijken een aanzienlijke en diverse werkgelegenheid. Met name zakelijke dienstverlening en zorg zijn sterk vertegenwoordigd. In nagenoeg alle sectoren neemt de werkgelegenheid ook toe. De ruimte voor werken staat wel onder druk. Het oppervlakte wonen neemt sterk toe terwijl het volume industriepanden en kantoorpanden juist afneemt.



Trends en ontwikkelingen

- De inzet op een 15-minuten stad vraagt meer ruimte voor werk in de compacte stadswijken.
- Een deel van het grote volume aan zelfstandige heeft een specifieke (latente) behoefte aan externe bedrijfsruimte, bijvoorbeeld in bedrijfsverzamelconcepten.
- Door de grote woningbouwbehoefte staat de werkfunctie onder druk terwijl de bevolkingsgroei juist vraagt om meer ruimte voor werk.
- De inzet op effectief ruimtegebruik op bedrijventerreinen drukt bedrijven met een lage milieugebruiksruimte de compact stadswijk in; hier moet ruimte voor worden gemaakt en behouden.

Referentiegebieden 1:12500



Amsterdam Zuid



Amsterdam West



Amsterdam Oost

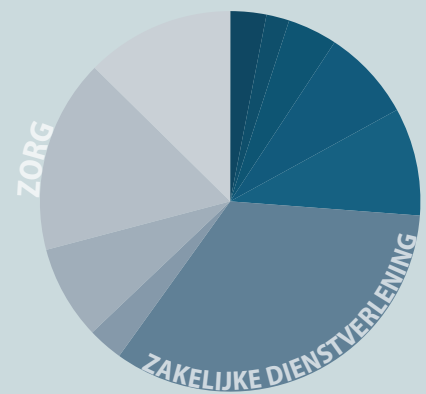
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



5% Bijeenkomstfunctie	4% Kantoorfunctie	3% Overige gebruiksfunctie	77% Woonfunctie
2% Industriefunctie	1% Logiesfunctie	<1% Sportfunctie	
1% Gezondheidszorgfunctie	3% Onderwijsfunctie	3% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

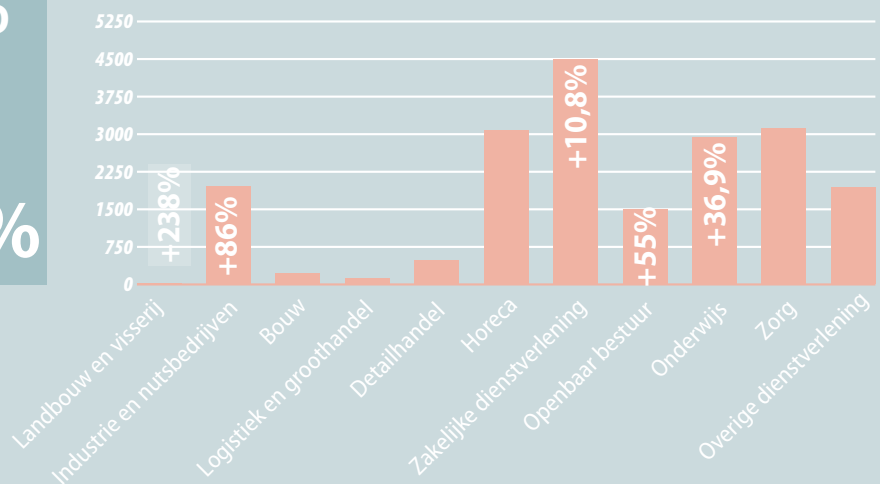
<1% Landbouw en visserij	34% Zakelijke dienstverlening
<1% Industrie en nutsbedrijven	3% Openbaar bestuur
3% Bouw	8% Onderwijs
3% Logistiek en groothandel	17% Zorg
4% Detailhandel	13% Overige dienstverlening
9% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+17,2%

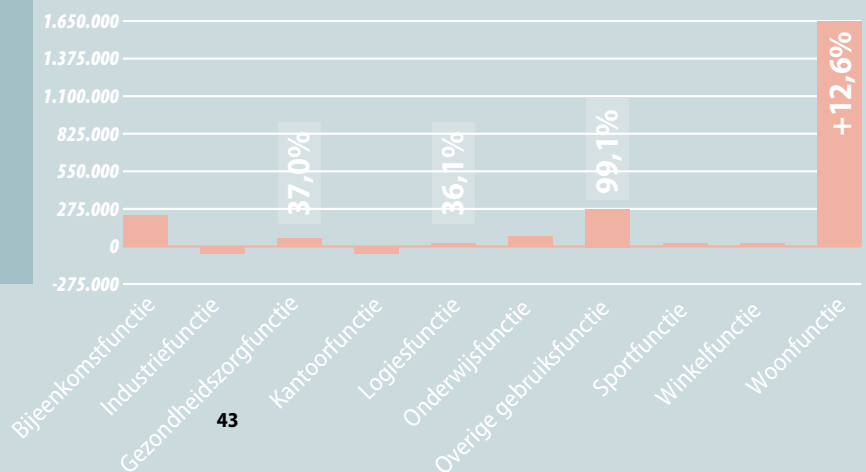
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,77	0%
FSI	0,63	+13%
Banen/ha	44,4	+17%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

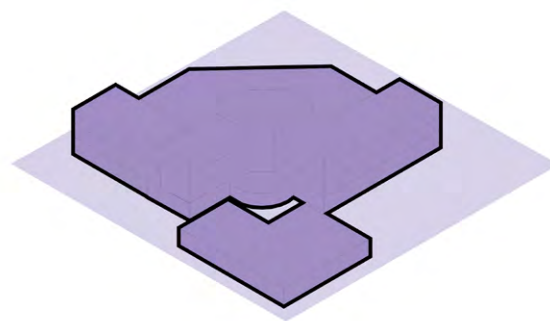


WIJKCENTRUM

Beschrijving

Het werklandschap 'wijkcentrum' vormt een toegankelijk knooppunt van commerciële activiteiten, waar gemak en variatie samenkomen. In deze gebieden staat retail centraal, met vaak een breed scala aan wijkverzorgende voorzieningen (retail, eerstelijnszorg, maatschappelijke voorzieningen en horeca) die inspelen op de dagelijkse behoefte van bewoners. Wat deze gebieden kenmerkt, is functionele inrichting en de focus op bereikbaarheid en gemak. Vaak zijn ze strategisch gelegen in woonwijken en goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Ruime parkeergelegenheden en fietsvoorzieningen maken het eenvoudig voor bezoekers om hun dagelijkse boodschappen te doen.

Met name de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening en de detailhandel is sterk afgenomen, terwijl de horeca juist sterk is toegenomen. Verder is het opvallend dat het aantal banen in de zorg ook licht is afgenomen. Kijkend naar het vloeroppervlakte is te zien dat er steeds meer wordt gewoond nabij dit type werklandschap, terwijl de kantoorfunctie sterk is afgenomen. Ook de winkelfunctie laat een kleine daling zien, wat onder andere kan worden verklaard door de opkomst van e-commerce.



Trends en ontwikkelingen

- Afnemende behoefte aan fysieke retail leidt tot leegstand van winkelpanden.
- Er vindt in wijkcentra een regionale opschaling plaats. Regionale winkelcentra weten wel bezoekers en ondernemers te trekken.
- Winkels in wijkcentra passen hun strategie steeds vaker aan op de opkomst van e-commerce, bijvoorbeeld door afhaalpunten en snelle leveringsservices te bieden.

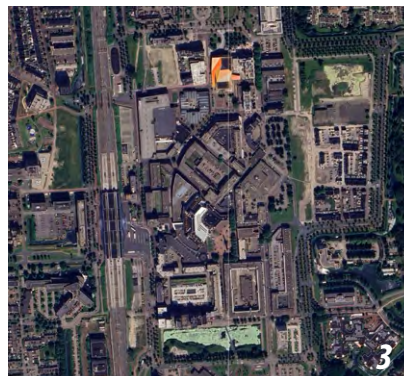
Referentiegebieden 1:12500



Centrum Hoofddorp



Centrum Diemen



Centrum Lelystad

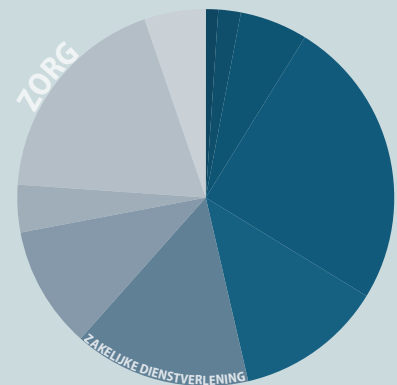
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



6% Bijeenkomstfunctie	2% Kantoort functie	3% Overige gebruiksfunctie	52% Woonfunctie
<1% Industriefunctie	7% Logiesfunctie	7% Sportfunctie	
2% Gezondheidszorgfunctie	7% Onderwijsfunctie	<1% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

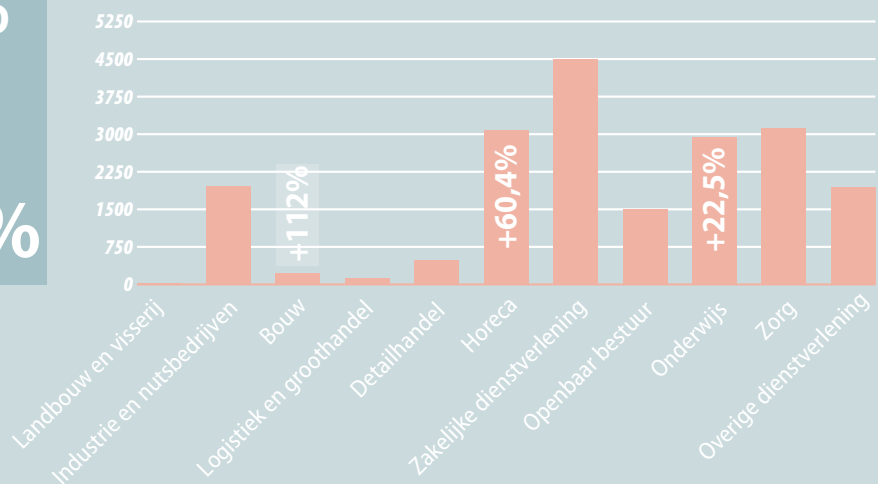
<1% Landbouw en visserij	15% Zakelijke dienstverlening
1% Industrie en nutsbedrijven	11% Openbaar bestuur
2% Bouw	4% Onderwijs
6% Logistiek en groothandel	19% Zorg
25% Detailhandel	5% Overige dienstverlening
13% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

-1%

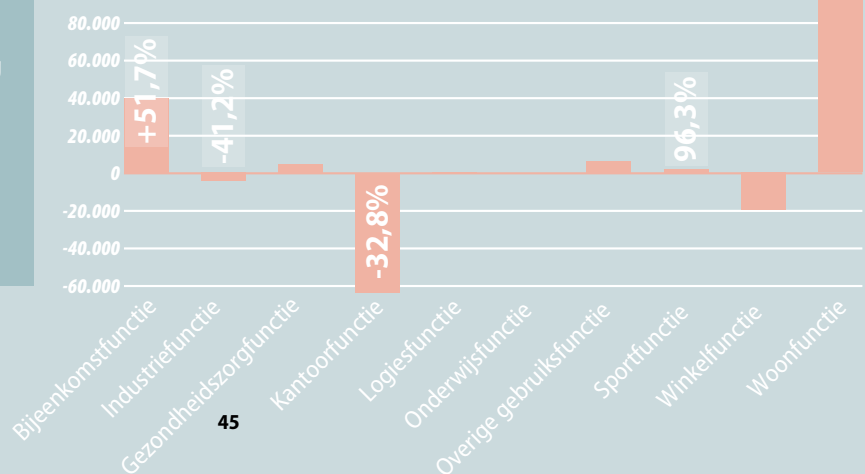
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,52	+7%
FSI	0,58	+3%
Banen/ha	49,4	-1%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

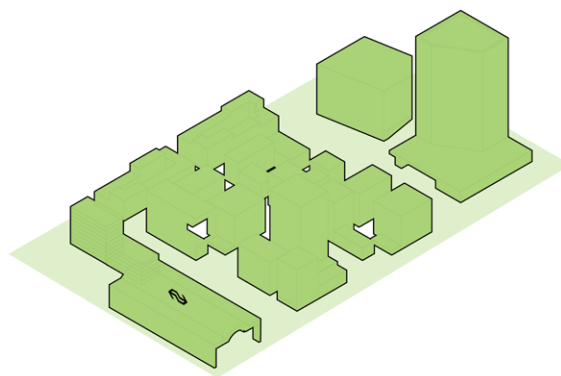


ZAKEN- EN LEISUREDISTRICT

Beschrijving

Onder de Zaken- en leisuredistricten vallen onder meer de Zuidas in Amsterdam, het gebied rondom Rotterdam Centraal en het kantorengedrag rond Utrecht Centraal. Dit werklandschap is door de uitstekende OV-bereikbaarheid, het grote aanbod aan kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en de nabijheid van de binnenstad een gewilde vestigingsplaats voor internationale zakelijke diensten (denk aan advocatenkantoren, financiële instellingen en hoofdkantoren van grote bedrijven in diverse sectoren). De gebiedskwaliteiten helpen om de beste werknemers aan te trekken. Dit komt niet zonder kosten; de huurprijzen in deze gebieden zijn hoog. De mensen die op deze locaties werken zijn doorgaans hoogopgeleide professionals. Er heerst een cultuur van excellentie en prestatie, die de norm voor deze locaties stelt.

Hoewel zakelijke dienstverlening een groot deel van de werkgelegenheid vormt is de werkgelegenheid diverser ten opzichte van de andere werklandschappen met een groot kantorenprogramma. Ook onderwijs, horeca en detailhandel zijn relatief sterk vertegenwoordigd. Ze maken het gebied divers en aantrekkelijk. In vergelijking met andere kantorenmilieus is de mate van functiemenging ook veel groter. Dit is vooral af te leiden uit de functiestructuur, waar ondanks dat de kantoorfunctie de grootste vloeroppervlakte heeft, ook functies als wonen, bijeenkomst, onderwijs veel ruimte bieden.



Trends en ontwikkelingen

- Het zaken- en leisuredistrict is de toplocatie voor kantoorgebruikers; een concentratie van het kantoorgebruik in dit werklandschap wordt verwacht.
- Door de toename van hybride werken neemt over het algemeen het aantal kantoren meters per bedrijf af, maar van leegstand is in deze milieus weinig sprake. De kwaliteit van de kantoren wordt met deze trend wel steeds belangrijker.
- Deze gebieden transformeren langzamerhand van monofunctionele wijken naar tweede stadscentra met de daarbij passende uitbreiding van functies. Er worden meer woningen, horeca, culturele voorzieningen en recreatiemogelijkheden toegevoegd. Dit is lijn met de algemene trend van steeds meer functiemenging.

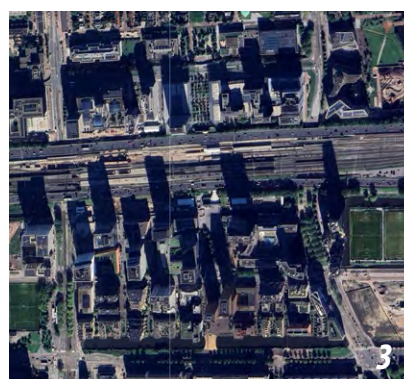
Referentiegebieden 1:12500



ArenApoort, Amsterdam



Beukenhorst Zuid, Haarlemmermeer



ZuidAs, Amsterdam

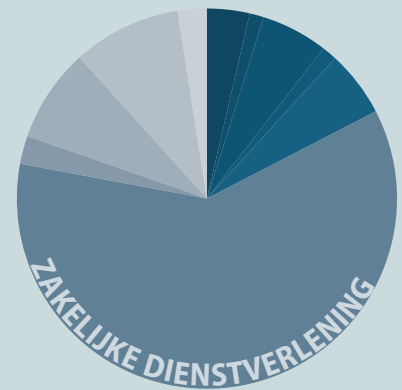
Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



14% Bijeenkomstfunctie	38% Kantoorfunctie	14% Overige gebruiksfunctie	8% Woonfunctie
<1% Industriefunctie	2% Logiesfunctie	2% Sportfunctie	
2% Gezondheidszorgfunctie	14% Onderwijsfunctie	5% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

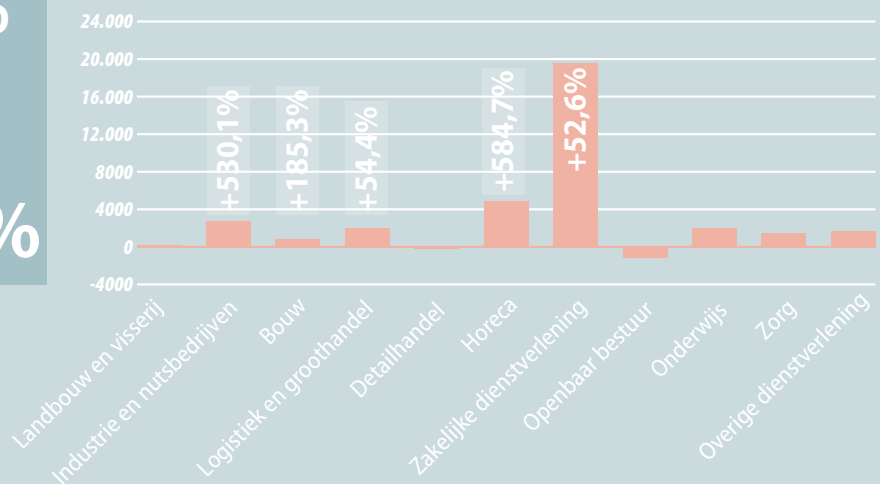
0% Landbouw en visserij	61% Zakelijke dienstverlening
4% Industrie en nutsbedrijven	2% Openbaar bestuur
1% Bouw	8% Onderwijs
6% Logistiek en groothandel	9% Zorg
1% Detailhandel	3% Overige dienstverlening
6% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+53,2%

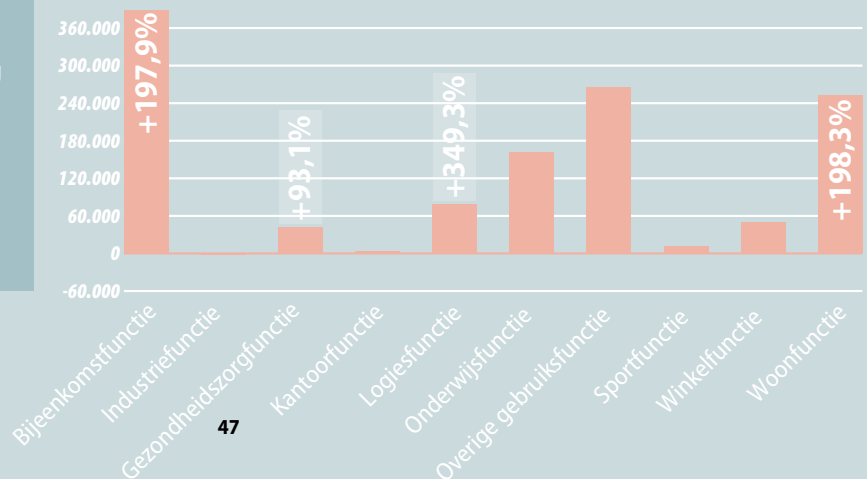
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,08	+110%
FSI	1,01	+42%
Banen/ha	226,7	+53%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

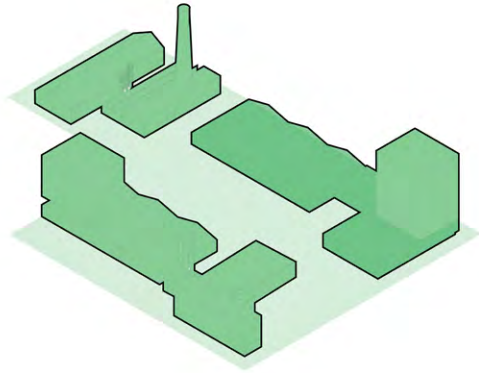


MAKERSDISTRICT

Beschrijving

Makersdistricten, waartoe bijvoorbeeld de RDM in Rotterdam, de NSDM-werf in Amsterdam en Vechtclub XL en de Werkspoorkathedraal in Utrecht gerekend worden, zijn voormalige industriële locaties die zijn getransformeerd tot bruisende gemeenschappen waar kunstenaars, ontwerpers en creatieve ondernemers samenkomen om te werken, te exposeren en samen te werken aan vernieuwende projecten. Door ruimte te bieden voor experimentatie en uitwisseling van ideeën, fungeren ze als katalysatoren voor creatieve ontwikkeling en innovatie in de culturele en creatieve sector. Daarmee zijn ze ook belangrijk voor stedelijke vernieuwing, levendigheid en culturele dynamiek. Zo draagt dit werklandschap bij aan de bredere economische vitaliteit van de stad. Makersdistricten zijn kleinschalig en de ondernemingen die er gevestigd zijn ook.

De werkgelegenheidsanalyse wijst uit dat zakelijke dienstverlening veruit de grootste sector is in makersdistricten, mede door de sterke banengroei van deze sector in de afgelopen jaren. Daarna vertegenwoordigen industrie en horeca de meeste banen. Het oude industriële karakter van de gebieden is terug te zien in de samenstelling van de panden met een relatief groot volume industrie functie; de kantoorfunctie is aanzienlijk kleiner. Er is sprake van een hoge mate van functiemenging met wonen, de grootste (en sterkst groeiende) functie op makersdistricten. Tot slot valt uit de data te concluderen dat er verdichting heeft plaatsgevonden.



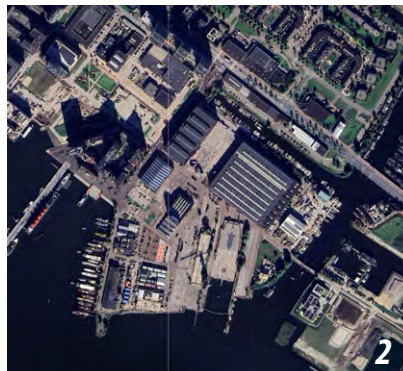
Trends en ontwikkelingen

- De betaalbaarheid van makerdistricten staat onder druk door de sterke vraag en het beperkte aanbod.
- Het aanbod staat ook onder druk: sommige makersdistricten zijn slechts tijdelijk beschikbaar en worden op termijn getransformeerd naar wonen.
- Makersdistricten beginnen een steeds belangrijkere rol te spelen in het stedelijk toerisme. Toeristen worden aangetrokken door de combinatie van industrieel erfgoed en culturele evenementen die plaatsvinden rondom deze gebieden.
- Door actief deel te nemen in de gemeenschap richten creatieve broedplaatsen zich steeds meer op de maatschappelijke/sociale impact die zij kunnen verzorgen. Zo zijn er initiatieven (workshops, educatieve programma's) die zich richten op het verbeteren van de sociale cohesie en inclusie.

Referentiegebieden 1:12500



Hembrugterrein, Zaandam

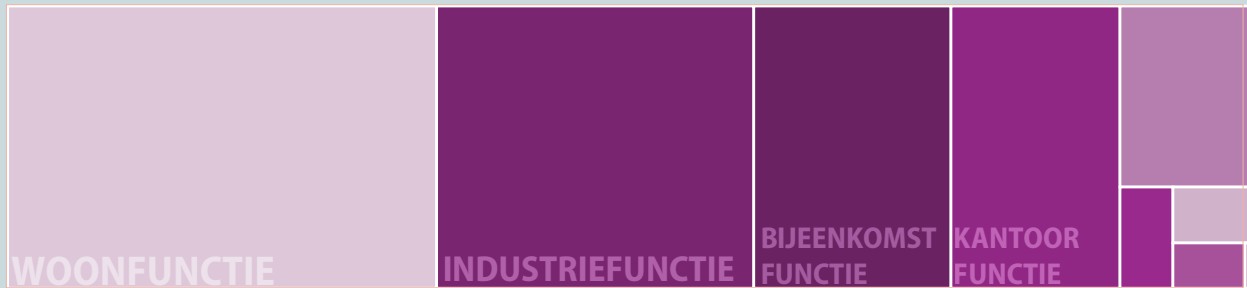


NSDM Terrein, Amsterdam-Noord

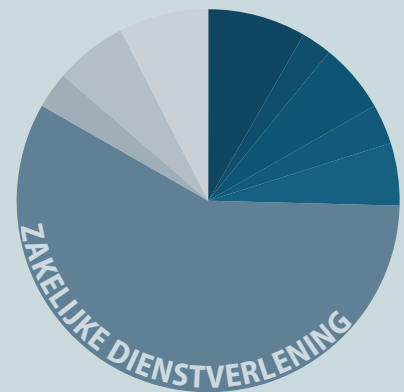


Westergasfabriek, Amsterdam

Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



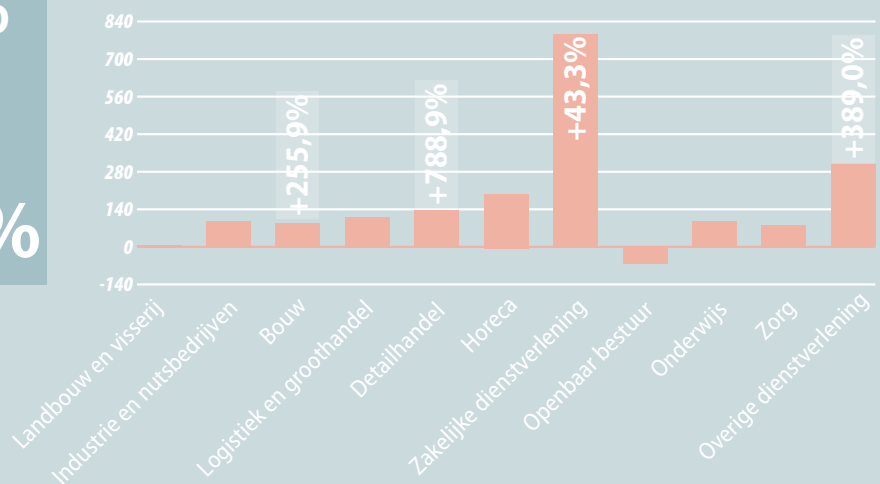
Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+67,5%

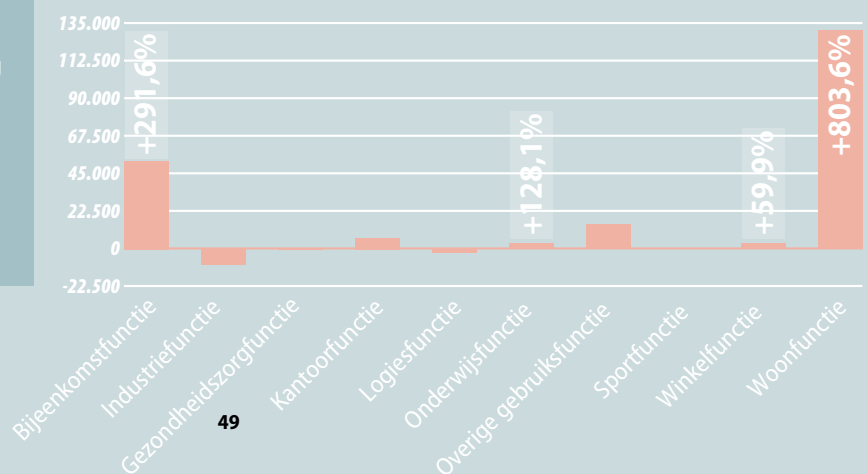
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,35	+399%
FSI	0,47	+81%
Banen/ha	52,0	+68%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)

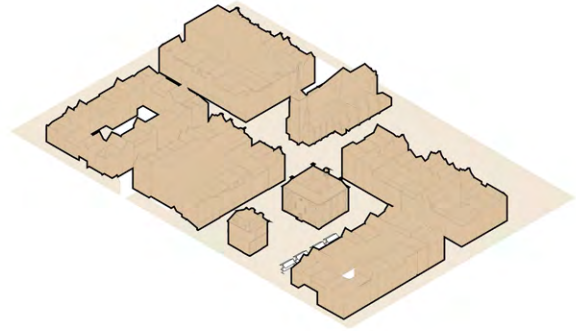


HISTORISCHE BINNENSTEDEN

Beschrijving

Dit werklandschap vormt de levendige en bruisende kern van oude steden. Je vindt ze in alle historische steden, de omvang ervan verschilt. De monumentale panden en het culturele aanbod zijn de dragers van deze gebieden en het grote aanbod aan voorzieningen heeft een aanzuigende werking op bewoners, bezoekers (recreanten en toeristen) en ondernemers. Dit werklandschap ligt centraal in steden en is multimodaal goed bereikbaar. De hoge gebiedskwaliteit is ook terug te zien in de relatief hoge huurprijzen voor werkruimte.

Historische binnensteden bieden werkgelegenheid aan talloze mensen in diverse sectoren, variërend van winkelpersoneel tot horecamedewerkers en kantoorpersoneel. Dit is ook te zien in de werkgelegenheidsstructuur, waarbij vrijwel alle sectoren goed vertegenwoordigd zijn. De zakelijke dienstverlening is in historische binnensteden de afgelopen 10 jaar het sterkst gestegen, gevolgd door de horeca en openbaar bestuur. Uit de functiestructuur blijkt verder dat historische binnensteden een gevarieerd ruimtegebruik hebben, waarbij opvalt dat de kantoorfunctie en bijeenkomstfunctie in oppervlakte groter zijn dan de winkelfunctie.



Trends en ontwikkelingen

- Historische binnensteden veranderen in toenemende mate van 'place to buy' naar 'place to be'. Combinatiebezoek en verblijfskwaliteit worden steeds belangrijker in deze gebieden; ondernemers moeten hierop inspelen om klanten in deze gebieden te trekken.
- E-commerce zorgt voor een afnemende vraag naar retailruimte; in veel binnensteden is er een leegstandsopgave.
- Het is te verwachten dat het aantal zelfstandige winkeliers in binnensteden afneemt, terwijl filiaalbedrijven toenemen. Daartegenover staat de trend van de superspecialisatie; ondernemers ontdekken steeds meer nog niet-behandelde paden in nichemarkten.

Referentiegebieden 1:12500

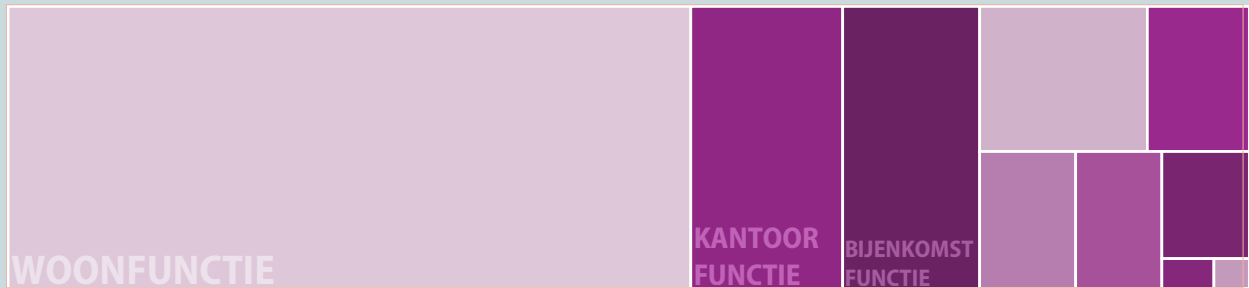


Oude Stad, Haarlem



Centrum, Hilversum

Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



11% Bijeenkomstfunctie	12% Kantoortoefunctie	<1% Overige gebruiksfunctie	7% Woonfunctie
3% Industriefunctie	4% Logiesfunctie	<1% Sportfunctie	
1% Gezondheidszorgfunctie	4% Onderwijsfunctie	<1% Winkelfunctie	

Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)

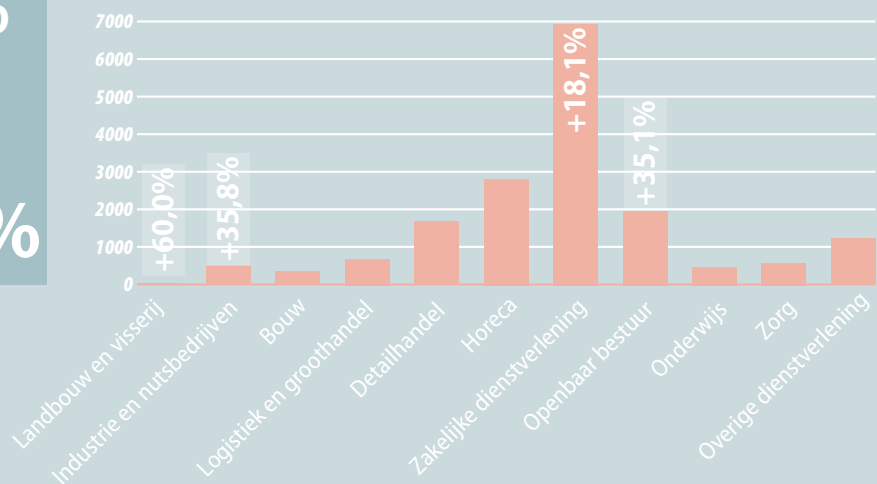
0% Landbouw en visserij	38% Zakelijke dienstverlening
2% Industrie en nutsbedrijven	7% Openbaar bestuur
1% Bouw	5% Onderwijs
5% Logistiek en groothandel	6% Zorg
10% Detailhandel	10% Overige dienstverlening
15% Horeca	



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

+17,1%

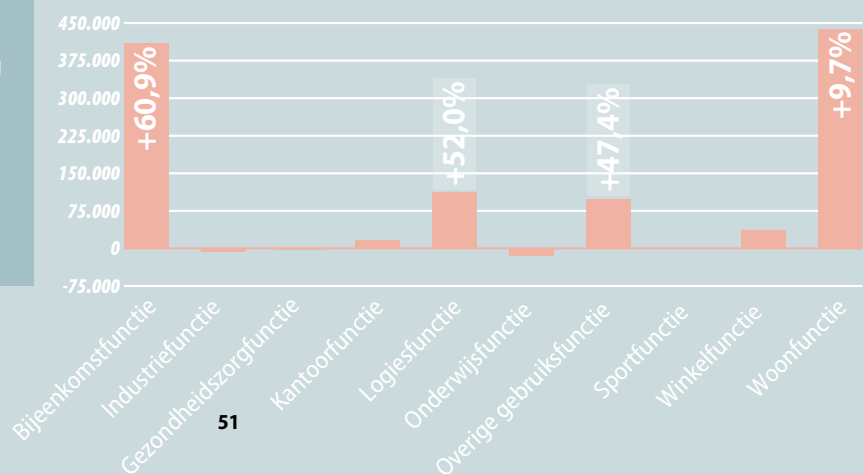
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,55	-3%
FSI	1,05	+14%
Banen/ha	134,7	+17%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)



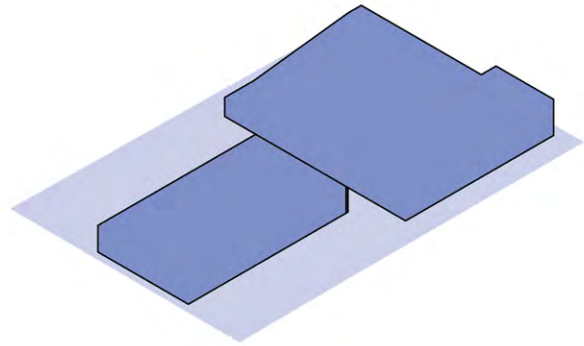
MEUBELBOULEVARD

Beschrijving

Meubelboulevards zijn gespecialiseerde winkelgebieden gericht op meubels en interieurproducten. Het werklandschap is terug te vinden bij middelgrote en grote steden, doorgaans langs snelwegen. Ze zijn goed met de auto bereikbaar en minder goed met OV. Naast dat het winkelgebieden zijn, gaan er ook grote materiaalstromen rond in dit werklandschap en zijn er dus ook grote kansen voor circulaire initiatieven. Op meubelboulevards is ook kleinschalige ondersteunende horeca aanwezig voor bezoekers, zoals snackbars en broodjeszaken. Ook is er veel ruimte gereserveerd voor parkeren in deze gebieden.

In vergelijking met de andere werklandschappen kennen meubelboulevards de grootste daling in het aantal banen. De werkgelegenheid is namelijk met 54,8% gedaald tussen 2014 en 2023, waarbij met name het aantal banen in de bouw, industrie- en nutsbedrijven en logistiek- en groothandel flink is afgenomen.

De functiestructuur laat zien dat de winkelfunctie nog altijd het grootste vloeroppervlak heeft. Verder is de industrie de afgelopen 10 jaar sterk toegenomen binnen dit type werklandschap.



Trends en ontwikkelingen

- Bedrijven op meubelboulevards richten zich steeds meer op omnichannel verkoop, dat wil zeggen; showroom's in combinatie met internetverkoop.
- Daarnaast spelen deze bedrijven steeds meer in op de opkomende populariteit voor tweedehandsmeubels, door speciale afdelingen te creëren waar gebruikte meubels worden aangeboden.
- Ook op meubelboulevards vindt functiemenging plaats, maar dan wel ondersteunend aan het bezoekersprofiel van de locaties. Denk bijvoorbeeld aan ondersteunende horeca voor bezoekers van de meubelboulevards.
- Er vindt steeds meer intensivering van het ruimtegebruik plaats, waarbij er op een efficiëntere manier wordt omgegaan met de beschikbare ruimte, bijvoorbeeld door woonwinkels en parkeren te clusteren/stapelen.

Referentiegebieden 1:12500



Cruquius Zuid, Haarlemmermeer

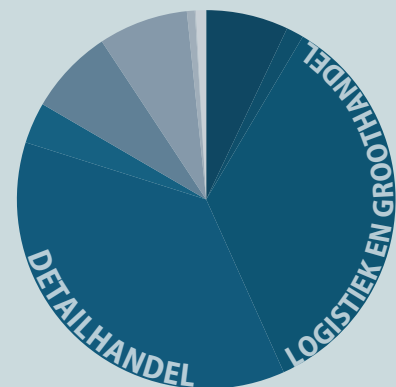
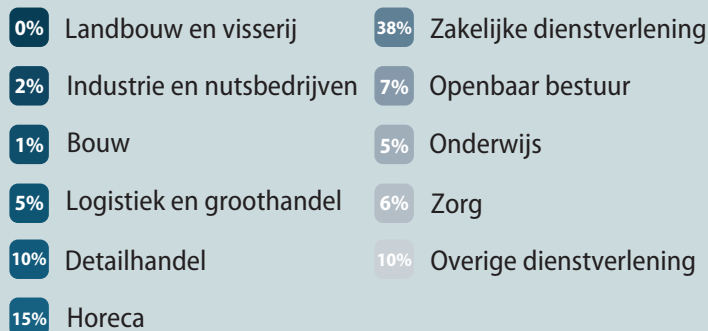


Westpoort Woonbelouvard, Amsterdam

Werkgelegenheidsstructuur in aantal banen (2023)



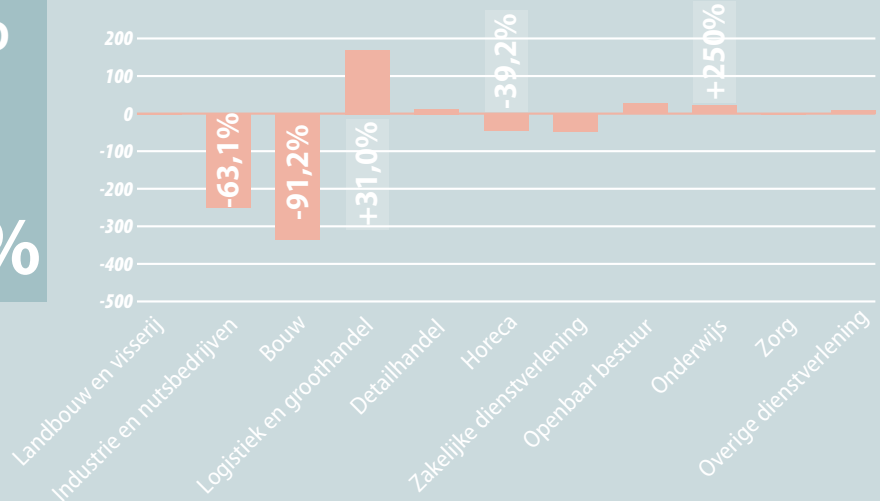
Functiestructuur in m2 vloeroppervlakte (2023)



ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

-17,6%

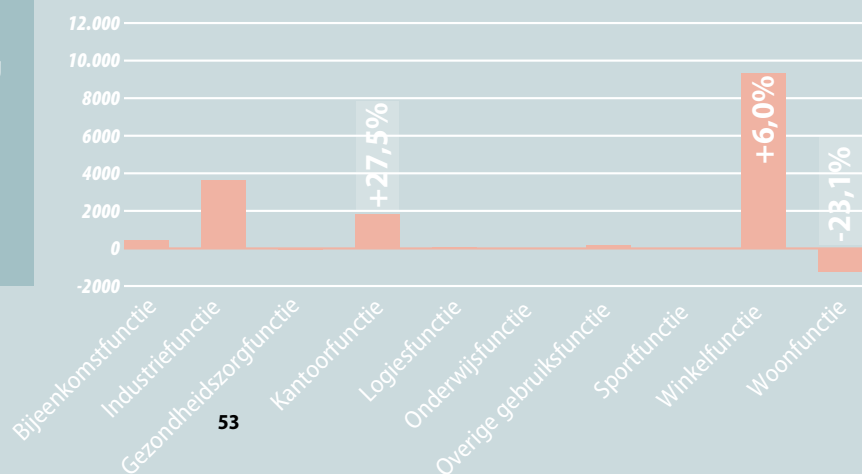
Ontwikkeling aantal banen per sector (2014-2023)



KERNGEGEVENS

	2023	ontwikkeling tov. 2014
MXI	0,01	-27%
FSI	0,39	+5%
Banen/ha	28,7	-18%

Ontwikkeling vloeroppervlakte per functie (2014-2023)



De majeure transitie opgaven

3. TRANSITIES

Werken in de stad is continu aan verandering onderhevig. Zowel het verleden als het heden laten zien dat stedelijke werkmilieus zich voortdurend aanpassen aan veranderende omstandigheden. Ook in de toekomst zal dit niet anders zijn. De dynamiek van werken in de stad wordt steeds sterker beïnvloed door grote maatschappelijke opgaven die vragen om structurele veranderingen.

Deze opgaven, ook wel aangeduid als de majeure transities, hebben betrekking op thema's die een grote impact hebben op werken in de stad en hoe we de stedelijke ruimte daarvoor inrichten. In deze studie onderscheiden we vijf majeure transities:

- **Mobiliteitstransitie**
- **Energietransitie**
- **Digitale transitie**
- **Economische transitie**
- **Grondstoffen transitie**

In dit hoofdstuk worden deze transities toegelicht en wordt aangegeven hoe deze, op basis van de data-analyse, van invloed zijn op de verschillende werkmilieus. Op die manier ontstaat een beeld van hoe de werkomgeving in de stad zich in de komende jaren zou kunnen ontwikkelen.

Voor alle transities geldt dat het zich moet verhouden tot de groeiende ruimtebehoefte van verschillende werkmilieus in de stad. Dit is met name ingegeven door de groei van de bevolking en de economie. Dat vraagt in alle gevallen om efficiënt en intensief ruimtegebruik.

TRANSITIE

MOBILITEITS TRANSITIE

VAN INDIVIDUEEL NAAR COLLECTIEF VERVOER

Beschrijving

De groeiende ruimtevraag naar werken gaat gepaard met een groei van het aantal verkeersbewegingen. Veel netwerken bereiken inmiddels hun capaciteitsgrenzen, wat leidt tot congestie, vertragingen en een verminderde bereikbaarheid van stedelijke werkgebieden.

Om in de toekomst voldoende ruimte voor werken in onze steden te waarborgen, is het noodzakelijk om anders om te gaan met het mobiliteitsnetwerk. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het stimuleren van openbaar vervoer en fietsgebruik, zodat we efficiënter gebruikmaken van de beschikbare ruimte. Vooral de fiets biedt, naast ruimtelijke voordelen, ook een gezond alternatief doordat het bewegen stimuleert.

Dit betekent echter niet dat de auto volledig uit de stad moet verdwijnen. In veel werkmilieus is de auto of bestelwagen essentieel voor een productieve bedrijfsvoering, bijvoorbeeld voor transport, bevoorrading of klantbezoek. De uitdaging ligt daarom in het vinden van een evenwichtige mobiliteitsmix die ruimte schept voor duurzame alternatieven, zonder de functionele eisen van verschillende werkmilieus uit het oog te verliezen.

Invloed op de werkmilieus

- Voor binnenstedelijke gemengde bedrijventerreinen geldt dat deze een belangrijke rol kunnen spelen in de 15-minuten stad. Een ambitie die veel steden najagen. Door onder meer in te zetten op het faciliteren van stadsdistributie en stadsverzorgende bedrijvigheid, sectoren waar een groeiende behoefte aan is.
- De autobereikbaarheid van een snelwegkantorenpark verliest aan relevantie ten opzicht van de OV-bereikbaarheid waardoor er minder zal worden gewerkt in deze gebieden.
- De ontwikkeling van meer kleine woningen vraagt vaker om (gedeelte) werkruimte in of dichtbij huis, het liefst op loop- of fietsafstand.





ENERGIETRANSITIE

VAN FOSSIELE NAAR DUURZAME ENERGIEBRONNEN

Beschrijving

De energietransitie is de omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen (zoals olie, gas en steenkool) naar duurzame energiebronnen zoals zon, wind en geothermie.

Deze transitie is cruciaal om de CO₂-uitstoot te verminderen, klimaatverandering tegen te gaan en de energievoorziening toekomstbestendig te maken.

Voor werkmilieus in de stad heeft dit grote impact. Bedrijven moeten verduurzamen, hun energieverbruik verlagen en overstappen op schone energie. Dit vraagt om aanpassingen in gebouwen en infrastructuur (zoals zonnepanelen, laadpunten, warmtenetten) en beïnvloedt de locatiekeuze, het ruimtegebruik en de energievoorziening van stedelijke werklocaties.

Invloed op de werkmilieus

- Havengebieden worden interessante vestigingsplaatsen voor bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan energiewinning op zee.
- Bedrijventerreinen zullen steeds meer in trek komen om een bijdrage te leveren aan duurzame energieproductie, voor zowel zon- als windenergie. Door hierin te investeren kunnen grootverbruikers direct worden gekoppeld aan deze energiebronnen en het energie efficiënt maken van de bedrijfspanden.





DIGITALE TRANSITIE

VAN FYSIEKE ARBEID NAAR ONLINE EN AUTOMATISCH

Beschrijving

De digitale transitie omvat de toenemende automatisering en de verschuiving van fysieke naar online processen. Denk aan thuiswerken, e-commerce en kunstmatige intelligentie. Deze ontwikkeling is belangrijk omdat het de productiviteit verhoogt, nieuwe werkvormen mogelijk maakt en bijdraagt aan economische innovatie.

Voor stedelijke werkmilieus betekent dit een verminderde behoefte aan traditionele kantoorruimte, en juist meer vraag naar flexibele, hybride werkplekken, tech-hubs en stadslogistiek. De fysieke locatie van werk wordt minder bepalend, terwijl digitale connectiviteit steeds belangrijker wordt. Zo zorgt de digitale transitie ervoor dat de behoefte waar en in wat voor omgeving we willen werken fundamenteel verandert.

Invloed op de werkmilieus

- Het is waarschijnlijk dat bedrijven die zijn gesitueerd op bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie of op logistieke terreinen in de toekomst een schaalvergroting ondergaan. Automatisering van bedrijfsactiviteiten en innovaties zullen dan urgenter worden om intensiever met de beschikbare ruimte om te kunnen gaan.
- Er zal een mogelijk afname zijn van retail in wijkcentra door opkomst en groei van e-commerce.
- Er zal een groeiende behoefte zijn naar campussen en innovatiemilieus omdat zij de aanjager zijn van nieuwe innovaties die een bijdrage kunnen leveren aan maatschappelijke transities en arbeidsproductiviteitsverhoging.





ECONOMISCHE TRANSITIE

VAN WELVAART NAAR WELZIJN

Beschrijving

Er is een groeiend besef dat economische groei en welvaart op zichzelf niet voldoende is om alle maatschappelijke opgaven op te lossen. Sterker, we zien dat welvaart ook de aanjager is van nieuwe problemen die gerelateerd zijn aan een ongezonde leefstijl, zoals stress en overgewicht, maar ook eenzaamheid en sociale ongelijkheid. Welzijn wordt daarom steeds vaker boven welvaart gesteld. Dit draait om een verschuiving van economische groei als hoofddoel naar het bevorderen van gezondheid, gelijkheid, zingeving en leefkwaliteit. Niet méér produceren en consumeren, maar beter leven staat centraal.

Voor werkmilieus in de stad betekent dit meer aandacht voor gezonde, inclusieve en betekenisvolle werkomgevingen. Denk aan groenere omgevingen, ruimte voor ontmoeting, balans tussen werk en privé, en meer zeggenschap en betrokkenheid van werknemers.

Invloed op de werkmilieus

- Weerstand zal mogelijk toenemen tegen logistieke hallen die verdozing van het landschap veroorzaken. Aangezien ze weinig toegevoegde waarde hebben en er een grote afhankelijkheid is van internationale werknemers.
- Kantoren positioneren zich liever in gemengde stedelijke gebieden, waardoor kantoorlocaties nieuwe functies, zoals sport, horeca en wonen, naar zich toe willen trekken om een interessanter interactiemilieu te worden.
- Compacte stadswijken krijgen in hogere mate te maken met stadsverzorgende voorzieningen (zorg, onderwijs, horeca) om aantrekkelijk te blijven. Ook als werkmilieu.





TRANSITIE

GRONDSTOFFEN TRANSITIE

VAN LINEAIRE NAAR CIRCULAIRE ECONOMIE

Beschrijving

De circulaire economie gaat over het omschakelen van een lineair systeem naar een model waarin grondstoffen worden hergebruikt, afval wordt geminimaliseerd en producten langer meegaan.

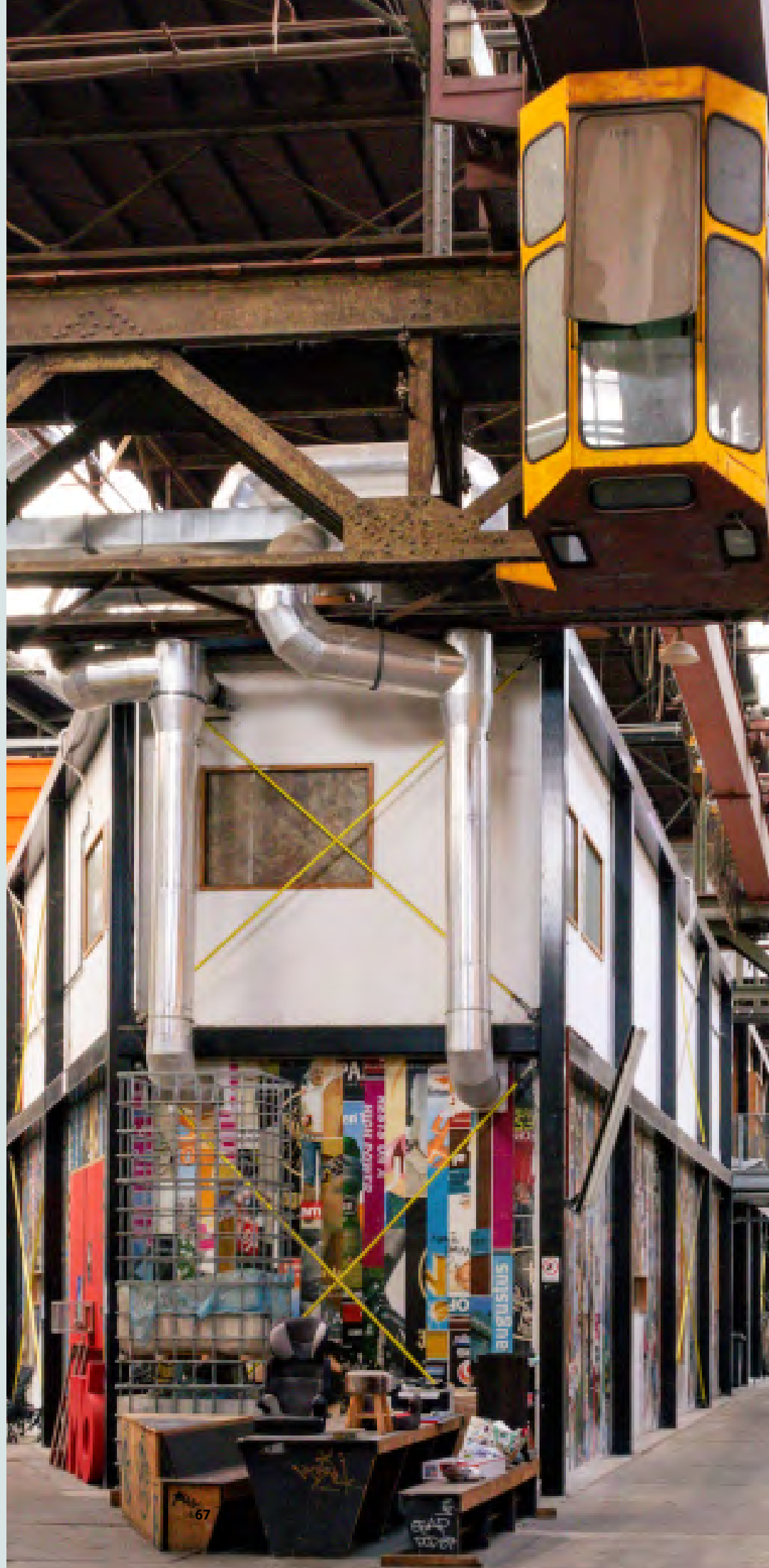
Deze transitie is belangrijk omdat de beschikbaarheid van grondstoffen onder druk staat. Mede door klimaatverandering is het belangrijk om de milieudruk te verkleinen. En dat kan door zuiniger met beschikbare grondstoffen om te gaan. Het draagt bij aan een duurzamer en veerkrachtiger economisch systeem.

Voor werkmilieus in de stad betekent dit dat productie, logistiek, ontwerp en afvalverwerking anders worden ingericht. Er ontstaat behoefte aan nieuwe functies, zoals reparatiehubs, deelmagazijnen en hergebruikcentra, vaak geïntegreerd in bestaande stedelijke gebieden.

Invloed op de werkmilieus

- Deze transitie biedt kansen aan nieuw type bedrijfsruimte in de stad voor onder meer reparatie, kleinschalige maakindustrie en opslag. Dat kan in de stedelijke woonwijken of bijvoorbeeld in een wijkcentrum.
- Havengebieden worden interessante vestigingsplaatsen voor circulaire bulkoverslag
- Op bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie zijn nu vaak nog ondernemers gevestigd die geen gebruik maken van de beschikbare milieuruimte. Het is wenselijk om deze ondernemers op termijn te verplaatsen zodat er ruimte ontstaat voor circulaire maakindustrie.





LEGENDA VAN HET WERKEN

De condities

De condities

De ontstaansgeschiedenis en analyse van verschillende werkmilieus in de stad leert ons dat er veel verschillende ruimtelijke en programmatische condities van belang zijn om werk te kunnen laten floreren in de stad. Deze condities staan beschreven in dit hoofdstuk. De condities staan niet op zichzelf, maar sluiten aan op de wensen van verschillende gebruikers. Vanuit het werken geredeneerd zijn dit de werkgever, werknemer en de klant. Welke condities van belang zijn voor welke gebruiker staat aangegeven in het bijbehorend schema.



Bereikbaarheid

Een adequaat bereikbaarheidsprofiel (OV, auto, fiets) dat aansluit op de bedrijfsactiviteiten en een comfortabele reistijd garandeert.



Bevoorrading

Snelle en efficiënte bevoorrading is mogelijk, zonder dat dit overlast veroorzaakt voor de omgeving. Inclusief voldoende opslagruimte.



Parkeergelegenheid

Er is voldoende parkeergelegenheid voor (-deel)auto's, bedrijfswagens en/of fietsen met bijbehorende laadinfrastructuur.



Klantenkring

Het bedrijf bevindt zich binnen een gebied of op een plek waar voldoende klandizie aanwezig is.



Milieuruimte

Er is ruimte om trillingen, geluid- en/of geuroverlast te produceren dat nodig is voor de bedrijfsvoering.



Fysieke ruimte

Er is voldoende fysieke (groei)ruimte aanwezig om alle bedrijfsactiviteiten (op lange termijn) uit te kunnen voeren.



Zichtlocatie

Het bedrijf bevindt zich op een plek waar veel verkeersbewegingen plaatsvinden om zo de zichtbaarheid te vergroten en klanten te trekken.



Representativiteit

De uitstraling, door een kenmerkende (zicht)locatie of architectuur, versterkt het imago en de aantrekkingskracht van een bedrijf.



Kwalitatief personeel

Er is kwalitatief geschoold personeel op bereikbare afstand van het bedrijf aanwezig.



Energienetwerk

Er is een adequaat energienetwerk en -aansluiting aanwezig dat voldoende capaciteit levert om de bedrijfsactiviteiten uit te voeren.



Ruimtescheiding

Er zijn verschillende adressen of entrees voor woon- en werkfuncties om privacy te waarborgen en overlast te voorkomen.



Nabijheid voorzieningen

Er zijn verschillende (gedeelde) voorzieningen in de buurt, zoals een kinderopvang, sportschool of café, die bijdragen aan een kwalitatieve werkomgeving.



Grond- of huurprijzen

De grond- en/of huurprijzen zijn betaalbaar en sluiten aan bij de financiële slagkracht van een bedrijf.



Digitaal netwerk

Er is een snelle netwerkaansluiting op het internet aanwezig, voldoende capaciteit voor dataopslag en (indien gewenst) een functionele website of applicatie.



Multifunctionaliteit

Er zijn verschillende bedrijven, bedrijfsactiviteiten en (gedeelde) voorzieningen aanwezig wat verschillende mensen trekt en de financiële basis vergroot.



Ruimte voor innovatie

Er is ruimte voor innovatie die de concurrentiekracht vergroot en/of een bijdrage levert aan efficiënte bedrijfsvoering.



Kwaliteit openbare ruimte

Een directe omgeving is groen, klimaatadaptief en nodigt uit voor ontmoeting en verblijf.



Vrijwilligerswerk

Een sociaal netwerk van vrijwilligers houdt verschillende activiteiten in stand en vergroot de betrokkenheid in de buurt.



Ruimtelijke flexibiliteit

Er is de mogelijkheid om bedrijfsruimten aan te passen aan veranderende behoefte zodat bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen.



Openingstijden

Openingstijden sluiten aan bij een winstgevende bedrijfsvoering en houden rekening met eventuele omwonenden.



Professioneel netwerk

Mogelijkheid voor kansrijke samenwerkingsverbanden met andere bedrijven of instellingen die de positie van een bedrijf op de arbeidsmarkt versterken.



Wet- en regelgeving

Nieuwe of flexibele wetgeving is randvoorwaardelijk om bedrijfsactiviteiten te kunnen ontplooiën of innovaties toe te passen.



Toegankelijkheid

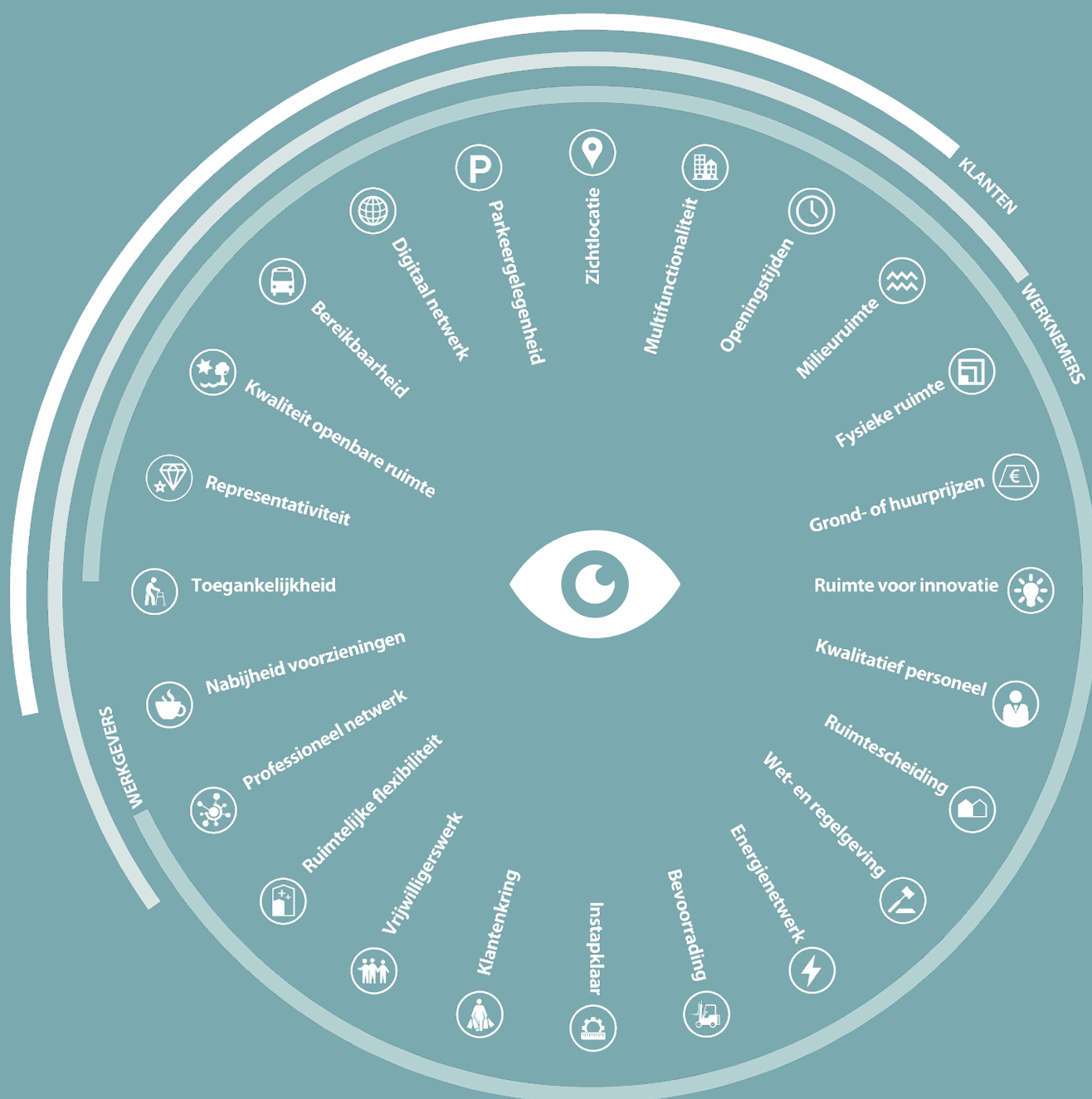
Gebouwen zijn voor iedereen toegankelijk, ook voor anders-validen.



Instapklaar

Een werkplek kan direct in gebruik worden genomen omdat alle basisvoorzieningen aanwezig zijn en installaties en apparatuur gebruiksklaar zijn.

Belangrijke condities vanuit het perspectief van de werkgever, werknemer en klant



Een catalogus van werktypologieën



12

11

35

19

20

18

16

14

2

3

22

21

1

4

23

9

10

28

26

24

27

25

74

In deze studie zijn 35 werktypologieën onderscheiden die elk een specifieke invulling geven aan de eerder beschreven werkmilieu. Een werktypologie beschrijft een vorm van bedrijvigheid met eigen kenmerken en randvoorwaarden.

Elke werktypologie wordt omschreven aan de hand van condities die bepalend zijn voor het functioneren en de positionering binnen het werkmilieu. Zo ontstaat een genuanceerd beeld van de variatie en samenhang binnen elk werkmilieu, en de factoren die deze vormen van bedrijvigheid mogelijk maken.

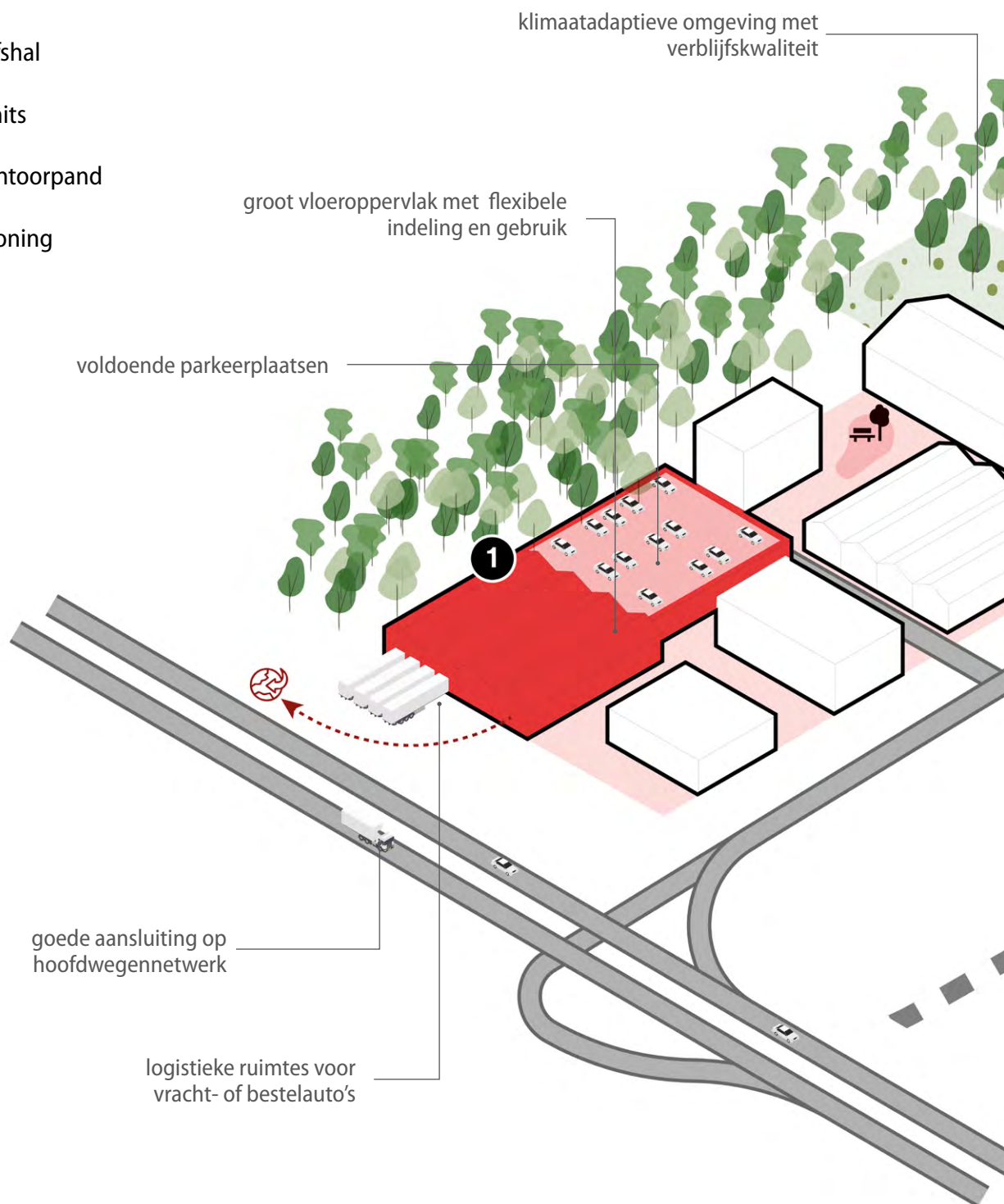
Deze verzameling werkvormen is niet volledig en pretendeert geen uitputtend overzicht te bieden. Wel geeft het een representatief beeld van de diversiteit aan bedrijvigheid die binnen de werkmilieus voorkomt en helpt het inzicht te bieden in de reikwijdte van mogelijke werkvormen.

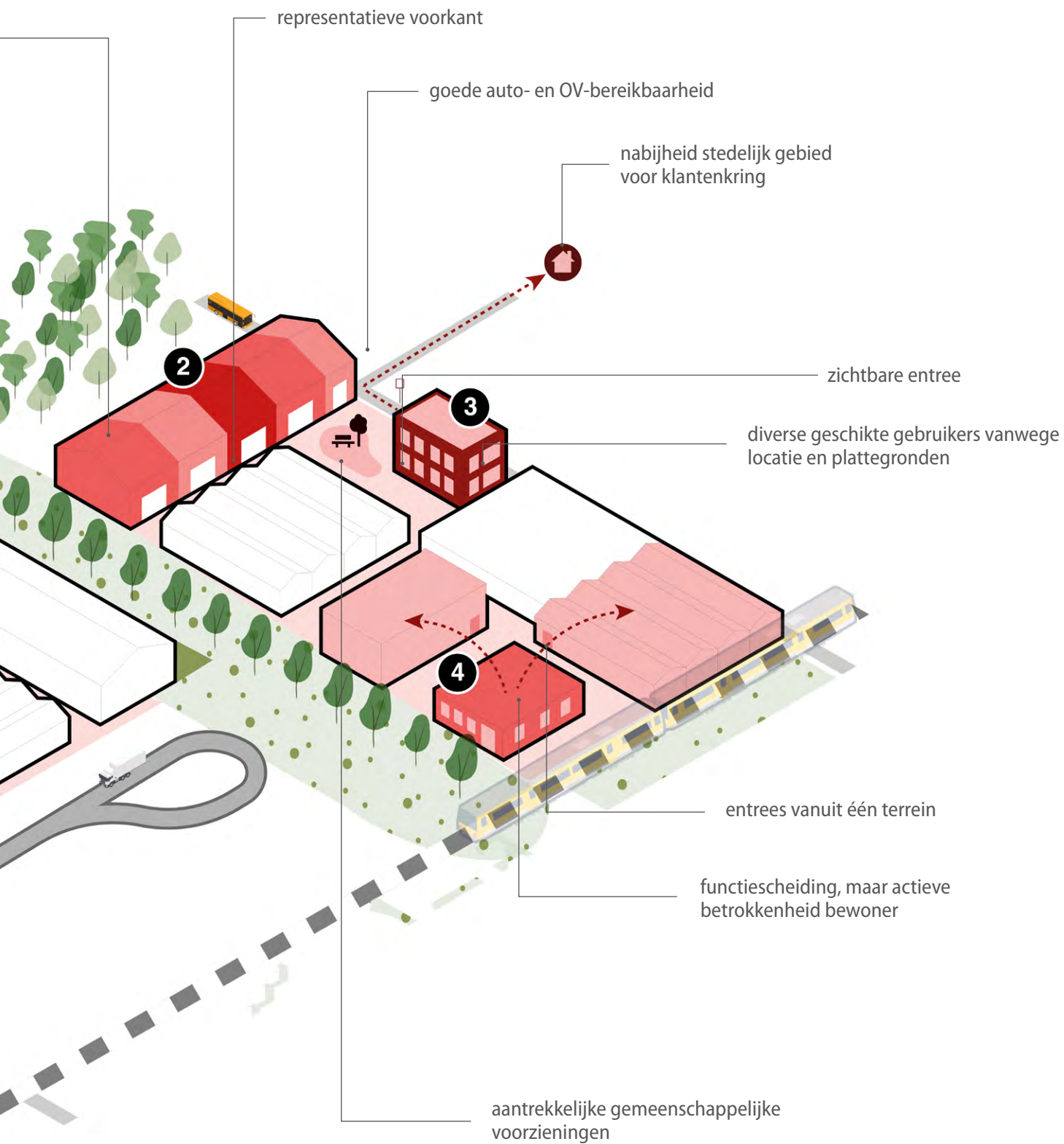


GEMENGD BEDRIJVENTERREIN

open en flexibele bedrijfsruimtes

- 1 De bedrijfshal
- 2 Bedrijfsunits
- 3 Lokaal kantoorpand
- 4 Bedrijfswoning





1 DE BEDRIJFSHAL

Bedrijfshallen (doorgaans met een kleine ondersteunende kantoorfunctie) verschillen in grootte, hoogte en kwaliteit. De grote open ruimte zorgt ervoor dat ze flexibel te gebruiken zijn voor verschillende bedrijfsprocessen. Moderne toekomstgerichte verschijningsvormen hebben een hoge kwaliteit en kennen een intensief ruimtegebruik. De hallen zijn hoog en voorzien in de ruimtebehoefte voor robotisering en automatisering van bedrijfsprocessen, en kunnen zodoende aansluiten op de digitale transitie. Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik kan verder worden bewerkstelligd door gestapelde bedrijfshallen, die de mogelijkheid bieden voor gestapelde productie, of het toevoegen van kantoorruimte voor dienstverlening.

Type werkfuncties

- Logistiek en distributie
- Groothandel
- (Bouw)opslag
- Maakindustrie
- (Ondersteunende) kantoren voor dienstverlening

Conditie



Bereikbaarheid

Veel bedrijven zijn afhankelijk van de (inter)nationale aanvoer en afvoer van goederen. Goede interne ontsluiting voor (vracht) wagens en een (directe) aansluiting op een provinciale weg, snelweg of kanaal zijn daarom belangrijke condities. Dit bespaart reistijd en vermindert de druk op lokale wegen. De lokale infrastructuur moet geschikt zijn voor middelzware tot zware voertuigen, met voldoende brede rijbanen en ruime draaicirkels voor vrachtverkeer. Langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers, wordt fysiek gescheiden van gemotoriseerd verkeer om een veilige en overzichtelijke verkeersafwikkeling te waarborgen.



Milieuruimte

Maakindustrie vraagt in veel gevallen milieuruimte (categorie 3.2 of hoger) die op bedrijventerreinen aangeboden wordt. Beheersing van hinder middels bronaanpak/isolatie kan ook helpen om binnen de toegestane grenzen te blijven.



Bevoorrading

Het perceel moet voldoende ruimte bieden voor (grootschalige) opslag, laad- en loszones en manoeuvreerruimte voor vrachtauto's. De logistieke toegang voor laden en lossen ligt bij voorkeur aan de achter- of zijkant van het pand en sluit direct aan op de interne circulatie van de locatie.



Parkeergelegenheid

Er zijn voldoende autoparkeerplaatsen aanwezig, inclusief laadvoorzieningen, voor werknemers en (eventuele) klanten.



Fysieke ruimte

Het perceel moet groot genoeg zijn om alle bedrijfsactiviteiten op te kunnen organiseren en de hal moet flexibel zijn in indeling en gebruik.



Grond- of huurprijzen

Betaalbare grond- en huurprijzen maken de locatie aantrekkelijk en bereikbaar voor genoemde werkfuncties.



Energienetwerk

Een (gezamenlijke) duurzame energievoorziening of aansluiting op het netwerk draagt bij aan een duurzame bedrijfsvoering.



Kwaliteit openbare ruimte

Een klimaatadaptieve en kwalitatieve omgeving wordt steeds belangrijker om een aantrekkelijke werkomgeving aan te bieden en bestendig te zijn tegen wateroverlast of hittestress.



Nabijheid voorzieningen

De nabijheid van (gemeenschappelijke) voorzieningen, zoals een sportschool, parkeervoorziening of kantine, dragen bij aan efficiënt ruimtegebruik en een aantrekkelijke werkomgeving voor werknemers.



Bedrijfshal in Bargermeer
Emmen, Drenthe



AREA071, gedeelde werkplek boven een bouwhandel
De Baanderij, Leiderdorp

2 BEDRIJFSUNITS

Bedrijfsunits zijn kleinschalige geschakelde bedrijfsruimtes die te gebruiken zijn als magazijn, distributie of productie- of montageruimte. Vaak is er ook kantoorruimte aanwezig. Ze bieden onderdak aan (onderdelen van) bedrijfsprocessen van eenmanszaken of het midden- en kleinbedrijf. Vaak betreft het open en flexibele bedrijfsruimtes met een aparte toegang en roldeuren.

Type werkfuncties

- Opslag
- Lichte distributie
- Ateliers of werkplaatsen
- Technische dienstverlening (reparatiewerkplaats, installatie- en onderhoudsbedrijf)
- Kleinschalige maak- of montagebedrijven

Conditie



Fysieke ruimte

Het perceel is groot genoeg voor hal, kantoor, bedrijfsruimte parkeerruimte en (buiten)opslag voor doorgroeiende kleine ondernemers. De hal moet open en flexibel zijn in indeling en gebruik.



Bereikbaarheid

Goede autobereikbaarheid en snelle aansluiting op provinciale weg of snelweg.



Bevoorrading

Een eigen entree die voldoende ruimte bieden voor laad- en loszones en manoeuvreerruimte voor vracht- of bestelauto's.



Grond- of huurprijzen

Betaalbare grond- en huurprijzen maken de locatie aantrekkelijk en bereikbaar voor genoemde werkfuncties.



Parkeergelegenheid

Er zijn voldoende autoparkeerplaatsen aanwezig, inclusief laadvoorzieningen, voor werknemers en (eventuele) klanten.



Representativiteit

Afhankelijk van de werkfunctie kan een aantrekkelijke gevel of ontvangstruimte wenselijk zijn.



Bedrijfsunits
Bargermeer, Emmen



Bedrijfsunits
De Schakel, Vught

3 LOKAAL KANTOORPAND

Veel gemengde bedrijventerreinen kennen een (kleine) voorraad aan kantoorpanden. Deze kantoren kunnen aantrekkelijk zijn voor zowel lokaal, regionaal als nationaal georiënteerde MKB-bedrijven, afhankelijk van type bedrijfsvoering en locatie. Ook zijn deze panden vaak geschikt voor stedelijke voorzieningen, zoals een tandartspraktijk of sportschool. De panden zijn doorgaans praktisch en efficiënt ingericht en verscheiden in uitstraling en kwaliteit. De omgevingskwaliteiten van veel bedrijventerreinen sluiten in sommige gevallen beperkt aan bij de vestigingsvoorkeuren van de kantoorgebruikers. Voor sommige ondernemers blijven deze kantoren echter relevant, vaak in relatie tot de betaalbaarheid. Dit maakt het interessante plekken voor start- of scale-ups.

Type werkfuncties

- Eerstelijns zorg (fysiotherapie, tandarts)
- Zakelijke dienstverleners, vaak gericht op de lokale markt (notarissen, accountants, ICT, adviesbureaus)

Conditie



Klantenkring

Afhankelijk van het type bedrijfsvoering is het voor diverse ondernemers belangrijk dat zij dicht bij hun klantenkring zitten. Voor eerstelijnszorg en lokale zakelijke dienstverleners is de reisbereidheid van klanten relatief laag.



Bereikbaarheid

Goede auto- en/of fietsbereikbaarheid met een entree die goed zichtbaar is vanaf de straat.



Parkeergelegenheid

Er zijn voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen aanwezig, inclusief laadvoorzieningen, voor werknemers en (eventuele) klanten.



Fysieke ruimte

Het pand biedt, afhankelijk van het type bedrijf, naast kantoorruimte ook een aantrekkelijke ontvangstruimte en kleine showroom.



Grond- of huurprijzen

Betaalbare grond- en huurprijzen maken de locatie aantrekkelijk en bereikbaar voor genoemde werkfuncties.



4 BEDRIJFSWONING

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een woning die functioneel verbonden is aan een bedrijfslocatie en bedoeld is voor de (beheer)ondernemer, bedrijfsleider of technisch personeel dat permanent of semi-permanent op het terrein aanwezig moet zijn. Aanwezigheid kan vereist zijn om toezicht te houden op materiaal of materieel, vanuit veiligheidsoverwegingen of omdat er snel actie moet worden ondernomen bij een ongeval. Woningen zijn vaak vrijstaande die, afhankelijk van het type bedrijf, nabij een opslagloods, werkplaats, productiehal of agrarische bedrijfsgebouw staan. In sommige gevallen gaat het hierbij ook om risicogevoelige of beveiligde bedrijfspanden vanwege kostbare inhoud.

Type werkfuncties

- Agrarisch bedrijf
- Maakbedrijven- en industrie
- Logistiek en distributie
- Groothandel
- (Bouw)opslag

Conditie



Wet- en regelgeving

De bewoner moet direct betrokken zijn bij de bedrijfsvoering.



Ruimtescheiding

Functiescheiding van woon- en werkruimtes zijn in veel gevallen wenselijk om privacy te waarborgen en hinder van de bedrijfsprocessen te voorkomen.



Bereikbaarheid

Aparte entrees en ontsluiting voor zowel woon- als werkfunctie.

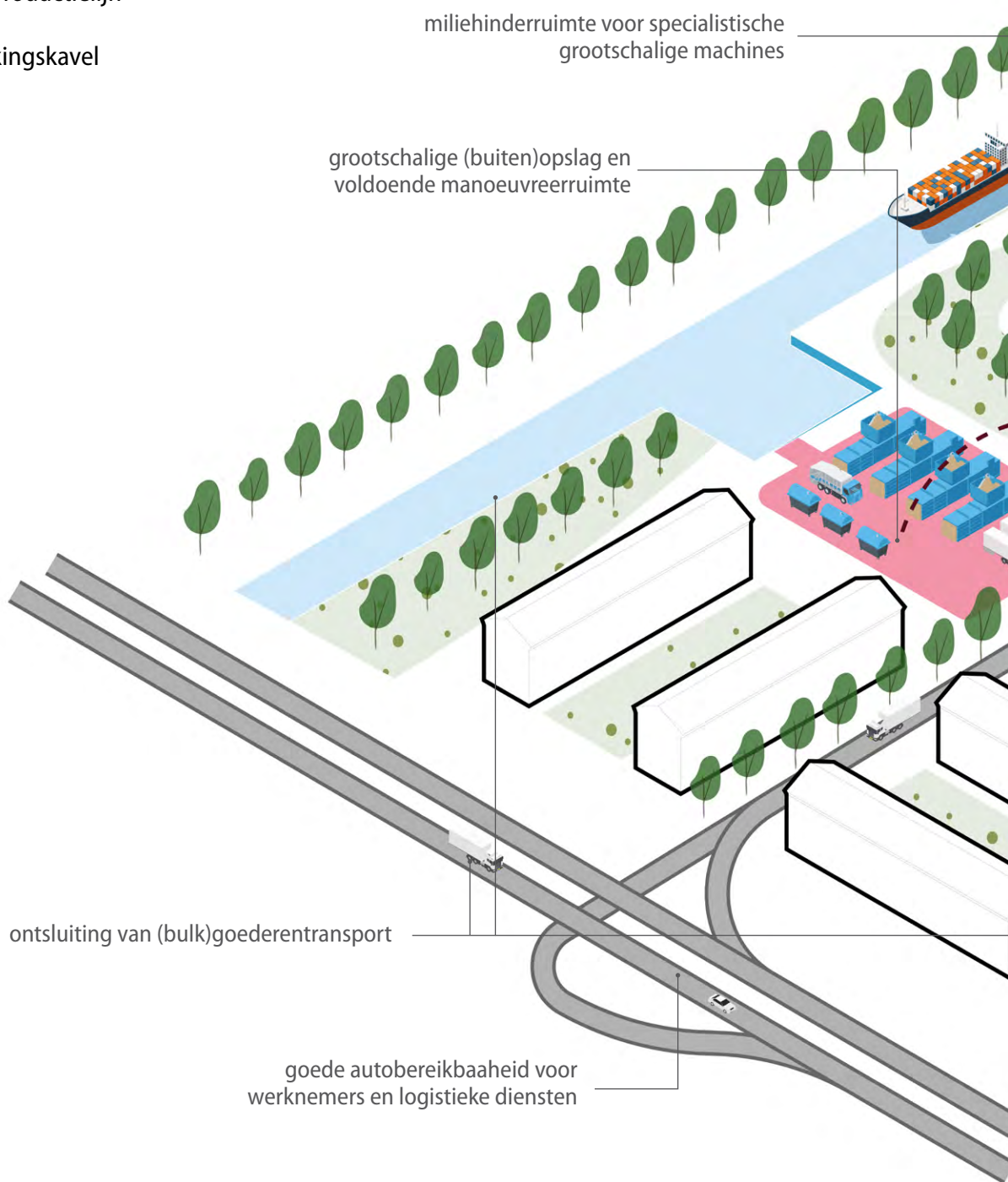


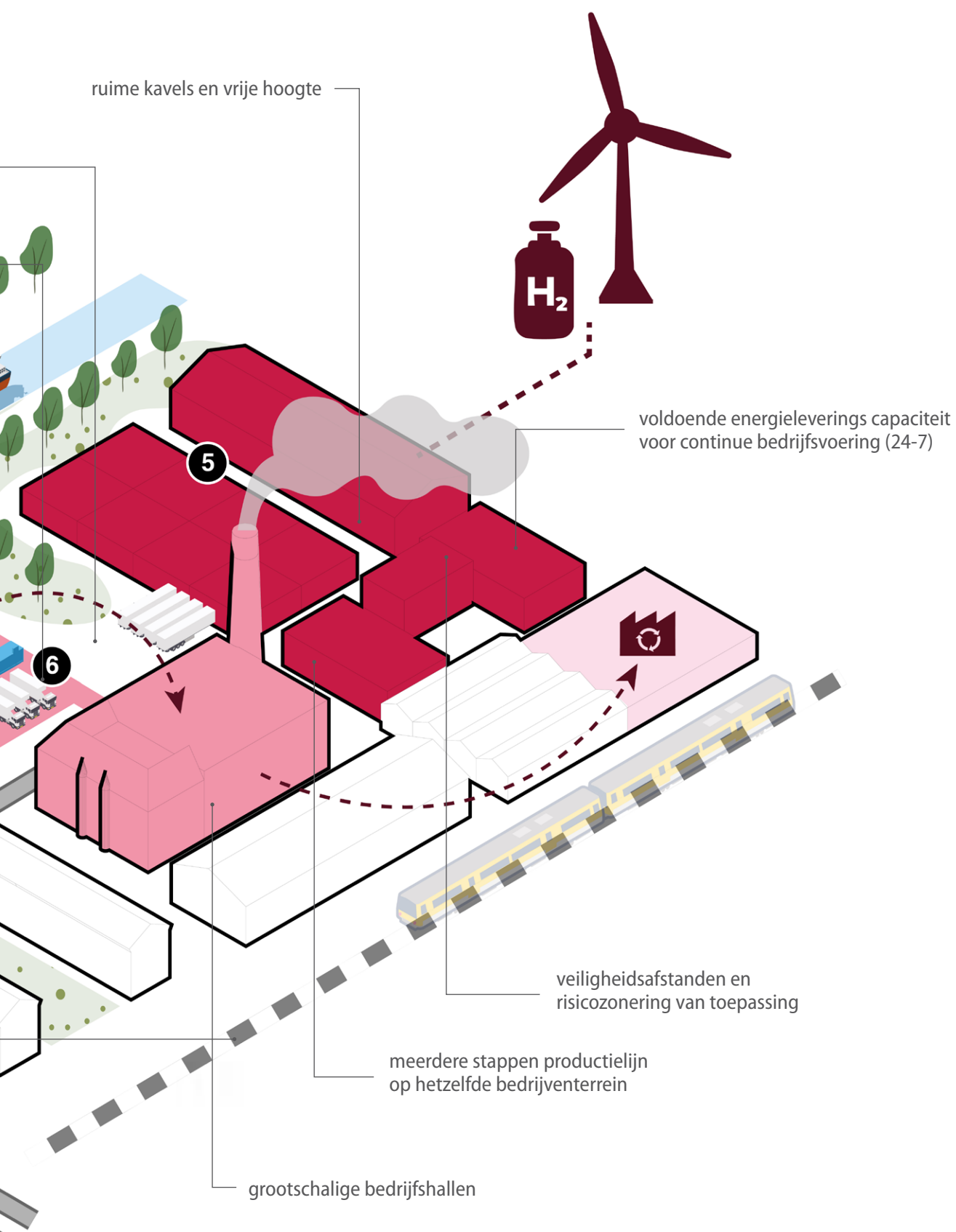
BEDRIJVENTERREIN HMC

bedrijfsprocessen binnen en buiten

5 Industriële productielijn

6 Bulkverwerkingskavel





5 INDUSTRIËLE PRODUCTIELIJN

Een industriële productielijn bestaat uit een aaneenschakeling van specialistische grootschalige machines, installaties en ruimtes gericht op het verwerken van (circulaire)grondstoffen tot (half)fabrikanten. De kavels zijn doorgaans groot en een deel van de bedrijfsprocessen vindt buiten plaats. Het kavel bestaat vaak uit meerdere grootschalige bedrijfshallen voor verschillende functies, denk hierbij aan productie, montage of assemblage, opslag en distributie. Zodoende kan de interne logistiek efficiënt plaatsvinden. Daarnaast zijn er ondersteunende werkruimtes en installaties nodig om het productieproces te faciliteren, zoals kantoren, technische ruimtes, silo's of tanks.

Type werkfuncties

- Procesindustrie, inclusief chemische industrie
- Maakindustrie

Condities



Milieuruimte

De bedrijfsactiviteiten op een industriële productielijn zorgen vaak voor negatieve omgevingseffecten in de vorm van stof, geluid, geur en gevaar. Ze vragen daarom milieuruimte met een hoge milieucategorie. Veiligheidsafstanden en risicozonering ten opzicht van openbare infrastructuur, woningen of risicovolle opslag is noodzakelijk.



Fysieke ruimte

Ruime bedrijfskavels waar plaats is voor meerdere grote, functionele bedrijfshallen. Met vrije hoogte voor grote installaties en machines.



Bereikbaarheid

(Bulk)goederentransport komt veel voor naar/van industriële productielijn. Een goede (inter)nationale autobereikbaarheid, nabij een aansluiting op de snelweg is essentieel; ontsluiting via water en/of spoor is, afhankelijk van het type bedrijf, van duidelijke meerwaarde.



Energienetwerk

Veel bedrijfsprocessen op industriële productielijnen vragen veel continue aanvoer van energie en water. Voldoende capaciteit is daarom essentieel. De (betaalbare) beschikbaarheid van (duurzame) energiebronnen, waaronder waterstof, is belangrijk. Een adequate aansluiting op het energienetwerk en/of duurzame energieproductie op eigen terrein, is daarom randvoorwaardelijk.



Openingstijden

Veel productielijnen draaien 24/7 wat kan betekenen dat openingstijden hierop moeten aansluiten.



Bevoorrading

Er dient voldoende grootschalige opslag en magazijnruimte aanwezig te zijn, eventueel aangevuld met veiligheidseisen. Tevens is voldoende manoeuvreerruimte en parkeergelegenheid voor vrachtverkeer noodzakelijk.



Parkeergelegenheid

Goede auto- of OV bereikbaarheid is wenselijk voor werknemers, en dat vraagt voldoende autoparkeerplaatsen met bijbehorende laadvoorzieningen.



De Wildert
Dongen



Veevoerhandel
Vollenhove

6 BULKVERWERKINGSKAVEL

Een bulkverwerkingskavel is een locatie die is ingericht om grote hoeveelheden grondstoffen, zoals zand, granulaat of graan, op te slaan. De verwerking van bulkgoederen vindt deels in reguliere bedrijfshallen plaats maar deels ook in de buitenlucht. Deze kavels worden gekenmerkt door grote open opslag- en verwerking vlaktes en verwerkingsinstallaties langs de randen. Deze type bulkverwerkingskavels kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de circulaire economie indien zij in grootschalige opslag voorzien van hernieuwbare grondstoffen.

Type werkfuncties

- Urban mining
- Recycling & afvalverwerking
- Bouwgrondstoffenindustrie
- Biomassa & (bio)energie
- Multimodale overslagbedrijven

Condities



Bereikbaarheid

Om de doorvoersnelheid van de bulkgoederen te maximaliseren is directe aansluiting aan transportcorridors (spoor, water of weg) belangrijk.



Milieuruimte

Afhankelijk van de bedrijfsactiviteit is er in meer of mindere mate sprake van negatieve omgevingseffecten in de vorm van stof, geluid, geur en gevaar. Ze vragen daarom milieuruimte met een hoge milieucategorie. Veiligheidsafstanden en risicozonering ten opzichte van openbare infrastructuur, woningen of risicovolle opslag is noodzakelijk.



Professioneel netwerk

De nabijheid van toeleverende verwerkers (bijv. betoncentrales, diervoederfabrieken) en afnemers (bouwbedrijven, logistieke dienstverleners) is wenselijk voor 'just in time'-leveringen.



Fysieke ruimte

Grote (en open) bedrijfskavels voor voldoende opslagruimte, aangevuld met (in mindere mate) ruimte voor kantoren en ruimtes voor dienstverlening, personeelszaken en ontvangst.



Bevoorrading

Ontsluiting voor zware logistieke voertuigen en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, trailers en eventueel scheepsslossers. Opslagruimte kan zowel binnen als buiten.



Energienetwerk

Veel bedrijfsprocessen op industriële productielijnen vragen een betrouwbare en continue aanvoer van energie en water. Voldoende capaciteit is daarom essentieel. De (betaalbare) beschikbaarheid van (duurzame) energiebronnen, waaronder waterstof, is belangrijk. Een adequate aansluiting op het energienetwerk en/of duurzame energieproductie op eigen terrein, is daarom randvoorwaardelijk.

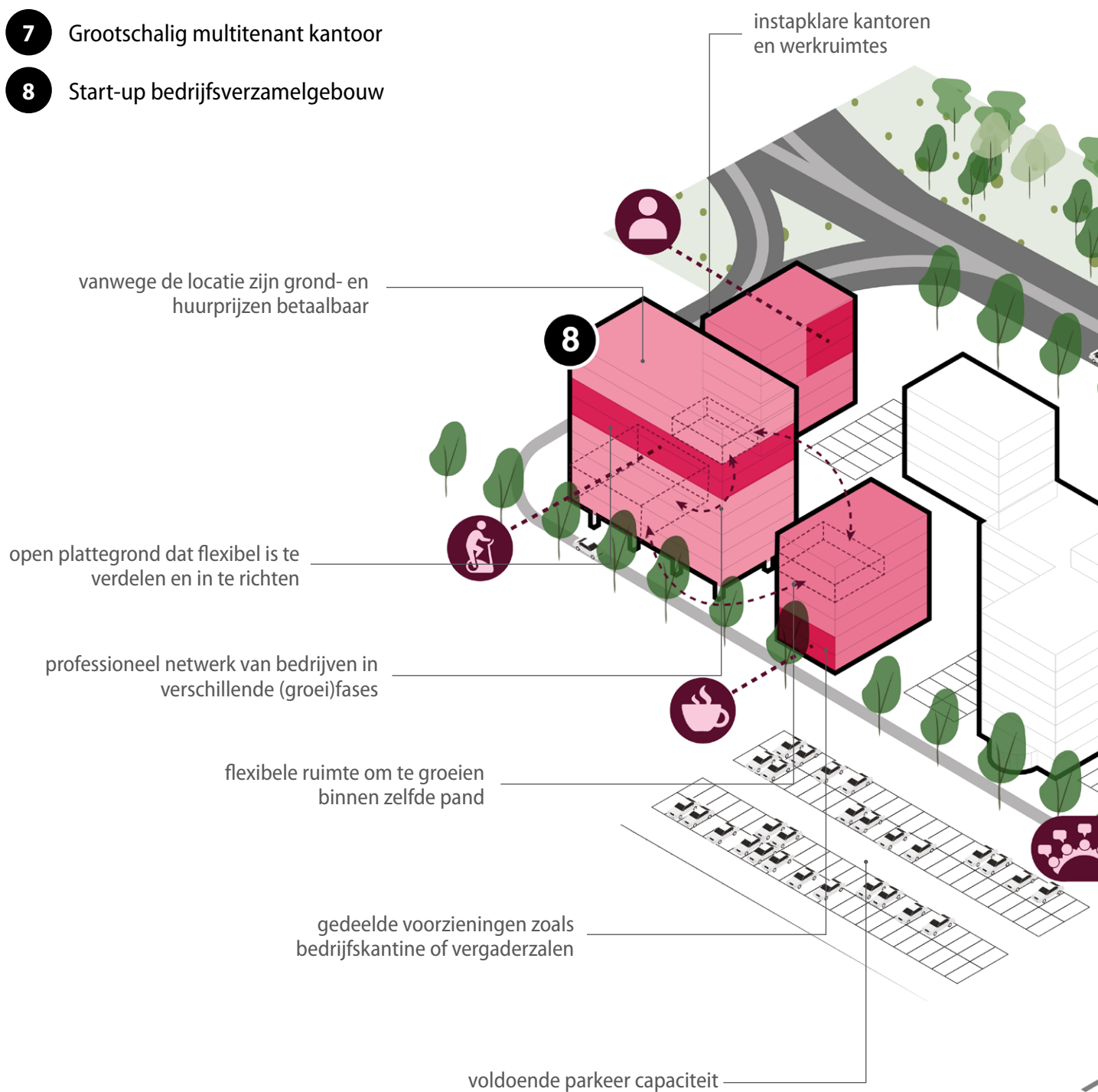


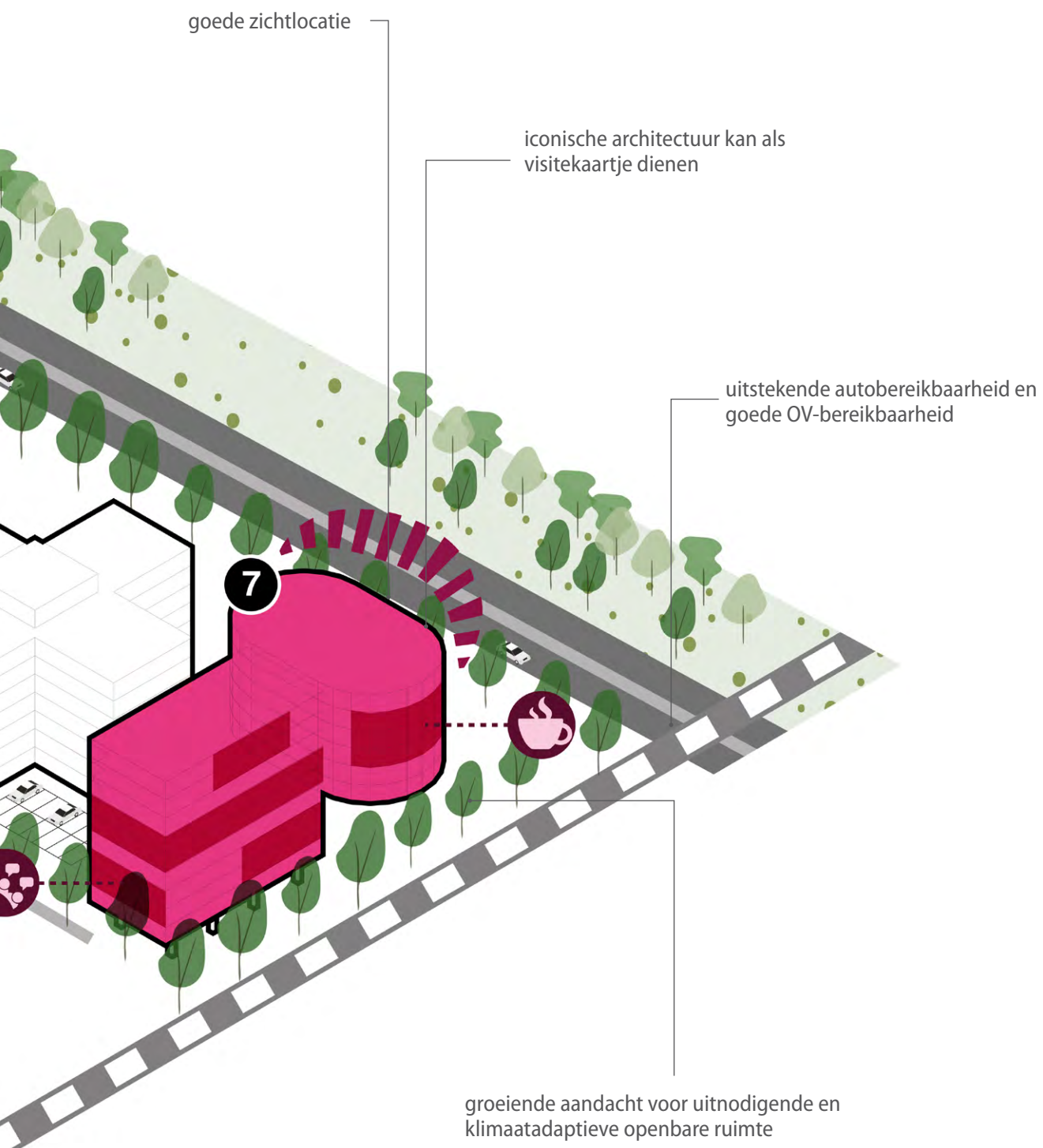
Bulkverwerkingskavel
Bergermeer, Emmen

SNELWEG KANTORENPARK

7 Grootchalig multitenant kantoor

8 Start-up bedrijfsverzamelgebouw





7 GROOTSCHALIG MULTITENANT KANTOOR

Een grootschalig multitenant kantoor is een kantoor dat door meerdere ondernemingen wordt gebruikt. Vaak delen zij voorzieningen als een receptie, vergaderruimtes, parkeerplaatsen en werkcafé. De voorkeur van kantoorgebruikers voor snelweglocaties neemt ten opzichte van OV-locaties af, maar blijft relevant voor een deel van de kantoorgebruikers. Met name vanwege de autobereikbaarheid, maar ook de zichtlocatie langs de snelweg. Het kantoorgebouw is vaak flexibel waardoor verschillende type bedrijven, en ook verschillende in omvang, hier een plek kunnen vinden.

Type werkfuncties

- Zakelijke dienstverleners (accountants, advieskantoren, reclamebureaus, beheer- of managementbureaus)
- ICT en software bedrijven
- Onderwijsinstellingen (trainingbureaus of opleidingsinstituten)
- Hoofd- of regiokantoren van MKB bedrijven
- Recreatieve en maatschappelijke voorzieningen (horeca, sportscholen en escaperooms)

Conditie



Zichtlocatie

Gelegen aan de snelweg is het kantoor een duidelijke zichtlocatie. Voor veel kantoorgebruikers speelt dit mee in de keuze om zich op een snelwegkantorenpark te vestigen.



Representativiteit

In sommige gevallen kan de locatie, in combinatie met bijzondere architectuur, fungeren als visitekaartje van het bedrijf.



Bereikbaarheid

De uitstekende autobereikbaarheid is een kwaliteit waarop sommige kantoorgebruikers aanslaan. Goede OV-bereikbaarheid middels een (HOV-)halte voor bus of tramverbinding is een pré.



Parkeergelegenheid

Er zijn voldoende autoparkeerplaatsen aanwezig voor werknemers en (eventuele) klanten.



Grond- of huurprijzen

Afhankelijk van de context en de kwaliteit van de openbare ruimte zijn er betaalbare grond- en huurprijzen (vaak flexibel), zeker in relatie tot centrumlocaties, wat deze plek aantrekkelijk maakt voor minder kapitaalkrachtige bedrijven.



Multifunctionaliteit

Bedrijven hebben baat bij gedeelde voorzieningen, waaronder een bedrijfsrestaurant, fitnessruimte, vergaderruimtes.



Ruimtelijke flexibiliteit

Ruimtes dienen flexibel te kunnen worden ingericht om verschillende bedrijven (qua omvang en bedrijfsvoering) te kunnen voorzien.



Grootschalige multitenant kantoor CBD
Schiphol, Amsterdam



The Joan
Werkstad Overamstel, Amsterdam

8 START-UP BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

Dit type bedrijfsverzamelgebouw biedt een product aan dat goed aansluit op startende zakelijke dienstverleners met (en zonder) groeiambities. Het gaat om kantoorruimte in verschillende groottes, een groot aanbod aan gedeelde diensten (waaronder ICT) en soms ook een aantrekkelijk (in)formeel ondernemersprogramma. Deze plekken verzorgen de juiste condities voor startende ondernemingen om te kunnen doorgroeien. De kleine, soms tijdelijke kantoorunits maken het een interessante typologie voor flexwerken en co-working.

Type werkfuncties

- Start- of scale-ups in landelijke, regionale of lokale speerpunt-/topsectoren
- Gevestigde namen in regionale of lokale speerpunt-/topsectoren
- Ondersteunende zakelijke/financiële dienstverleners

Conditie



Instapklaar

De werkruimte moet volledig gebruiksklaar zijn, zodat ondernemers zonder extra investeringen direct aan de slag kunnen. Denk hierbij aan aanwezig meubilair en installaties.



Professioneel netwerk

Binnen dit bedrijfsverzamelgebouw zijn vaak andere ondernemingen gevestigd die relevant zijn voor de groei van het bedrijf. Dat zijn bedrijven in dezelfde levensfase of sector waarvan geleerd kan worden of partijen die juist kunnen helpen bij (bijvoorbeeld) financiering. Ook de nabijheid van kennisinstellingen kan relevant zijn voor de ondernemers in het bedrijfsverzamelgebouw.



Grond- of huurprijzen

Een lage kale (en flexibele) huurprijs is noodzakelijk om dit concept (met een groot aantal gedeelde diensten) rendabel te kunnen exploiteren. Veel (verouderde) kantoren aan de snelweg zijn minder in trek en kunnen daarom relatief goedkoop worden gehuurd.



Multifunctionaliteit

Bedrijven hebben baat bij gedeelde voorzieningen, waaronder ICT, een koffiebar, fitnessruimte, vergaderruimtes en informele ontmoetingsplekken.



Bereikbaarheid

Goede auto en OV-bereikbaarheid middels een (HOV-)halte voor bus of tramverbinding.



Parkeergelegenheid

Er zijn voldoende autoparkeerplaatsen aanwezig, inclusief laadvoorzieningen, voor werknemers en (eventuele) klanten.



Ruimtelijke flexibiliteit

Open en flexibel in te richten kantoorvloeren die kunnen meegroeien met een bedrijf.



Digitaal netwerk

Een goede en stabiele internetverbinding is van belang.



Startup bedrijfsverzamelcomplex
Dotslash, Utrecht

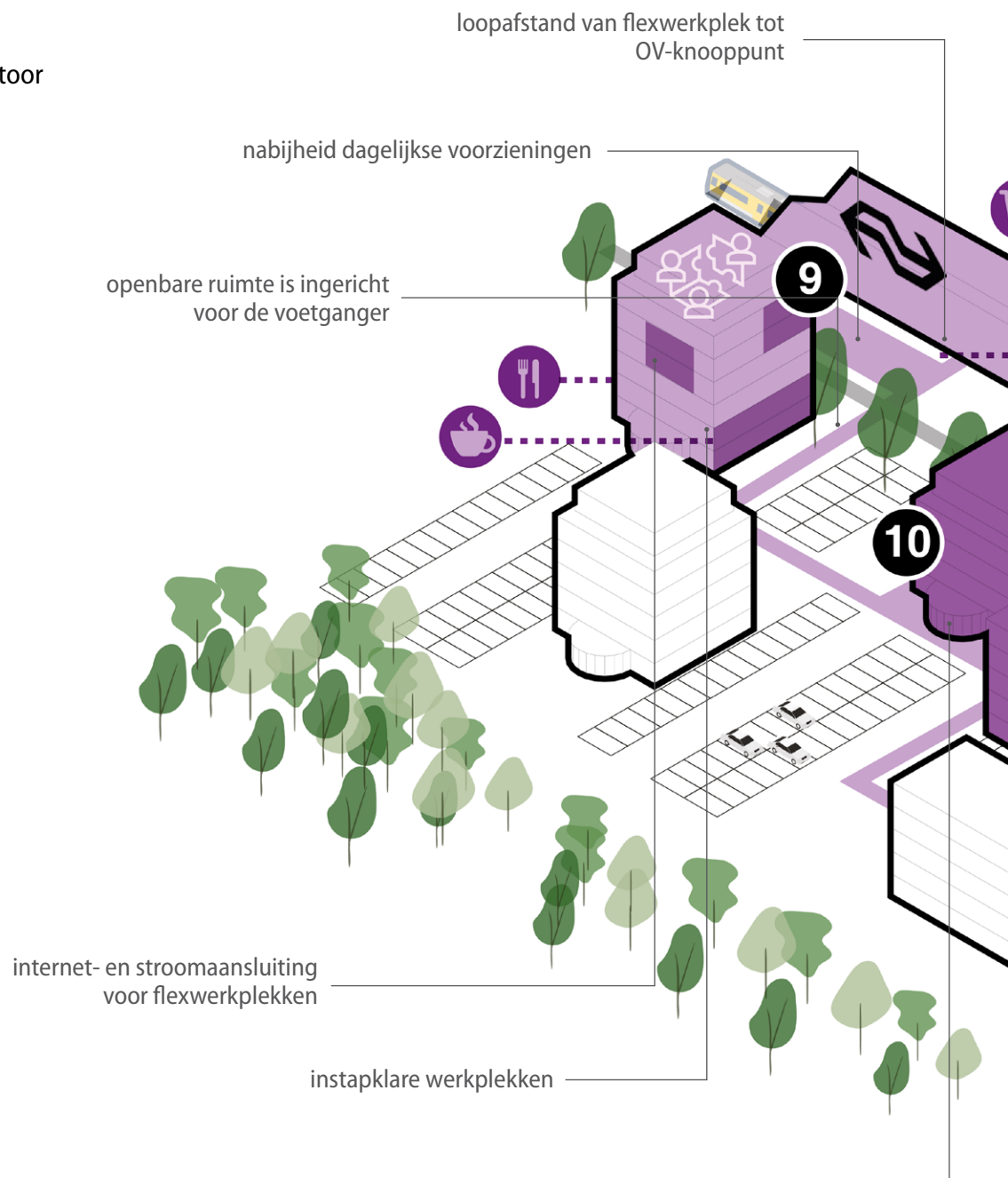


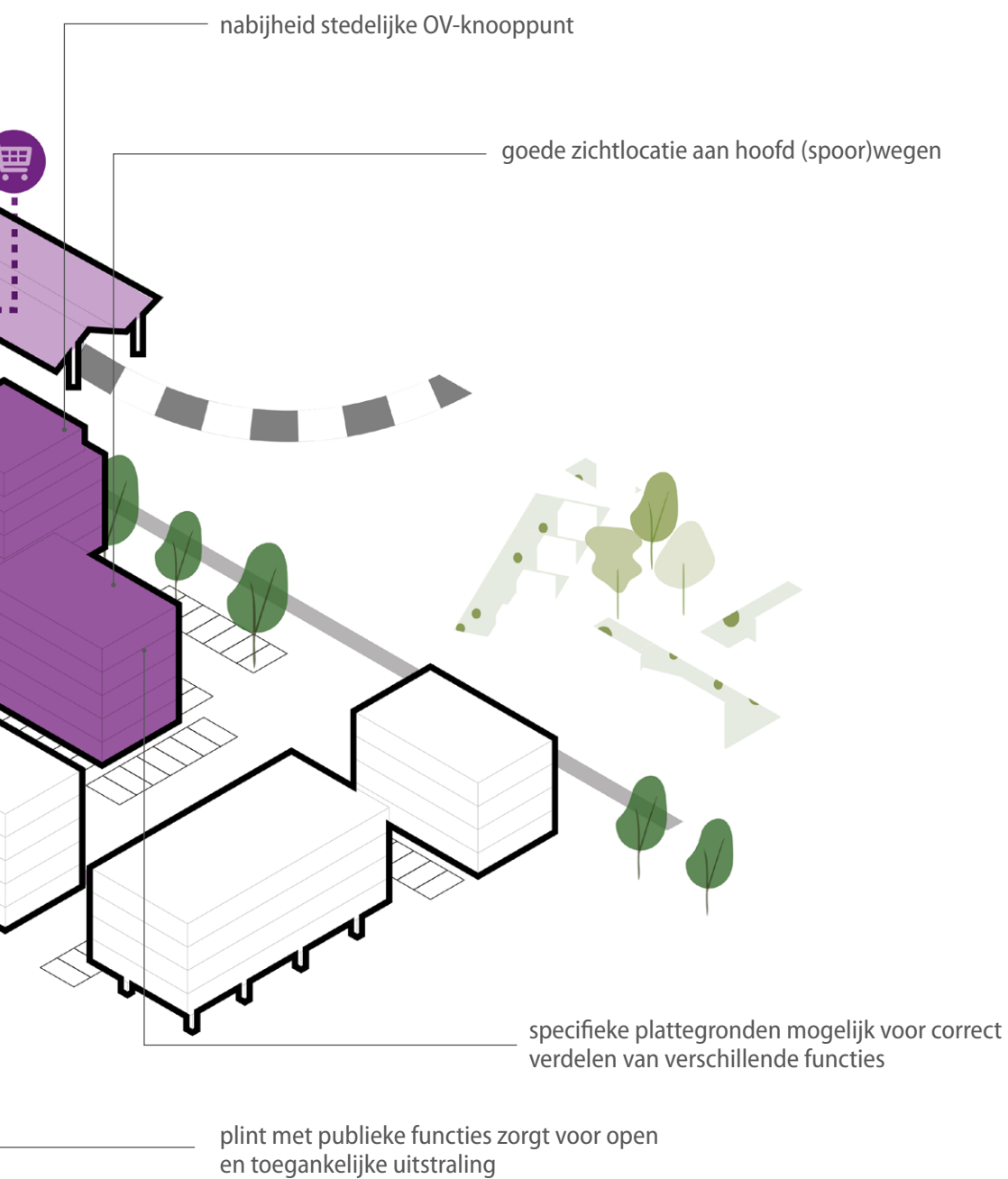
Start-up bedrijfsverzamelgebouw Caballero fabriek
Den Haag

STEDELIJK OV-KNOOPPUNT

9 OV-flexwerkplek

10 Multimodaal kantoor





9 OV-FLEXWERKPLEK

Een flexwerkplek op een OV-locatie kan verschillende verschijningsvormen aannemen. In veel gevallen biedt een horecaonderneming een laagdrempelige en toegankelijke plek aan in het cafe die tijdelijk als werkplek kan fungeren. Soms wordt ook een vergaderzaal aangeboden die groepen kunnen afhuren. Deze werktypologie richt zich specifiek op (trein)reizigers en forenzen die digitaal kunnen werken en baat hebben bij een kortdurige en efficiënte werkplek. Daarnaast zijn er in sommige gevallen kleinschalige coworking kantoren in de nabijheid van het station te vinden die zich specifiek richten op deze doelgroep. Deze werkplekken zijn aantrekkelijk door de hoge mate van flexibiliteit.

Type werkfuncties

- Zakelijke dienstverlening (ZZp'ers en forenzen)

Conditie



Ruimtelijke flexibiliteit

De geboden flexibiliteit is cruciaal voor zelfstandigen en werknemers met een variabele ruimtevrage. Flexplekken zijn een maatwerkoplossing waarbij zelfstandigen of werknemers bepalen waar en voor hoe lang er een werkplek wordt afgenomen.



Instapklaar

De werkruimte moet volledig gebruiksklaar zijn, zodat ondernemers zonder extra investeringen direct aan de slag kunnen. Denk hierbij aan aanwezig meubilair en installaties.



Bereikbaarheid

De nabijheid van een OV-knooppunt is een belangrijke voorwaarde om efficiënt en zonder teveel tijdverlies te kunnen werken.



Nabijheid voorzieningen

Stedelijke OV-knooppunten hebben voorzieningen zoals een koffiecorner en gemakswinkels die voorzien in de behoefte van de afnemers van de flexwerkplekken.



Digitaal netwerk

Een snelle en stabiele internetaansluiting is belangrijk om snel en efficiënt te kunnen werken.



Vergaderzaal en werkplekken
Utrecht Centraal Station



Flexwerkplek in het cafe
Utrecht Centraal Station

10 MULTIMODAAL KANTOOR

Een multimodaal kantoor is in veel gevallen een single-tenant kantoorgebouw waar vaak hoofd- of regiokantoren in zijn gevestigd van zakelijk dienstverleners of (semi)overheidsinstellingen. Deze kantoren profileren zich vaak door een multimodaal bereikbaarheidsprofiel (auto, OV en fiets) en centrale ligging in de stad. Voor overheidskantoren geldt dat er vaak een openbaar deel is voor publieke dienstverlening en een niet-openbaar deel voor bestuurders en ambtenaren. Overheidskantoren kenmerken zich verder door de (vaak) aanwezige specifieke ruimtes voor politieke vergaderingen.

Type werkfuncties

- Overheidsinstellingen (gemeentehuis, provinciehuis, ministeries)
- Semi-overheidsinstellingen (onderzoeksbureaus)
- Zakelijke dienstverlening (adviesbureaus, financiële en juridische dienstverleners, NGO's)

Conditie



Bereikbaarheid

Een sterk multimodaal bereikbaarheidsprofiel voor zowel OV, auto als fiets. Dat betekent een directe verbinding met een treinstation (idealerweise een IC-station) en aansluiting op hoofdontsluitingwegen.



Toegankelijkheid

Meer dan bij andere werkfuncties is de toegankelijkheid belangrijk. De geboden publieke diensten moeten voor iedereen bereikbaar zijn.



Kwalitatief personeel

Een multimodaal bereikbaarheidsprofiel draagt bij aan het aantrekken en behouden van kwalitatief geschoold personeel.



Nabijheid voorzieningen

Voorzieningen als een koffiecorner of fitnessruimte, in het pand of daarbuiten, dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de werklocatie. Veel stedelijke OV-knooppunten kennen een ruim aanbod aan relevante voorzieningen.



Representativiteit

Veel kantoorgebruikers hechten waarde aan een goede zichtlocatie en bijzondere architectuur die bijdraagt aan het imago van het bedrijf.



Multifunctionaliteit

Publieke functies in de plint zorgen voor reuring en levendigheid en geven het kantoor een openbaar en toegankelijk karakter.



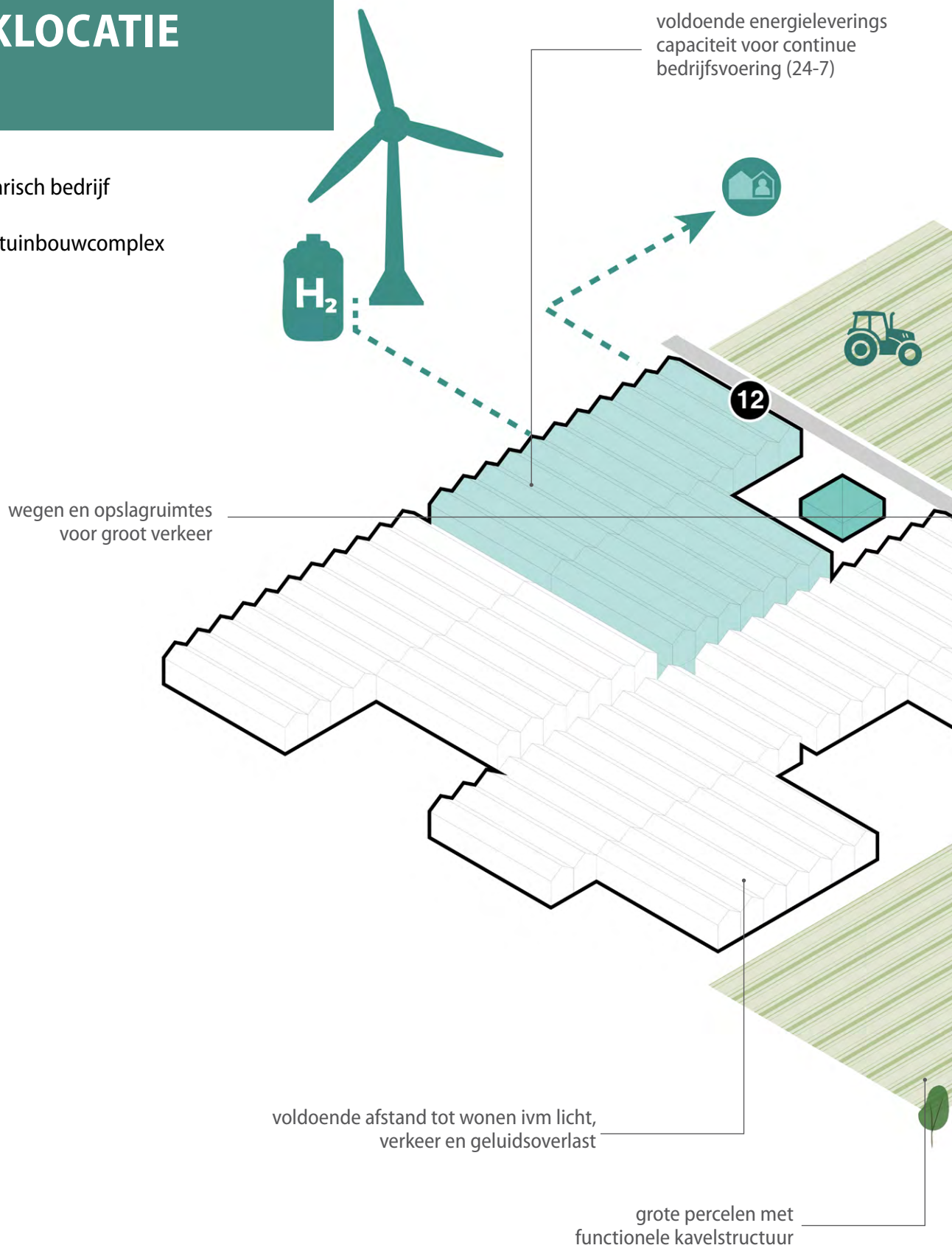
Provinciehuis Flevoland
Station Lelystad Centrum

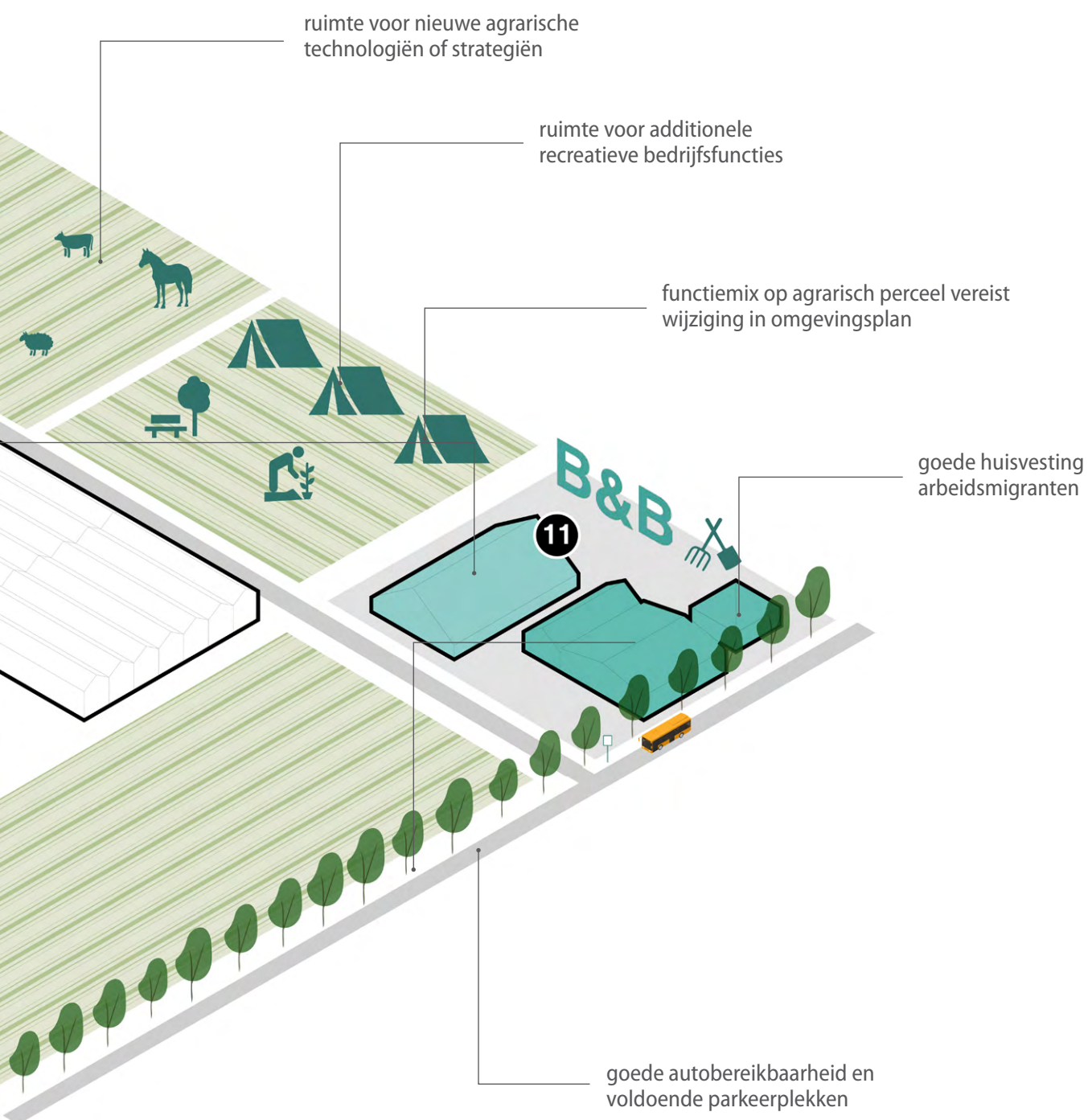


Multimodaal kantoor CBD
Schiphol

AGRARISCHE WERKLOCATIE

- 11 Agrarisch bedrijf
- 12 Glastuinbouwcomplex





11 AGRARISCH BEDRIJF

Agrarische percelen bevatten stallen, landbouwgrond en een woning. In veel gevallen worden deze agrarisch benut voor veeteelt of akkerbouw, maar door diverse transitie in de landbouwsector kan hier ook een andere functie aan gegeven worden. In sommige gevallen zal de nieuwe functie de agrarische functie vervangen, en soms zullen ze naast elkaar blijven bestaan. Meekoppelkansen liggen er in het recreatief en toeristisch gebruik van het agrarisch perceel, door nieuwe verdienmodellen toe te voegen. Denk hierbij aan recreatie bij de boer, een B&B, kampeerterrein maar ook een zorgboerderij behoort tot de mogelijkheden. Natuurinclusieve landbouw en natuurontwikkeling kunnen hier een extra bijdrage aan leveren. Daarnaast bieden deze percelen kansen voor innovatieve agrarische activiteiten om voedselproductie duurzamer, efficiënter en hoogwaardiger te laten plaatsvinden en de teelt van biobased bouwmaterialen.

Type werkfuncties

- Agrarische activiteiten (landbouw, veeteelt)
- Zorg (zorgboerderij)
- Toerisme en recreatie (dag en verblijfsrecreatie)
- Detailhandel (boerderijwinkel)
- Opslag
- Kleinschalige maakbedrijven

Conditie



Wet- en regelgeving

Om het toevoegen van functies op een agrarisch perceel toe te staan is vaak een wijziging in het omgevingsplan nodig.



Bereikbaarheid

Afhankelijk van het type bedrijfsactiviteit kunnen er aanzienlijke verkeersstromen ontstaan, zowel van goederen als van personen. Wanneer sprake is van grote verkeersbewegingen, is het wenselijk dat het perceel direct aansluit op een provinciale weg of andere gebiedsontsluitingsweg. Dit voorkomt onnodige verkeersdruk en hinder op de lokale wegenstructuur en zorgt voor een veilige en efficiënte afwikkeling van het verkeer.



Fysieke ruimte

Voor eventuele functieverbreding is voldoende fysieke ruimte een belangrijke randvoorwaarde.



Parkeergelegenheid

Voor het ontwikkelen van toerisme en recreatie op agrarische percelen is de bereikbaarheid (met name met de auto) en voldoende parkeerplaatsen van belang. Vooral goed bereikbare percelen nabij toeristische trekpleisters of andere toeristische voorzieningen zijn kansrijk.



Representativiteit

Een historisch of authentiek boeren karakter van het perceel is belangrijk bij het combineren van toerisme en recreatie met het boerenbedrijf.



Bevoorrading

Voor agrarische activiteiten is voldoende opslag voor veevoer, landbouwproducten of materieel noodzakelijk.



Ruimte voor innovatie

Nieuwe technologieën kunnen worden toegepast om concurrentiepositie van het bedrijf te verstevigen.



12 GLASTUINBOUWCOMPLEX

Het glastuinbouwcomplex bestaat vaak uit meerdere kassen en bijgebouwen zoals opslagruimtes, verwerking faciliteiten en kantoren. Door de afgesloten overkapping (de kas) kunnen onder gecontroleerde omstandigheden planten, bloemen, groenten of fruit het jaar rond geproduceerd worden. Ze zijn vaak gelegen in agrarische gebieden of glastuinbouwclusters. Deze sector is, onder andere vanwege de grote energievraag, aan het krimpen en er wordt in sommige gebieden gezocht naar een andere invulling van deze complexen.

Type werkfuncties

- Glastuinbouw (fruitteelt, groenteteelt en bloemeteelt)
- Opslag

Conditie



Kwalitatief personeel

Glastuinbouw vraagt om veel praktisch werk. Vaak wordt dit uitgevoerd door arbeidsmigranten, die ook huisvestingsvraagstuk met zich meebrengen.



Energienetwerk

Het op de juiste temperatuur brengen en verlichten van de kassen vraagt om veel energie. Een continue en betrouwbare toelevering van energie is daarom noodzakelijk, en vraagt om een adequate aansluiting op het energienetwerk en/of duurzame energieproductie op het kavel.



Milieuruimte

Afstand tot gevoelige functies zoals wonen in verband met lichtuitstoot en verkeer.



Fysieke ruimte

Grote percelen met logische kavelstructuren die rekening houden met efficiënte in- of uitbreidingsmogelijkheden.



Bereikbaarheid

Brede ontsluitingswegen en een goede autobereikbaarheid voor vrachtverkeer.



Bevoorrading

Voldoende opslagruimte en laad- en loszones.



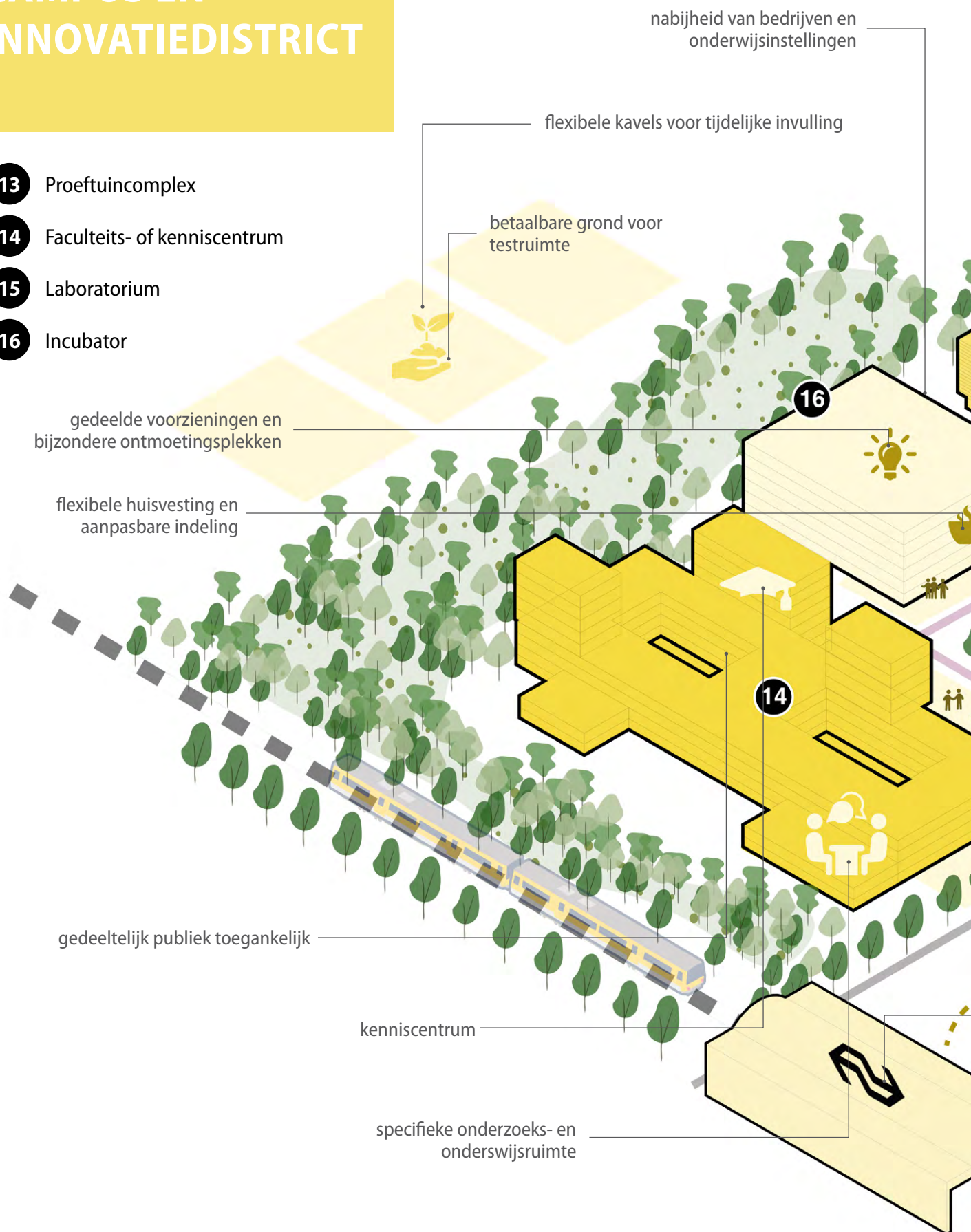
Glastuinbouwcomplex
Westland

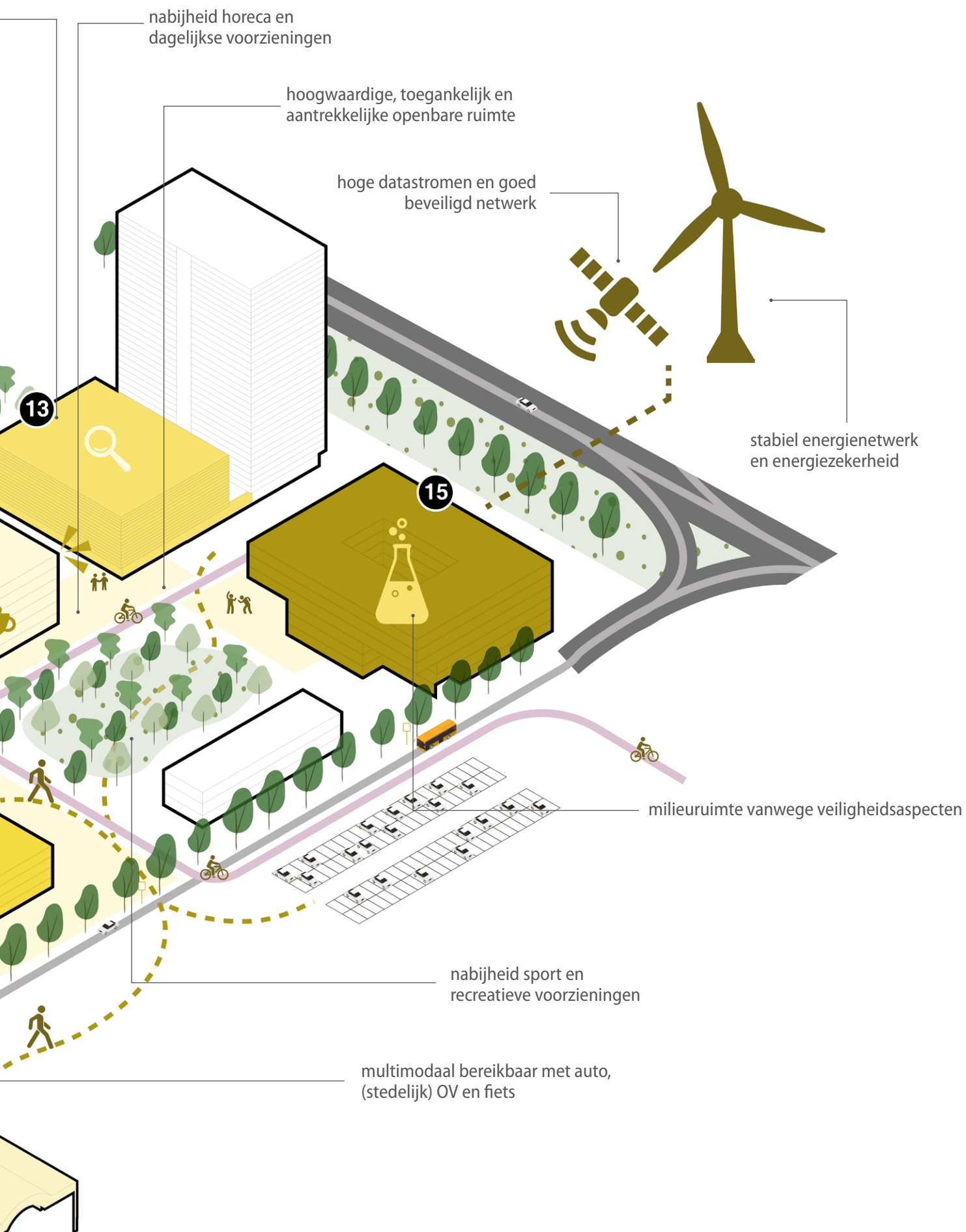


CAMPUS EN INNOVATIEDISTRICT

onderzoeksfaciliteiten voor binnen
en buiten

- 13 Proeftuincomplex
- 14 Faculteits- of kenniscentrum
- 15 Laboratorium
- 16 Incubator





13 PROEFTUINCOMPLEX

In een proeftuincomplex kunnen bedrijven of onderwijsinstellingen experimenteren met innovatieve concepten. De proeftuinen bevatten faciliteiten voor praktijkonderzoek, labruimtes, teelt- of testvelden maar ook kantoorruimte. Vaak is het een samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en in sommige gevallen ook overheid. Proeftuinen zijn vaak gespecialiseerd in specifieke niche onderzoeksterreinen, zoals bijvoorbeeld de veredeling van gewassen of natuur-inclusieve landbouw. Kenmerkend aan proeftuinen is dat ook de buitenruimte vaak wordt gebruikt voor het testen en experimenteren.

Type werkfuncties

- Agrarische en voedselbedrijven
- Onderzoeksbureau's in technologie (ICT, robotica, AI)
- Onderzoeksbureau in gezondheid en lifescience
- Onderwijsinstellingen

Conditie



Ruimte voor innovatie

Het is belangrijk dat er ruimte is waar geïnnoveerd en geëxperimenteerd kan worden, dit betekent dat de ruimte niet winstgevend benut hoeft te worden.



Kwalitatief personeel

Proeftuinen vragen om specialistisch geschoold kwalitatief personeel. Nabijheid van bijbehorende onderwijsinstellingen is daarom een voordeel.



Professioneel netwerk

Nabijheid van bedrijven en onderwijsinstellingen is belangrijk. Het bedrijfsleven om innovaties en ontdekkingen in de markt op te nemen en onderwijsinstellingen om experimenten te voeden met nieuwe inzichten.



Ruimtelijke flexibiliteit

Proeftuinen voorzien in de behoefte van (soms kortlopende) projecten. Het is daarom belangrijk dat het gebruik van de proeftuinen relatief eenvoudig is te veranderen na afronding van projecten.



Bereikbaarheid

De gebruikers en bezoekers van de proeftuinen hechten veel waarde aan duurzame mobiliteitsvormen. Daarom is een goede OV-ontsluiting, gecombineerd met aantrekkelijke en veilige fietsinfrastructuur, wenselijk om de locatie toegankelijk te maken zonder afhankelijk te zijn van de auto.



Grond- of huurprijzen

De betaalbaarheid van de grond is belangrijk, omdat de proeftuinen gericht zijn op innovatie en experimenteren en niet op het realiseren van een maximaal financieel rendement. Een betaalbare grondpositie maakt het mogelijk om ruimte te bieden aan vernieuwende concepten, startende initiatieven en tijdelijke of flexibele vormen van ondernemerschap.



14 FACULTEITS- OF KENNISCENTRUM

Faculteitsgebouwen of kenniscentra zijn complexen die direct verbonden zijn aan een universiteit of hogeschool. Ze zijn vaak gedeeltelijk publiek toegankelijk en combineren onderwijsfuncties, zoals auditoria en klaslokalen, met kantoorruimten voor onderzoeksgroepen en ondersteunend personeel. In de gebouwen bevinden zich bovendien diverse ontmoetingsplekken waar studenten, docenten en onderzoekers kunnen samenwerken en kennis kunnen uitwisselen. Afhankelijk van het onderwijs- en onderzoeksprofiel zijn er gespecialiseerde laboratoria aanwezig, die in sommige gevallen ook toegankelijk zijn voor bedrijven of externe partners die gebruikmaken van onderzoek- of testfaciliteiten.

Type werkfuncties

- Onderwijsinstellingen
- Onderzoeksinstituten in diverse sectoren

Conditie



Bereikbaarheid

Faculteits- en kenniscentra moeten bereikbaar zijn voor grote groepen gebruikers (studenten) en werknemers. Vooral een goede OV-verbinding is van belang, maar ook voldoende parkeerplekken voor fietsen en auto's zijn noodzakelijk.



Toegankelijkheid

Faculteitsgebouwen dienen toegankelijk te zijn voor iedereen, dit betekent onder andere voldoende liften/trapliftten, gehandicaptoiletten, rolstoeltoegankelijke paden en deurposten.



Professioneel netwerk

Deze locaties draaien om het opdoen en verspreiden van kennis, daarom zijn samenwerkingsverbanden met het bedrijfsleven en andere kennisinstellingen belangrijk om de aantrekkelijkheid van deze locaties te versterken.



Nabijheid voorzieningen

De grote aantrekkende werking van studenten, werknemers en bezoekers vraagt om voldoende relevante voorzieningen in de directe omgeving. Vooral horeca, retail en andere dagelijkse voorzieningen zijn belangrijk om een levendige en goed functionerende omgeving te creëren.



Kwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte moet niet alleen van hoge kwaliteit zijn, maar ook zijn ingericht op het faciliteren van grote aantallen mensen. Studenten, werknemers en bezoekers gebruiken deze ruimte zowel als verblijfsplek – om te lunchen, ontmoeten en studeren – als voor hun dagelijkse verplaatsingen.



Digitaal netwerk

Het gebruik van moderne ICT-toepassingen, waaronder AI, in het onderzoek vraagt om een robuuste en betrouwbare internetverbinding die hoge datastromen en continue beschikbaarheid kan ondersteunen.



15 LABORATORIUM

Een laboratorium is een gespecialiseerde werkomgeving waar experimenten en tests worden uitgevoerd in het kader van onderzoek en ontwikkeling, vaak door grote multinationals of kennisintensieve bedrijven. De ruimtes vragen om uitgebreide veiligheidsvoorzieningen, zoals geavanceerde ventilatie, luchtbehandeling en isolatie, en beschikken over een hoogwaardige technische infrastructuur, onder meer voor klimaatbeheersing. Laboratoria zijn beveiligd en niet openbaar toegankelijk, vanwege de gevoeligheid van het werk en de aanwezige apparatuur. Naast de experimenteerruimten is meestal een ondersteunende kantooromgeving aanwezig, waar onderzoeksresultaten kunnen worden geanalyseerd, gedocumenteerd en gedeeld binnen het onderzoeksteam.

Type werkfuncties

- Onderwijsinstellingen
- Onderzoeksinstituten in diverse sectoren (biotechnologie, chemie, robotica, AI, energie- en duurzaamheidstechnologie)

Conditie



Professioneel netwerk

Laboratoria zijn afhankelijk van gespecialiseerde kennis en toeleveranciers van halfproducten, waarbij samenwerking en snelle aanpassingen van groot belang zijn. Om efficiëntie en kennisuitwisseling te bevorderen, vestigen zij zich daarom vaak samen met andere relevante partijen binnen een gespecialiseerd netwerk of ruimtelijk cluster.



Kwalitatief personeel

Voor het goed functioneren van een laboratorium is hoog gekwalificeerd en gespecialiseerd personeel nodig, in sommige gevallen met een internationale achtergrond.



Energienetwerk

Energienetwerk en energiezekerheid zijn cruciaal, omdat laboratoria afhankelijk zijn van stabiele klimaatbeheersing en continue beschikbaarheid van specialistische apparatuur.



Milieuruimte

Er wordt soms gewerkt met gevaarlijke stoffen, wat extra milieuruimte vereist en een duidelijke scheiding vraagt ten opzichte van gevoelige functies.



Nabijheid voorzieningen

In de strijd om talent is het bieden van hoogwaardige voorzieningen essentieel. Naast retail en horeca zijn ook sport- en recreatieve voorzieningen, zowel in pandig als in de directe omgeving, belangrijk om een aantrekkelijke en complete werkomgeving te creëren.



Kwaliteit openbare ruimte

In de strijd om talent is een hoogwaardige openbare ruimte belangrijk, zodat werknemers zich prettig en welkom voelen in hun werkomgeving.



Bereikbaarheid

Multimodale bereikbaarheid (OV, auto en fiets) is een belangrijke conditie. Door het grote aantal internationale medewerkers is de nabijheid van een luchthaven eveneens wenselijk.



Nutricia Research Center
Utrecht Science Park, Utrecht

16 INCUBATOR

Een incubator is een werkgebouw, gefocust op kantoorruimte, voor spinoffs vanuit kennisinstellingen en voor R&D-teams van multinationals, waar zij hun product kunnen doorontwikkelen tot een proof-of-concept. Het fungeert als de kraamkamer voor toekomstige scale-ups, maar huisvest ook een aanzienlijk aandeel startende ondernemers die uiteindelijk niet zullen doorgroeien.

Type werkfuncties

- Onderzoeksinstituten in diverse sectoren (IT, technologie, life sciences en health)

Conditie



Grond- of huurprijzen

Deze bedrijven hebben nog geen vermarktbaar product en kunnen daardoor geen marktconforme huren betalen. Ingroeihuren bieden een oplossing, waarbij huurders in de beginfase lagere lasten hebben en na verloop van tijd geleidelijk meer gaan betalen.



Professioneel netwerk

Incubators zijn vaak nauw verbonden met een kennisinstelling. Soms maken zij ook gebruik van gespecialiseerde voorzieningen in commerciële labruimten of gedeelde onderzoeksfaciliteiten.



Ruimtelijke flexibiliteit

Door het innovatieve karakter kunnen bedrijven in een incubator snel groeien of juist krimpen. Dit vraagt om flexibele huisvesting met mogelijkheden om uit te breiden of tijdelijk te verkleinen, zonder dat dit de bedrijfsvoering belemmert.



Kwalitatief personeel

Voor de verdere ontwikkeling van het product is kwalitatief, specialistisch personeel nodig, afkomstig uit R&D-afdelingen of vanuit de betrokken kennisinstelling.



Multifunctionaliteit

Bedrijven hebben baat bij gedeelde voorzieningen, waaronder ICT, een koffiebar, fitnessruimte, vergaderruimtes en informele ontmoetingsplekken.



HAVENS

ruimte voor zware infrastructuur,
speciale opslag en machines

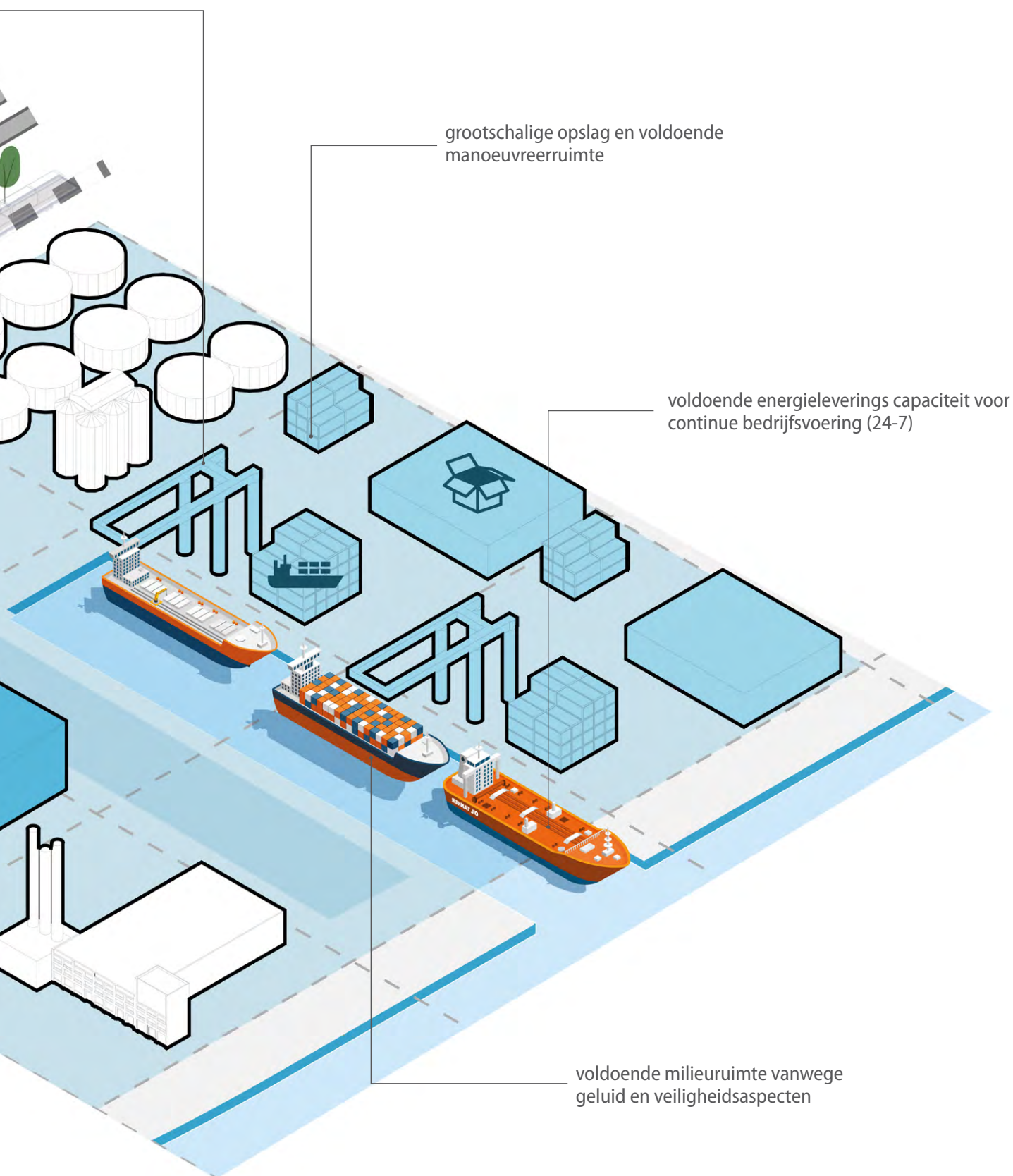
17 Hallencomplex

grote flexibele vloeren en hoge hallen

multimodale ontsluiting
voor zwaar vervoer

ruime parkeergelegenheid auto's
en distributie

adequate netwerkaansluiting voor
continue productielijn 24/7



17 HALLENCOMPLEX

Een hallencomplex is een grote verzameling industriële hallen op een haven terrein. Er is een zware infrastructuur aan kranen en laaddocks aanwezig om de goederen te kunnen verplaatsen. Dit kunnen grote hoeveelheden bulkgoederen zijn, of juist items van groot formaat. In de circulaire transitie zijn dit soort locaties met een multimodale ontsluiting van groot belang. De hallen zijn vaak groot en vrij indeelbaar, met sterke vloeren die veel gewicht kunnen dragen.

Type werkfuncties

- Distributie en logistiek
- Overslag
- (Bouw)opslag
- Maakbedrijven- en industrie

Conditie



Bevoorrading

Een eenvoudige bevoorrading en overslag tussen de verschillende modaliteiten is cruciaal. Dat vraagt onder meer om goed bereikbare loading docks voor lange vrachtwagens en overslagpunten met hoge kranen.



Fysieke ruimte

In hallencomplexen worden grote hoeveelheden, of grote formaat goederen vervoerd en opgeslagen. Daarom is het belangrijk dat er veel ruimte is voor een ruime opzet van het complex, ook voor buitenopslag.



Bereikbaarheid

Een multimodale ontsluiting via water, weg en spoor is nodig om de aan- en afvoer van goederen en materialen efficiënt te organiseren. Door het grote volume aan verkeersbewegingen moet het lokale verkeersnet hierop zijn ingericht, met brede wegen voor zwaar vervoer en vrijliggende, veilige routes voor langzaam verkeer.



Openingstijden

In dergelijke hallencomplexen vinden vaak bedrijfsactiviteiten plaats 24/7 doorgaan.



Milieuruimte

Het is mede afhankelijk van de precieze bedrijfsactiviteit, maar veelal is er milieuruimte nodig omdat de werkzaamheden geluid kunnen veroorzaken en in sommige gevallen ook geur- of veiligheidsrisico's met zich meebrengen.



Parkeergelegenheid

Er is behoefte aan relatief veel parkeergelegenheid, omdat veel werknemers met de auto naar het werk komen i.v.m. ploegendiensten. Fietsen en/of gebruik van OV is minder aantrekkelijk/beschikbaar aan randen van de dag.



Hallencomplex Loven
Tilburg



Hallencomplex
Oss

LOGISTIEKE TERREINEN

- 18** Distributiehal XL
- 19** Gestapelde logistiek- en productiehal
- 20** Logistiek Hotel

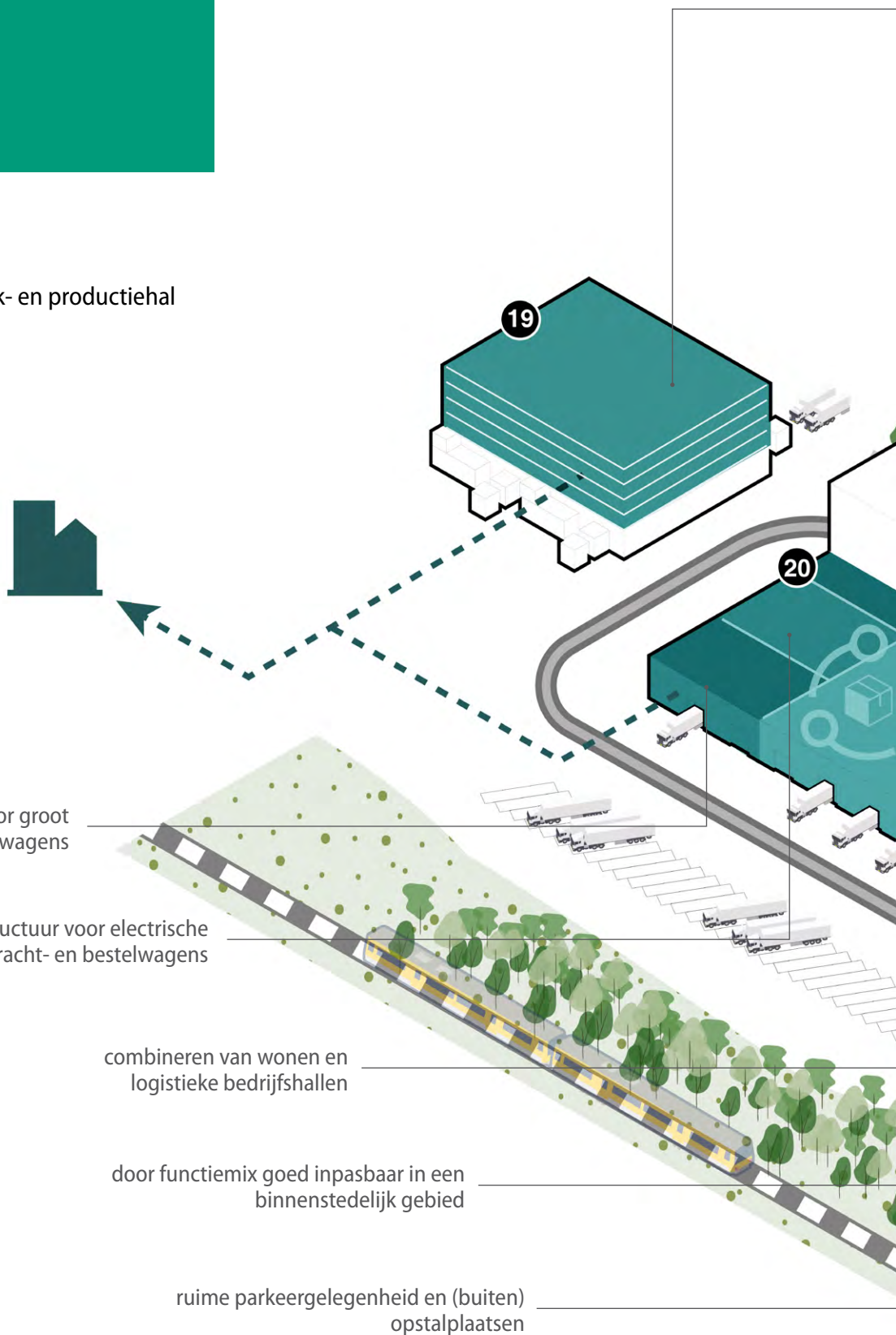
manoeuvreerruimte voor groot
verkeer en vrachtwagens

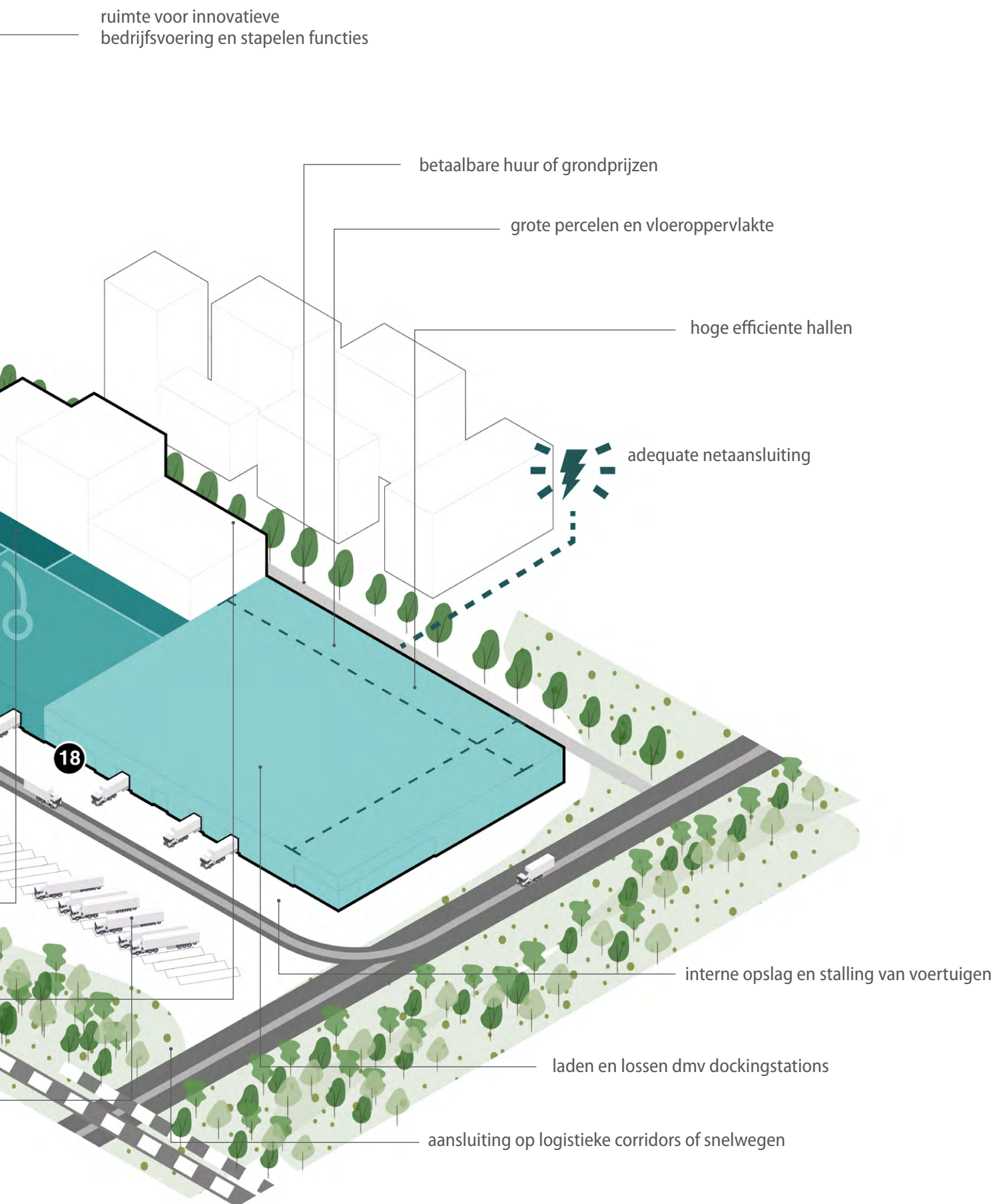
laadinfrastructuur voor elektrische
vracht- en bestelwagens

combineren van wonen en
logistieke bedrijfshallen

door functiemix goed inpasbaar in een
binnenstedelijk gebied

ruime parkeergelegenheid en (buiten)
opstalplaatsen





18 DISTRIBUTIEHAL XL

Een distributiehhal XL is een grootschalig logistiek terrein waarbij 24/7 producten kunnen worden doorgevoerd. Deze distributiehallen hebben een groot oppervlakte en zijn gelegen langs logistieke corridors of snelwegen. Het is een grote hal zonder ramen met veel ruimte voor vrachtverkeer.

Type werkfuncties

- Distributie en logistiek

Conditie



Bereikbaarheid

Bij grote distributiehallen worden op grote schaal goederen aangevoerd en opgehaald. Het terrein dient goed bereikbaar te zijn voor vrachtverkeer met een directe aansluiting op de snelweg. Het lokale wegennet moet de verkeersstromen snel en gescheiden van langzaam verkeer afwikkelen.



Fysieke ruimte

Zoals de naam al aangeeft, nemen distributiehallen XL veel ruimte in op grote kavels. De bedrijfshallen zijn bovendien hoog, omdat met robotisering, kranen en geautomatiseerde systemen eenvoudig hoge stellingen kunnen worden bevoorraad en op deze manier grote volumes efficiënt kunnen worden verwerkt.



Bevoorrading

Er is ruimte nodig voor laden en lossen in dockingstations, bij voorkeur verdiept om het grondgebruik te optimaliseren en de logistieke afhandeling zo efficiënt mogelijk te organiseren.



Klantenkring

Distributiehallen in Nederland spelen een cruciale rol in de bevoorrading van dorpen en steden, waardoor enige nabijheid tot deze dorpen/steden van belang is. Tegelijkertijd is een deel van de logistieke sector relatief footloose: voor deze activiteiten bestaat geen harde noodzaak om zich specifiek in Nederland te vestigen, omdat zij geen klant zijn van een lokaal producerend bedrijf en ook niet/nauwelijks in Nederland leveren.



Openingstijden

Hier wordt in ploegendiensten gewerkt, vaak 24 uur per dag en zeven dagen per week.



Kwalitatief personeel

In distributiecentra werken relatief veel internationale medewerkers. Die moeten lokaal gehuisvest worden.



Energienetwerk

Vanwege de efficiëntie loont het om in grootschalige distributiehallen te automatiseren, hiervoor is een grote netaansluiting noodzakelijk.



Nationaal distributiecentrum Jumbo
Nieuwegein



Bedrijvenpark A37
Emmen

19 GESTAPELDE LOGISTIEK- EN PRODUCTIEHAL

Een gestapelde logistieke hal of productiehal is een meerlaags bedrijfsgebouw waarin logistieke of (lichte) productieprocessen verticaal zijn georganiseerd. Deze werktypologie is een moderne en innovatieve invulling voor distributie en productieprocessen die zo efficiënt mogelijk gebruik maakt van de beschikbare ruimte. De functies binnen een gebouw kunnen per laag verschillen, en ook ruimte bieden aan verschillende gebruikers.

Type werkfuncties

- Distributie en logistiek
- (Lichte) maakproductie

Conditie



Bevoorrading

Voor gestapelde logistiek zijn loadingdocks op meerdere niveaus nodig, met hellingbanen en een goede aansluiting op de weg om de logistieke stromen veilig en efficiënt af te wikkelen.



Bereikbaarheid

Gestapelde logistiek leidt, vergeleken met reguliere enkellaagse logistiek, tot meer verkeersbewegingen en daarmee tot een hogere belasting van de lokale infrastructuur. Deze infrastructuur moet daarom zo worden ingericht dat verkeer veilig en snel kan worden afgewikkeld richting de snelweg.



Parkeergelegenheid

Stapeling van bedrijfsactiviteiten vraagt om extra parkeergelegenheid, omdat het aantal medewerkers op het kavel daarmee eveneens toeneemt.



Grond- of huurprijzen

Gestapelde logistiek brengt hogere kosten met zich mee dan logistiek die op één niveau plaatsvindt, waardoor deze vorm pas rendabel wordt wanneer sprake is van dure of schaarse grond.



Kwaliteit openbare ruimte

Door gestapelde logistiek ontstaat een grotere druk op de openbare ruimte, die daarom zo moet worden ingericht dat zij grotere aantallen werknemers, leveranciers en klanten kan faciliteren.



Fysieke ruimte

Open hallen met grote werkvloeren en flexibele indeling, met vloeren die veel gewicht kunnen dragen.



Hoogbouwmagazijn CB
Culemborg



Prodrive Technologies
Ekkersrijt, Son en Breugel

20 LOGISTIEK HOTEL

Een logistiek hotel is een binnenstedelijke locatie voor stedelijke opslag, overslag en distributie. Soms worden deze locaties gedeeld door meerdere partijen. Logistieke hotels zijn zowel lokaal als (inter)nationaal goed ontsloten via de weg en liggen doorgaans aan de rand van de stad. Vanuit het logistiek hotel worden goederen verder verspreid binnen de stad via een fijnmazig distributienetwerk. Dit type locatie is essentieel voor een efficiënte stadslogistiek en speelt een belangrijke rol in de elektrische bevoorrading van ondernemers en bewoners in stedelijke gebieden. Een logistiek hotel kan, indien goed ingepast, worden gecombineerd met wonen.

Type werkfuncties

- Distributie en logistiek
- (Lichte) maakproductie

Conditie



Bereikbaarheid

Een logistiek hotel dient goed bereikbaar te zijn voor het toeleveren van goederen (minimaal over de weg en bij voorkeur ook via spoor of het water) én voor het verder verspreiden van goederen naar de stad. Bijvoorbeeld aan de rand van een grote stad en nabij een aansluiting op de snelweg. Lokaal moeten de ontsluitingswegen zijn toegerust om grote volumes vrachtverkeer te kunnen faciliteren. Ook goede en brede fietspaden zijn noodzakelijk voor distributie per bakfiets.



Klantenkring

Deze werkruimte is cruciaal voor de snelle levering van goederen aan bewoners en ondernemers, waardoor ruimtelijke nabijheid tot de stad van groot belang is. Dit geldt in het bijzonder voor gebieden met een milieuzone, waar strengere eisen aan emissies van vervoer gelden en een korte afstand tussen distributiepunt en afleveradres noodzakelijk is.



Fysieke ruimte

Voor de opslag van goederen zijn grote hallen noodzakelijk en daarnaast is er behoefte aan ruimte voor de (nacht)stalling van voertuigen. Deze stalling functie kan overigens ook op een andere locatie worden georganiseerd.



Energienetwerk

Het laden van elektrische voertuigen voor de stadslogistiek vraagt om een grote netaansluiting, zodat zowel piekbelasting als continu laadvermogen kunnen worden ondersteund.



Multifunctionaliteit

Multifunctioneel ruimtegebruik kan worden gestimuleerd door het daklandschap te benutten voor stedelijk voorzieningen.



Ruimtescheiding

Functiemenging is mogelijk door de grote bedrijfshallen af te zoomen met woningen, waardoor deze werktypologie onderdeel kan worden van een compacte stadswijk. De oriëntatie en het scheiden van de entrees zijn belangrijke voorwaarden.



Chapelle International, combinatie distributie, wonen en stedelijke voorzieningen
Hotel logistique, Parijs

DE GEMENGDE WOONWIJK

- 21** Atelierwoning
- 22** Voorhuis
- 23** Nieuwe werkplint

nabijheid stedelijke OV-halte

flexibele inrichting

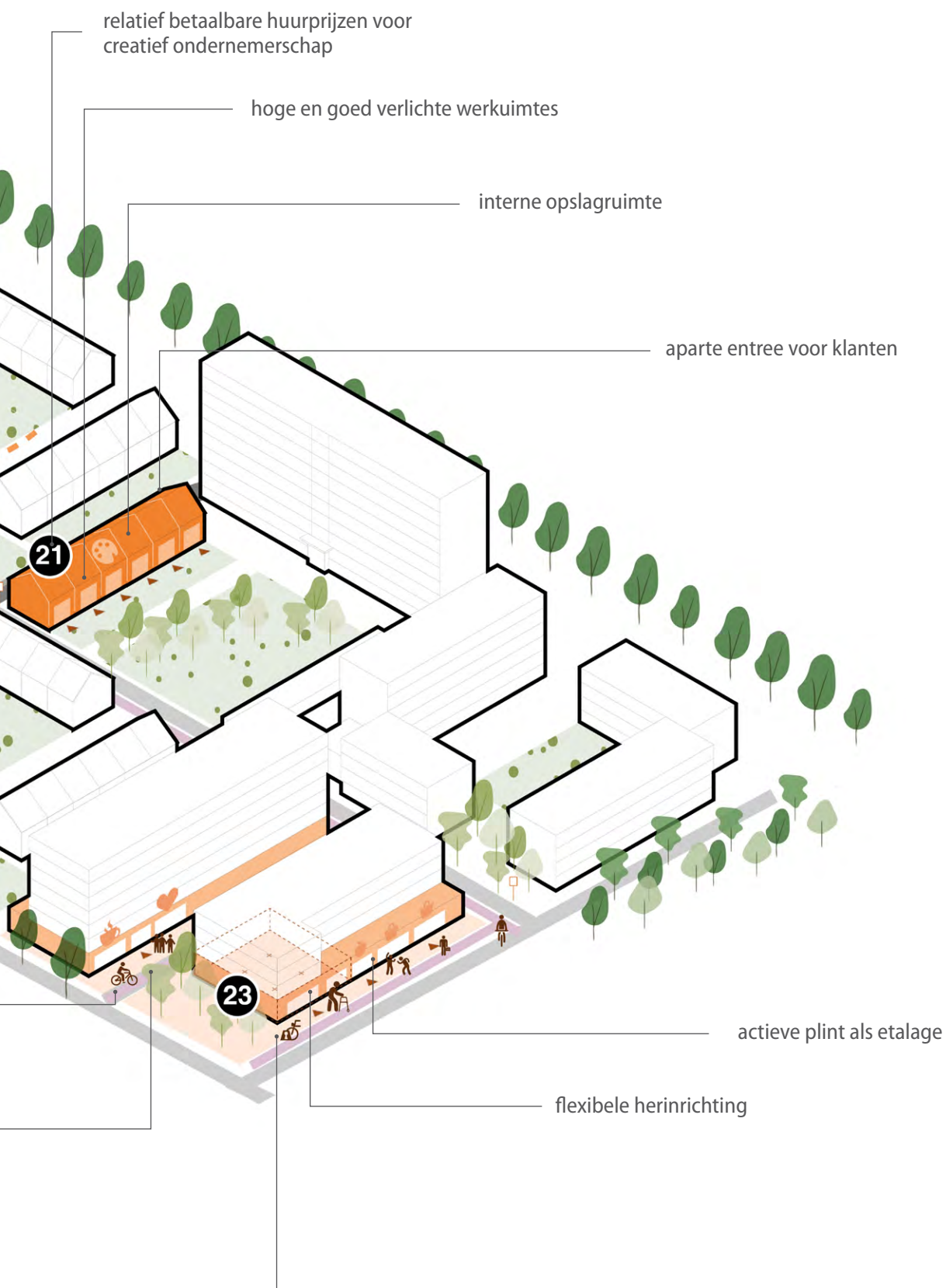
centrale plek in de wijk op een
zichtlocatie aan de straat

openingstijden sluiten aan bij
(rustige) woonomgeving

focus op langzaam verkeer en
fietsparkeerplaatsen

bevoorrading aan de straat

kwalitatieve openbare ruimte gericht op
verblijven en ontmoeten



21 ATELIERWONING

De atelierwoning is een werktypologie waarin de woon- en werkfunctie is gecombineerd in hetzelfde pand. Het is met name bedoeld voor ondernemers in de creatieve industrie, die een ruime werkplek aan huis ambiëren. De atelierruimte zit vaak op de begane grond.

Type werkfuncties

- Creatieve industrie (kunstenaars, ambachtslieden, fotografen, grafisch ontwerpers)
- Persoonlijke verzorging (schoonheidsspecialisten)

Conditie



Grond- of huurprijzen

Om toegankelijke atelierwoningen te ontwikkelen is het belangrijk dat de huurprijs aansluit bij de doelgroep, die (in sommige gevallen) een lager en minder stabiel salaris heeft.



Fysieke ruimte

Hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor voldoende daglicht en geven de kunstenaar voldoende ruimte om (omvangrijke) kunstwerken of apparatuur te stallen.



Ruimtescheiding

in sommige gevallen is een aparte ingang voor bezoekers en klanten wenselijk om de privacy van de woning te garanderen. Ook gescheiden sanitaire voorzieningen zijn soms wenselijk.



Wet- en regelgeving

De atelierwoning moet zowel voor wonen als voor werken zijn bestemd.



Bevoorrading

in sommige gevallen is het wenselijk om logistieke en (extra) opslagruimte te realiseren voor het laden en lossen van zwaardere materialen.



Parkeergelegenheid

Op piekmomenten, bijvoorbeeld tijdens cursustijden, kan een atelierwoning extra parkeerdruk veroorzaken. Dit vraagt vooral om voldoende ruimte in de openbare ruimte voor fietsparkeren, zodat bezoekers hun fiets veilig en dichtbij kunnen stallen zonder de omgeving te belasten.



Ruimtelijke flexibiliteit

De verwevenheid met de woning en de grote diversiteit aan wensen van bewoners-ondernemers vraagt om ruimtelijke flexibiliteit, zodat de bewoner-ondernemer de ruimte naar eigen inzicht kan aanpassen en kan laten aansluiten op de specifieke behoeften van het bedrijf.



Werkplek aan huis

De Kersenboomgaard, Leidsche Rijn, Utrecht



Atelierruimte op de begane grond

De Kersenboomgaard, Leidsche Rijn, Utrecht

22 VOORHUIS

Het voorhuis is een bijgebouw of aanbouw van een woning en functioneert als kleinschalige werk- of praktijkruimte. Het geeft een bewoner de mogelijkheid om zijn of haar werk dichtbij huis te organiseren, wat reistijd scheelt en (beperkte) druk op het infrastructuurnetwerk. Een dergelijke praktijk- of werkruimte kan de nabijheid van basisvoorzieningen vergroten; iets waar veel buurtbewoners van kunnen profiteren. Deze werktypologie leent zich goed als onderdeel van een CPO project.

Type werkfuncties

- Zorgverlening (tandarts, fysiotherapie, huisarts, schoonheidsspecialist)
- Studeer- of werkkamer
- Kunstatelier
- Reparatiebedrijf

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (buurt- en wijkniveau) met beperkt bezoekersverkeer. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro/tram) en voldoende fietsparkeerplaatsen zijn van belang.



Parkeergelegenheid

Op piekmomenten (bijvoorbeeld op cursustijden) kan de atelierwoning zorgen voor parkeerdruk. Dit vraagt (voornamelijk) ruimte voor in de openbare ruimte voor fietsparkeren en in mindere mate autoparkeerplaatsen.



Ruimtescheiding

Een duidelijke scheiding tussen de woon- en werkruimtes is wenselijk om de privacy van zowel woning als werkruimte te waarborgen.



Klantenkring

Veel ondernemers vervullen een stadsverzorgende functie. Een evenwichtige spreiding van deze werktypologie over de stad is daarom wenselijk, zodat bewoners in verschillende wijken toegang houden tot deze voorzieningen en diensten. Een centrale plek in een wijk met veel inwoners levert een potentieel groot aantal klanten op.



Ruimtelijke flexibiliteit

De verwevenheid met de woning en de grote diversiteit aan wensen van bewoners-ondernemers vraagt om ruimtelijke flexibiliteit, zodat de bewoner-ondernemer de ruimte naar eigen inzicht kan aanpassen en kan laten aansluiten op de specifieke behoeften van het bedrijf.



23 NIEUWE WERKPLINT

Lokale (en vaak kleinschalige) bedrijven en kantoren kunnen een plek vinden in de plint van een galerijflat, die men veel tegenkomt in naoorlogse woonwijken. Daarvoor is vaak een transformatie noodzakelijk van bijvoorbeeld bestaande opslagruimtes of garageboxen. Bedrijven in deze plint zorgen voor een levendig straatbeeld, verbeteren de sociale veiligheid en kunnen een bijdrage leveren aan het versterken van de wijk economie.

Type werkfuncties

- Zakelijke dienstverlening (ICT bedrijf, communicatiebureau)
- Maatschappelijke voorzieningen (bijlesinstituut, muziekschool, yogastudio)
- Commerciële wijkfuncties (fietsenmaker, buurtcafé, werkatelier)
- Zorgverlening (huisarts, fysiotherapie, mantelzorgorganisatie)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (buurt- en wijkniveau) met beperkt bezoekersverkeer. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro/tram) en voldoende fietsparkeerplaatsen zijn van belang.



Parkeergelegenheid

Focus ligt op voldoende fietsparkeerplaatsen, en in mindere mate autoparkeerplaatsen.



Bevoorrading

De levering van goederen vraagt om laad- en losplaatsen in de openbare ruimte, bij voorkeur met directe en veilige toegang tot het pand.



Openingstijden

Een deel van de ondernemingen zal ook in de avond open willen zijn, wanneer ook veel bewoners thuis zullen zijn.



Kwaliteit openbare ruimte

De directe omgeving moet prettig, veilig en schoon zijn, en uitnodigen voor verblijf en ontmoeten.



Ruimtescheiding

Werkfuncties hebben vaak een eigen entree zodat er een duidelijke scheiding is tussen de woon- en werkfunctie binnen het pand.



Ruimtelijke flexibiliteit

Het is wenselijk om flexibele plattegronden te ontwikkelen zodat het geschikt is voor verschillende werkfuncties en er ruimte is voor eventuele uitbreiding.



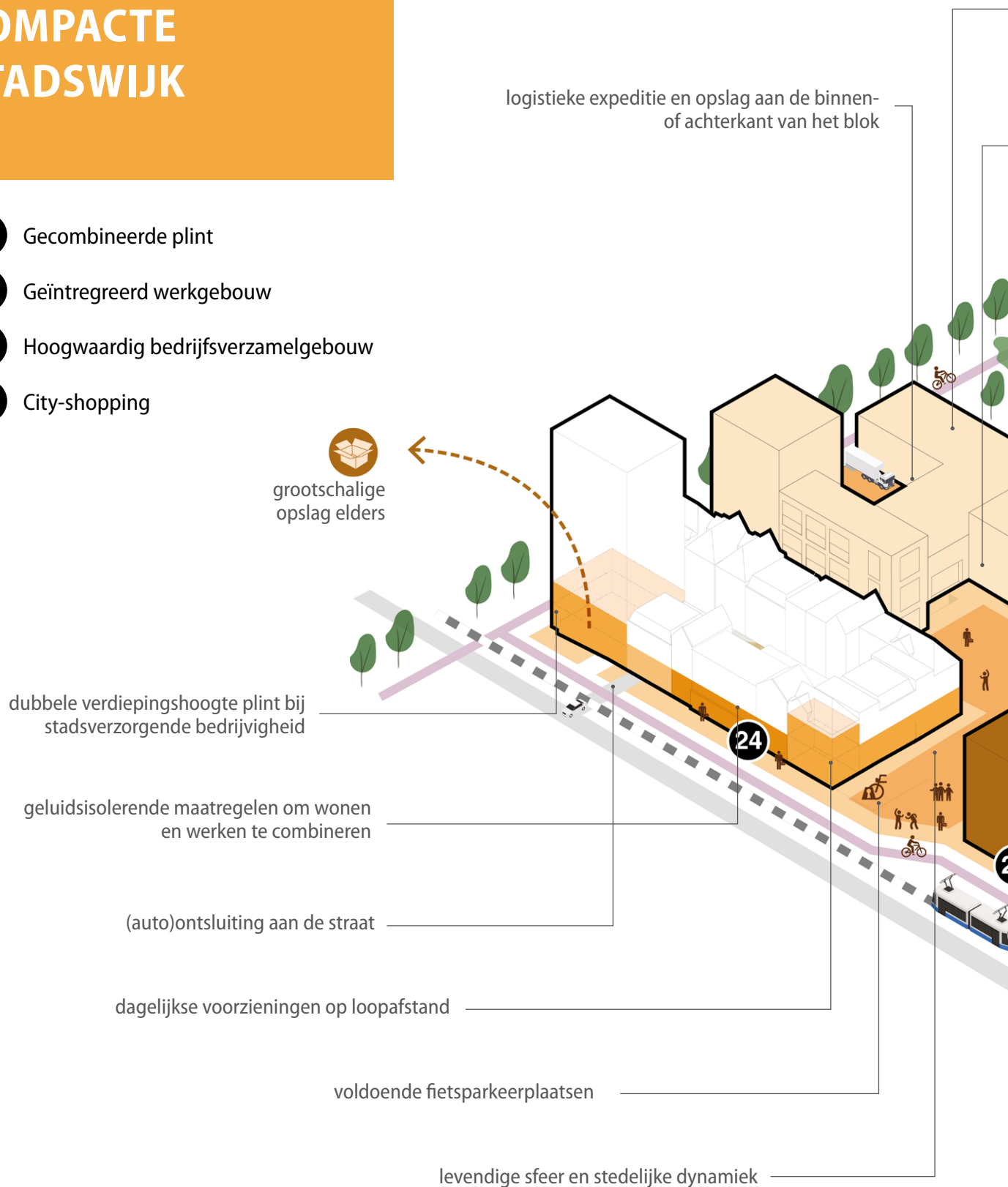
Milieuruimte

Sommige ondernemers kunnen beperkte geluidsoverlast produceren (bijvoorbeeld een muziekschool), goede geluidsisolatie is daarom wenselijk om overlast voor de bewoners te minimaliseren.



COMPACTE STADSWIJK

- 24** Gecombineerde plint
- 25** Geïntegreerd werkgebouw
- 26** Hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw
- 27** City-shopping



combinatie van grootschalige als kleinschalige
percelen voor werkfuncties

(kleinschalige) werkruimten en kantoorfuncties
aan representatieve straatzijde

ruimte voor collectieve ontmoetingsruimtes
en evenementen

focus op gedeelde voorzieningen

verschillende type gebouwen
geschikt als kantoorruimte

open en flexibele kantoorruimtes

nabijheid stedelijke OV-halte

centrale plek in woonwijk met
hoge dichtheid ivm klandizie

centrale ligging en goede
zichtbaarheid aan (hoofd)wegen

24 GECOMBINEERDE PLINT

De plint van compacte bouwblokken, die we veel vinden in oude stadswijken maar ook in nieuwe hoogstedelijke woonbuurten, leent zich goed voor diverse kleinschalige werkfuncties en wijkvoorzieningen. Het zijn functies die een grote bijdrage leveren aan de levendige sfeer en stedelijke dynamiek. Hierdoor hebben deze wijken vaak een grote aantrekkingskracht, waardoor het ook toeristen en bezoekers trekt uit andere delen van de stad. De functies passen goed bij de maat en schaal van de buurt.

Type werkfuncties

- Zakelijke dienstverlening (adviesbureau, architectenbureau, juridische en financiële dienstverleners)
- Maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, sportschool)
- Kleinschalige maakindustrie (fietsenmaker, timmerbedrijf, vakgarage)
- Zorgverlening (huisarts, fysiotherapie, mantelzorgorganisatie)
- Horeca (restaurant, koffiebar)
- Galerieën en buurtwinkels

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (stadsniveau), met name gericht op (nieuwe) bewoners, stedelingen en toeristen. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro/tram) en voldoende fietsparkeerplaatsen zijn van belang.



Bevoorrading

Voor veel functies is het van belang om de logistieke expeditie en opslag zo te organiseren dat buurtbewoners geen hinder ondervinden. Dat betekent adequate venstertijden, locatie liefst aan de straat- of achterzijde met korte verblijfsduur en geen blokkering van de weg. In sommige gevallen, zoals een vakgarage, is een directe ontsluiting van de autoweg van belang. Grootschalige opslag past vaak niet op het perceel en moet elders worden georganiseerd.



Zichtlocatie

Een centrale plek in de wijk, aan een plein of doorgaande route, dragen bij aan de zichtbaarheid en publiciteit.



Klantenkring

Een centrale plek in een wijk met veel inwoners levert een potentieel groot aantal klanten op.



Openingstijden

De openingstijden passen bij een gemengd milieu, waardoor bewoners weinig (geluids-)overlast ervaren, met name in de nachtelijke uren.



Fysieke ruimte

Dubbele verdiepingshoogte is in sommige gevallen, waaronder stadsverzorgende bedrijvigheid, nodig om bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren.



Grond- of huurprijzen

Ondernemers in gecombineerde werkplinten zijn belangrijk voor het functioneren van de stad maar hebben soms een beperkte kapitaalkracht. Het is belangrijk dat er ook betaalbare ruimte blijft zodat ook deze ondernemers een plek kunnen houden in de stad.



25 GEÏNTREGREERD WERKGEBOUW

In compacte stadswijken komen we meerlaagse werkgebouwen tegen die onderdeel uitmaken van een groter (gesloten) bouwblok of perceel, vaak gericht op werken alleen. Deze werktypologie heeft meer vloeroppervlak en bieden zodoende ruimte aan grote en kleinere bedrijven. Ook voor bijvoorbeeld grootschalige retail, dat een voorkant heeft aan de straatzijde, maar waarvan de grootschalige werkvloeren zich in het stadsblok bevinden. De plint en/of gevel is vaak transparant. Dat zorgt voor interactie met de straat, een uitnodigende entree en een representatieve uitstraling. Deze werkgebouwen zijn geschikt voor een combinatie van bedrijven of wijkvoorzieningen die graag in gemengde en levendige buurten zitten, maar meer ruimte nodig hebben dan wat een plint kan bieden.

Type werkfuncties

- Zakelijke dienstverlening (adviesbureau, architectenbureau, juridische en financiële dienstverleners)
- Maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, sportschool)
- Grootschalige retail
- Stadslogistiek
- Zorgverlening (huisarts, fysiotherapie, mantelzorgorganisatie)
- Horeca (restaurant, koffiebar)
- Galerieën en buurtwinkels

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (stadsniveau), met name gericht op stadsbewoners. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro/tram) en voldoende fietsparkeerplaatsen zijn van belang.



Bevoorrading

Voor veel functies is het van belang om de logistieke expeditie en opslag zo te organiseren dat buurtbewoners geen hinder ondervinden. Dat betekent adequate venstertijden, locatie liefst aan de achterzijde of binnenkant van het blok, met korte verblijfsduur en geen blokkering van de weg.



Zichtlocatie

Een centrale plek in de wijk, aan een plein of doorgaande route, dragen bij aan de zichtbaarheid en publiciteit.



Klantenkring

Een centrale plek in de wijk met veel inwoners levert een potentieel groot aantal klanten op.



Openingstijden

De openingstijden passen bij een gemengd milieu, waardoor bewoners weinig (geluids-)overlast ervaren, met name in de nachtelijke uren.



Fysieke ruimte

Grote percelen zijn om bedrijven en winkels van verschillende groottes hier te kunnen vestigen.



26 HOOGWAARDIG BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

Een bedrijfsverzamelgebouw biedt plek aan meerdere, vaak kleinere, bedrijven; van start-ups tot scale-ups. Kenmerkend voor deze werktypologie zijn de kantoorruimtes, die vaak van grootte verschillen zodat verschillende bedrijven zich hier kunnen vestigen. Het uiterlijk van een bedrijfsverzamelgebouw in een compacte stadswijk kan variëren van een getransformeerde industriehal tot moderne nieuwbouw. In veel gevallen is de uitstraling hoogwaardig, dat past bij innovatieve bedrijven die zich een plek in de populaire en levendige stadswijk kunnen veroorloven. Huurprijzen zijn vaak hoger waardoor het minder aantrekkelijk is voor ambachten of productiebedrijven.

Type werkfuncties

- Creatieve dienstverlening (architecten, grafisch ontwerpers)
- Zakelijke dienstverlening (financiële-, juridische adviseurs, journalistiek)
- Maatschappelijke dienstverlening (corporaties, onderwijs- en opleidingsdiensten)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (stadsniveau), met name jonge stedelingen en ondernemers. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro/tram) en voldoende fietsparkeerplaatsen zijn van belang.



Nabijheid voorzieningen

Het gebouw biedt gedeelde voorzieningen, zoals overlegruimtes en een bedrijfskantine, waar alle bedrijven gebruik van kunnen maken. Ook voorzieningen in de omgeving, zoals horeca en sportvoorzieningen, zijn belangrijk om een aantrekkelijke werkomgeving te creëren waarin werken goed kan worden gecombineerd met andere dagelijkse activiteiten.



Ruimte voor innovatie

Het gebouw biedt ruimte aan innovatieve en duurzame start-ups en scale-ups (tech, food, productontwikkelaars).



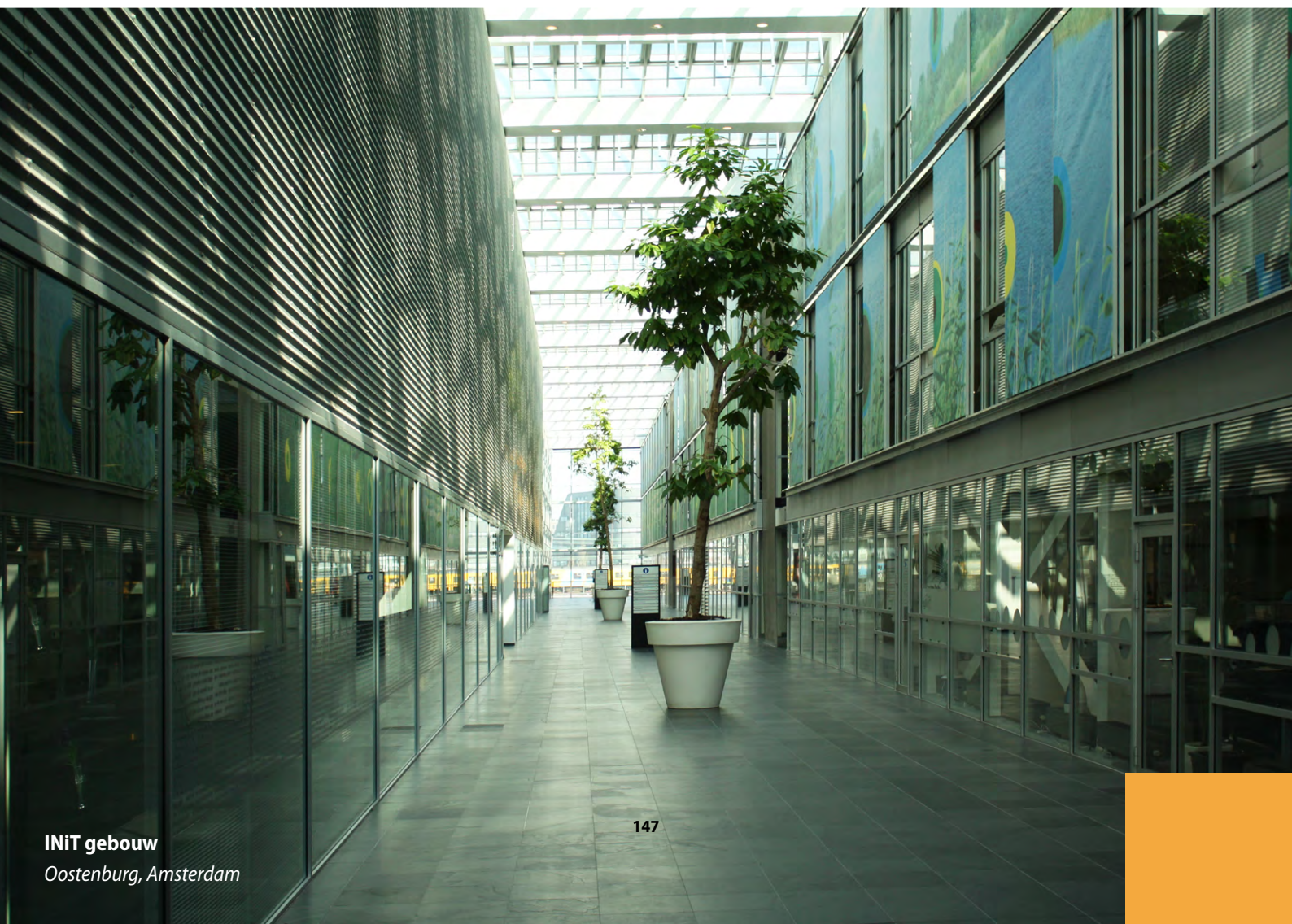
Professioneel netwerk

Samenwerking tussen bedrijven onderling wordt gestimuleerd door collectieve ontmoetingsruimtes en gezamenlijke evenementen (netwerkborrels of workshops).



Fysieke ruimte

Open en flexibele kantoorruimtes zijn wenselijk om bedrijven, verschillend van omvang, hier te kunnen huisvesten en bedrijven de ruimte te geven om door te kunnen groeien.



27 CITY-SHOPPING

City-shops zijn winkels die onderdeel zijn van grootschalige detailhandelsvestigingen, die vaak op een meubelboulevard of gemengde bedrijventerreinen te vinden zijn. Het is een relatief nieuw concept, waarbij de winkel/showroom in een gemengde stadswijk, en de opslag van grote producten op bedrijventerreinen aan de rand van de stad, is gesitueerd. Bezoekers kunnen hier kleine dagelijkse zaken kopen, en grote bestellingen plaatsen die op een later tijdstip worden thuisbezorgd of kunnen worden afgehaald. De cityshop zit vaak in een plint, maar komt ook voor als solitair (meerlaags) gebouw in de stadswijk. Het concept speelt in op de digitale transitie waarbij online shopping aan populariteit wint.

Type werkfuncties

- Grootschalige retail (meubelwinkels, woonwinkels, showrooms)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (stadsniveau) voor stadsbewoners. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro/tram) is van belang. De sterke bezoekersaantrekkende werking van city-shops vraagt om een omgeving met beperkt doorgaand verkeer, zodat de verkeersveiligheid en de doorstroming voor bezoekers en omwonenden optimaal kunnen worden gewaarborgd.



Parkeergelegenheid

Voldoende fietsparkeren (idealerweise op eigen terrein) is van belang om overlast voor de omgeving te voorkomen. De beschikbaarheid van voorzieningen voor (deel)bakfietsen is een pré om grotere aankopen duurzaam te kunnen vervoeren.



Bevoorrading

Voor de winkel/showroom is het van belang om de logistieke expeditie en opslag zo te organiseren dat buurtbewoners geen hinder ondervinden. Dat betekent adequate venstertijden, locatie liefst aan de straat- of achterzijde met korte verblijfsduur en geen blokkering van de weg.



Zichtlocatie

Een centrale plek in de wijk, aan een plein of doorgaande route, dragen bij aan de zichtbaarheid en publiciteit.



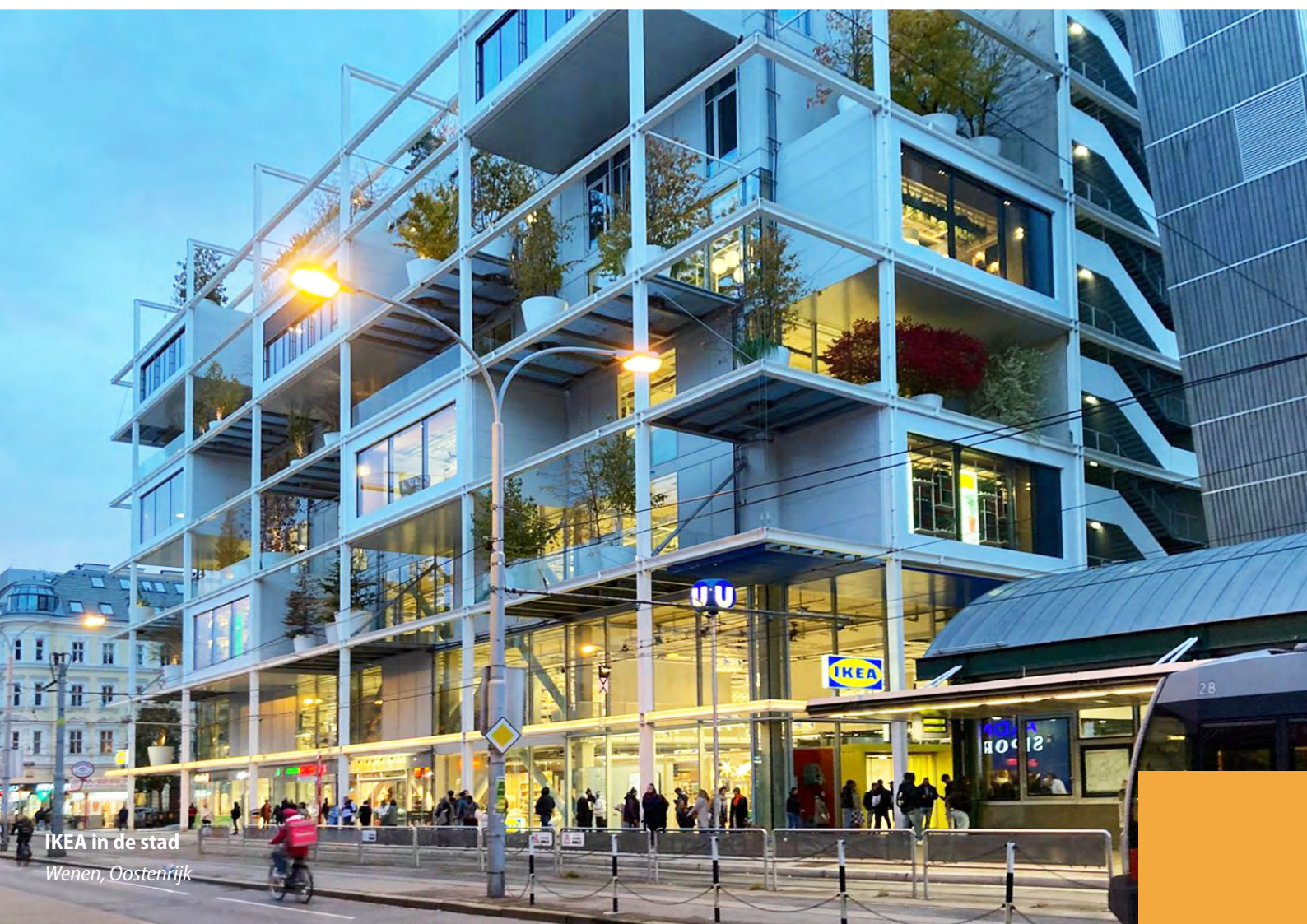
Klantenkring

Een centrale plek in een wijk/stad met veel inwoners levert een potentieel groot aantal klanten op.



Openingstijden

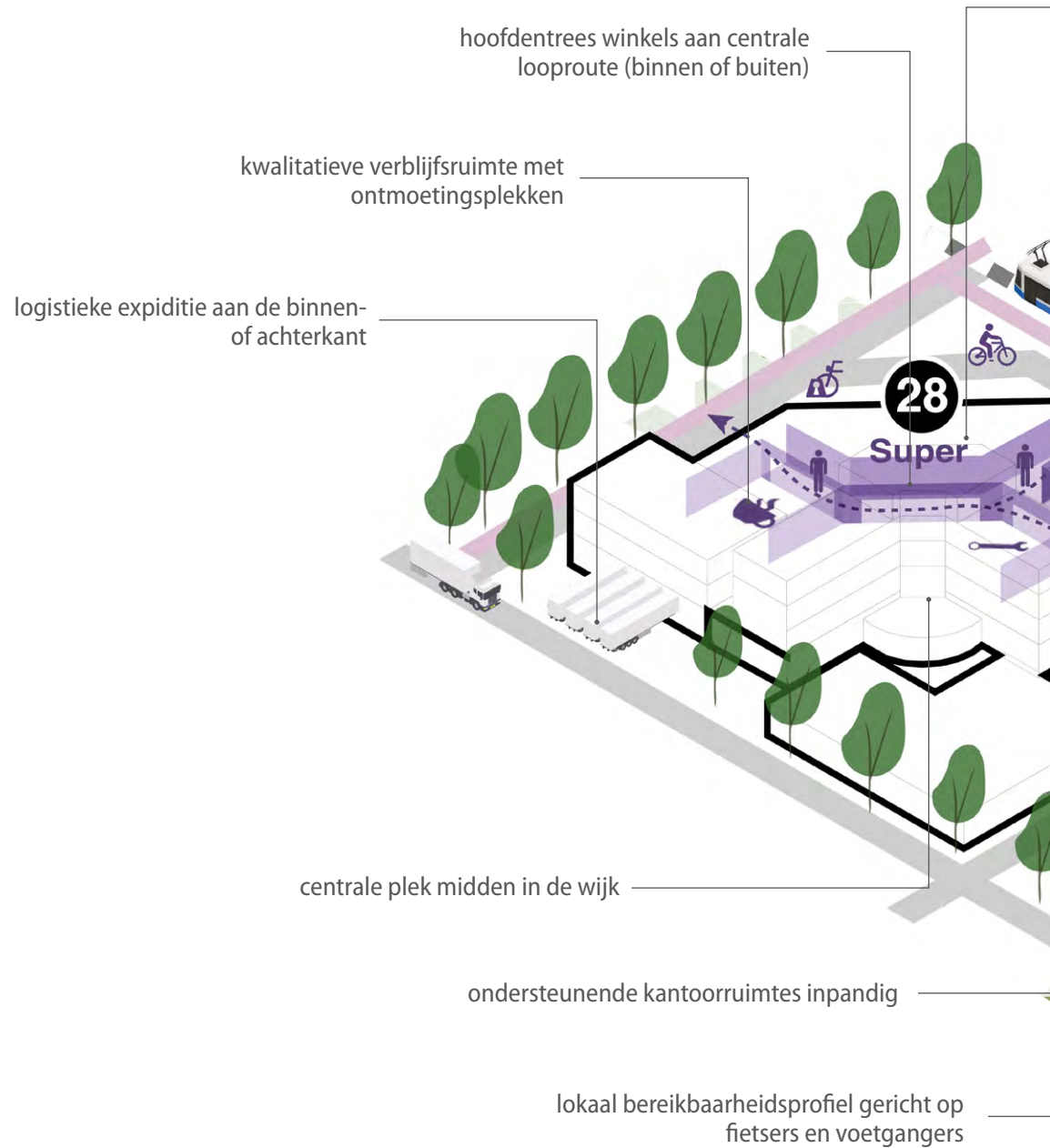
De openingstijden passen bij een gemengd milieu, waardoor bewoners weinig (geluids-)overlast ervaren, met name in de nachtelijke uren.

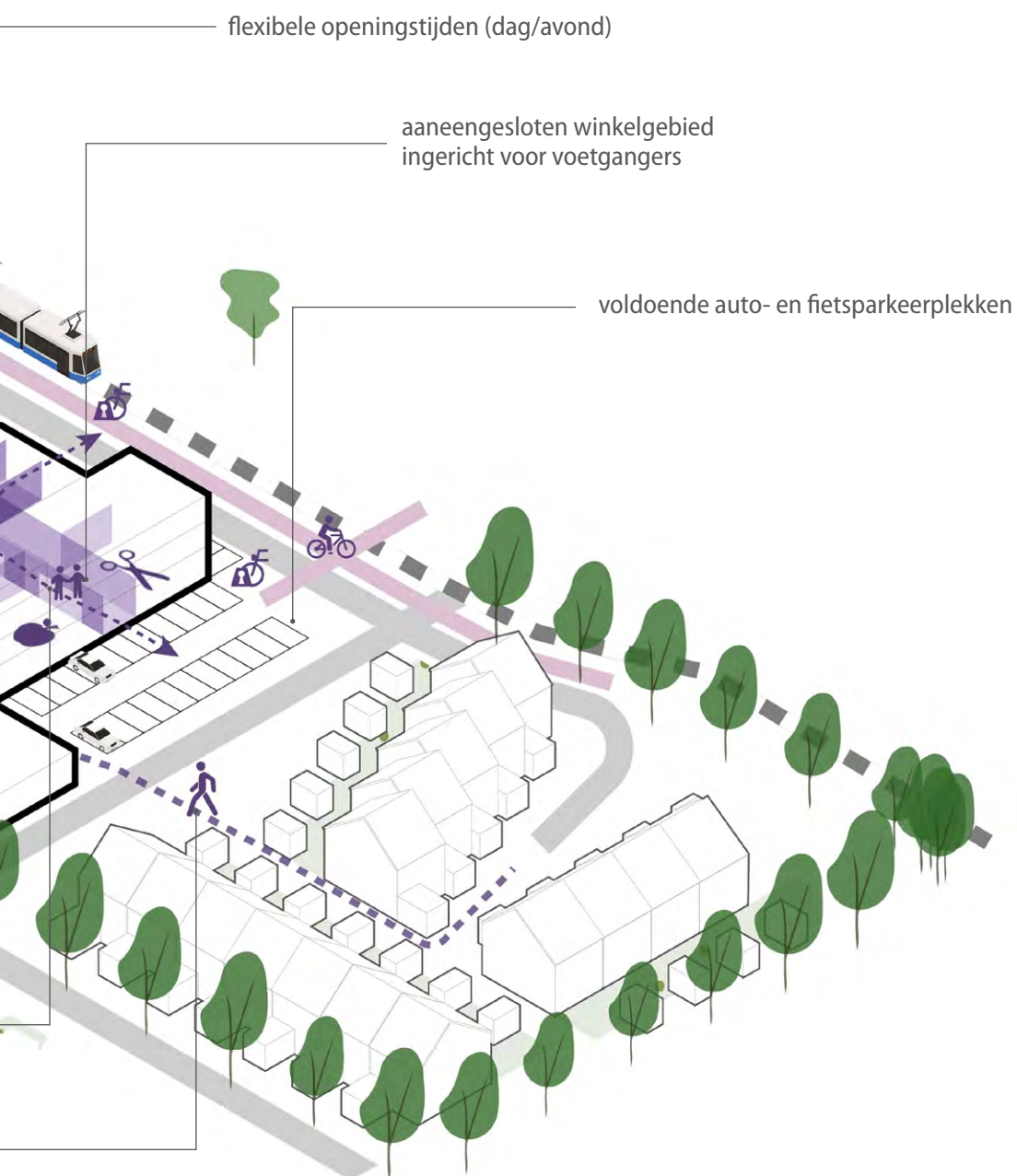


IKEA in de stad
Wenen, Oostenrijk

WIJKCENTRUM

28 Winkelpromenade





28 WINKELPROMENADE

Een winkelpromenade is een aaneengesloten winkelgebied van (overdekte) straten die onderdeel zijn van een wijkwinkelcentrum. De omvang kan verschillen, afhankelijk van de grootte van het verzorgingsgebied/wijk. Winkels hebben hun voordeur aan deze straat. Ondersteunende kantoorruimtes zijn vaak onderdeel van de winkel en bevinden zich vaak aan de achterzijde van het pand of op de verdieping.

Type werkfuncties

- Dagelijkse voorzieningen (supermarkt, slager, bakker, kruidenier)
- Zorgvoorzieningen (fysiotherapie, opticiens, sportschool, apotheek)
- Horeca (café, restaurant)
- Lokale kleding- of huishoudwinkels

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (buurt- en wijkniveau), met name gericht op buurtbewoners. Nabijheid van een stedselijke OV-halte (bus/metro/tram), voldoende fietsparkeerplaatsen en (in mindere mate) parkeergelegenheid voor auto's zijn van belang.



Bevoorrading

Expeditie bevindt zich vaak aan de achterkant van de winkel, of via een aparte (centrale) expeditieweg, gescheiden van de hoofdentree van de winkels. Laden en lossen vindt plaats op tijdstippen dat het zo min mogelijk overlast geeft aan winkelend publiek of eventueel bewoners.



Parkeergelegenheid

Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en in beperkte mate voor auto's. Ook zijn er adequate laad- en losplekken voor bestelbussen of vrachtwagens aanwezig.



Klantenkring

Het wijkcentrum is op een centrale en bereikbare plek gepositioneerd in de wijk, zodanig dat veel potentiële klanten aan zich kan binden.



Openingstijden

Winkel kunnen overdag, en in veel gevallen ook 's avonds open om zoveel mogelijk omzet te kunnen draaien.



Multifunctionaliteit

Mede door de groei van e-commerce is er een transitie gaande waarbij winkelgebieden veranderen van 'places to buy' naar 'places to be'. Dit betekent dat recreatieve voorzieningen, waaronder horeca, de aantrekkelijkheid en daarmee de vitaliteit van winkelpromenades versterken.



Kwaliteit openbare ruimte

De opkomst van e-commerce vraagt om andere kwaliteiten van winkelpromenades, ook wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. Een aantrekkelijk verblijfsklimaat met groen, ontmoetingsplekken en ruimte voor tijdelijke evenementen wordt steeds belangrijker om winkelgebieden concurrerend en relevant te houden in de strijd tegen online retail.



Wijkcentrum
De Gaard, Utrecht

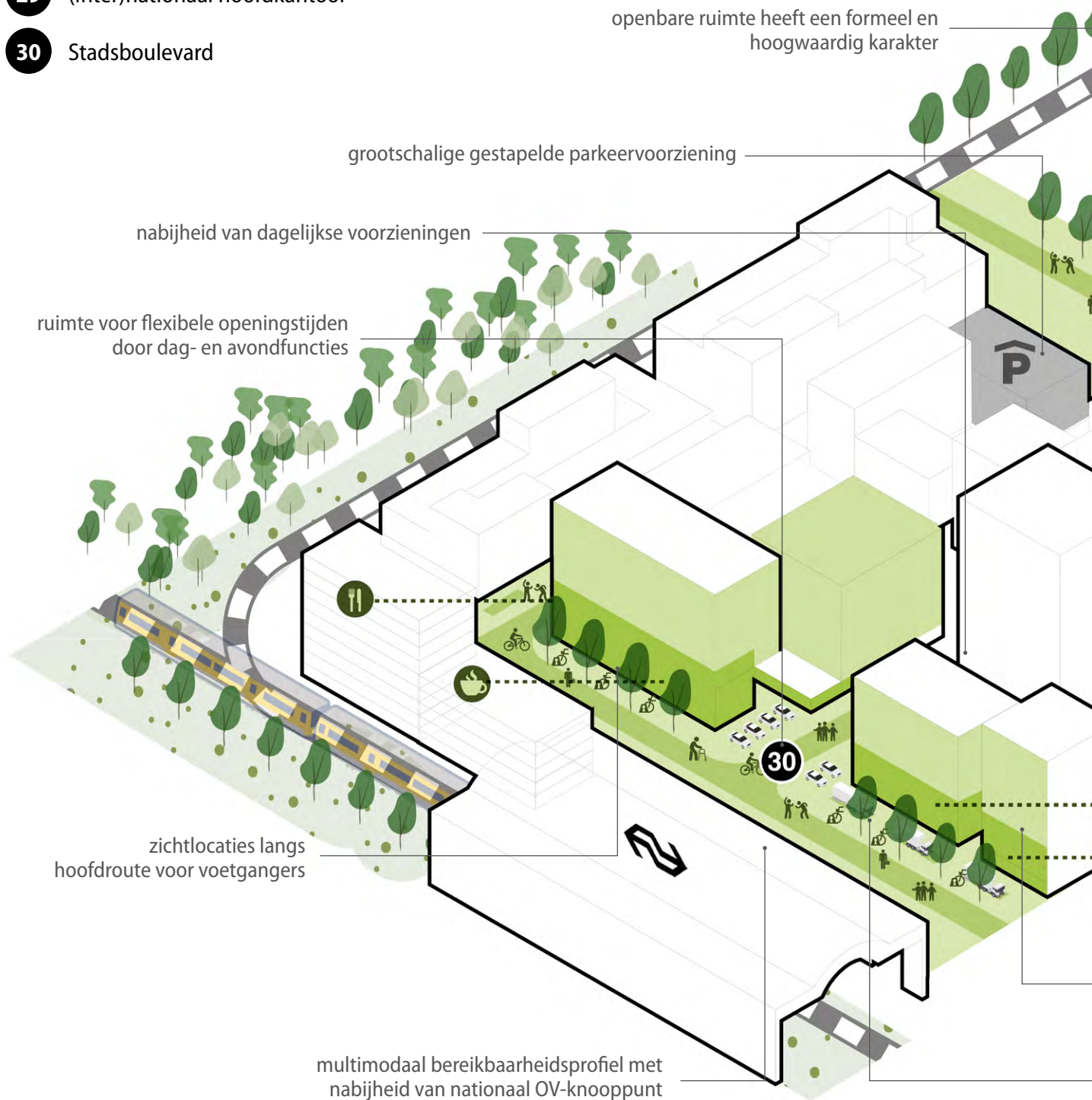


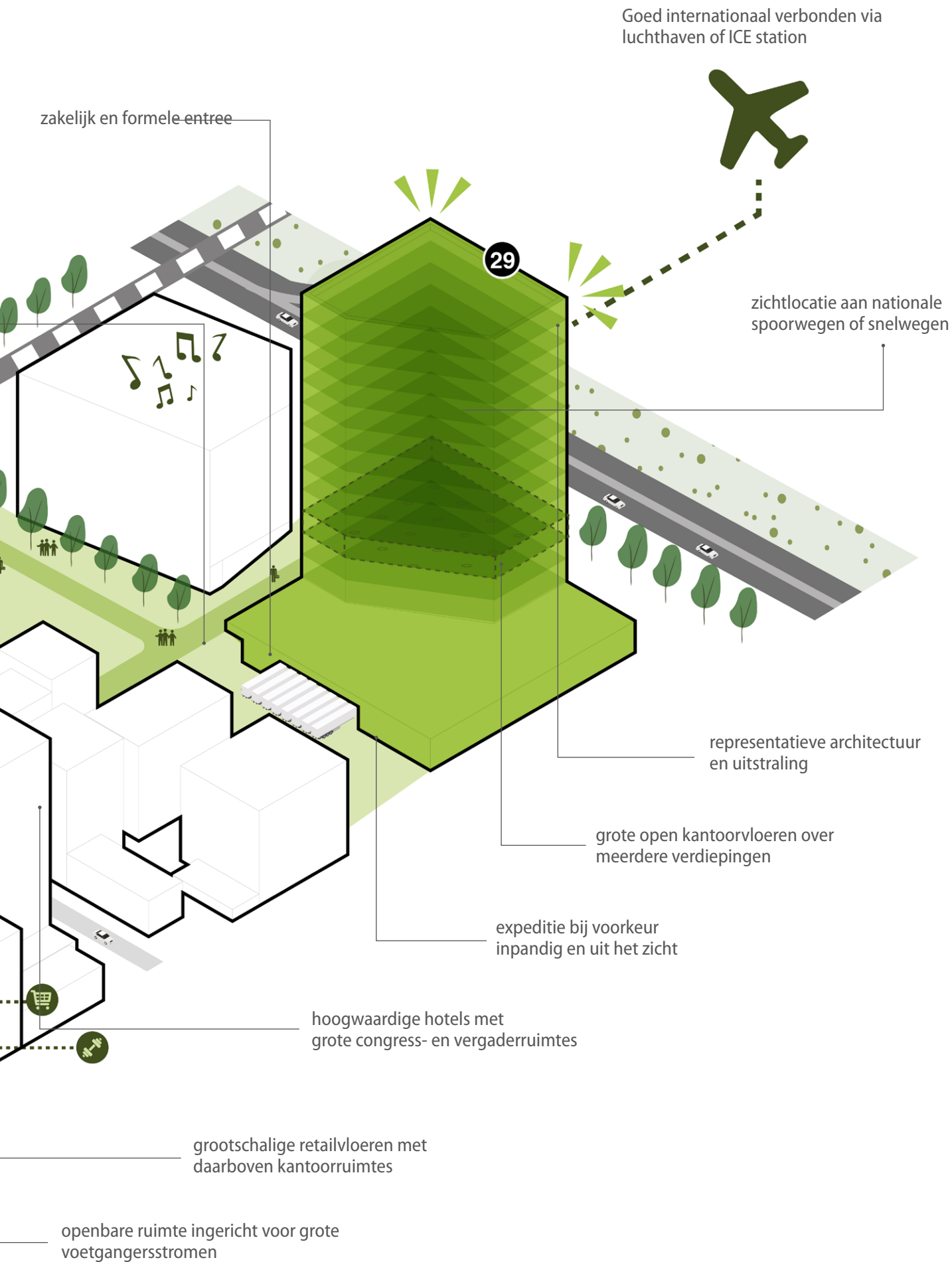
Overkapte winkelpromenade
De Gaard, Utrecht

ZAKEN EN LEISUREDISTRICT

29 (Inter)nationaal hoofdkantoor

30 Stadsboulevard





29 (INTER)NATIONAAL HOOFDKANTOOR

Het (inter)nationale hoofdkantoor is een iconisch en modern gebouw, vaak een toren, met een representatieve uitstraling van het bedrijf (of bedrijven) die hierin zijn gevestigd. Er zijn vaak grote open kantoorvloeren aanwezig, met gesloten vergaderzalen en flexwerkplekken en een (collectieve) bedrijfskantine.

Type werkfuncties

- Zakelijke dienstverlening (consultants, sales-accountmanagement, ICT specialisten, juridische professionals)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is (inter)nationaal georiënteerd, met name gericht op (hoogopgeleide) stedelingen en internationale zakenreizigers. Nabijheid van een IC(E) station en ruime parkeergelegenheid voor auto's zijn van belang. Daarbij is een snelle aansluiting op een luchthaven een pré.



Bevoorrading

Expeditie en bevoorrading vindt het liefst in pandig en uit het zicht plaats, zodat het geen inbreuk doet aan de zakelijke ontvangst.



Zichtlocatie

Een hoofdkantoor is graag gesitueerd op zichtbare en herkenbare plek nabij een snelweg, (intern)nationale spoorlijn of luchthaven, en omringd door andere hoofdkantoren, draagt bij aan de reputatie.



Representativiteit

Een moderne en zakelijke architectuur die past bij het imago van het bedrijf, en waar men graag klanten ontvangt.



Kwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is formeel, zakelijk en hoogwaardig en biedt ruimte voor (in)formele ontmoetings- en verblijfsplekken.



Nabijheid voorzieningen

De nabijheid van sportvoorzieningen, kinderopvang, hoogwaardige restaurants en cafés dragen bij aan een comfortabele en gezonde lifestyle van veel mensen die hier werken.



Fysieke ruimte

Door de opkomst van digitale vergaderingen is er een groeiende behoefte aan geschikte ruimten voor online overleg, variërend van kleine belhokjes tot grotere callcenters. Daarnaast ontstaat meer vraag naar ruimten voor fysieke bijeenkomsten met internationale partners, waardoor extra vergader- en ontmoetingsruimte in of nabij deze werktypologie noodzakelijk is.



Kwaliteit openbare ruimte

Ondernemers willen werknemers, klanten en partners graag ontvangen in een hoogwaardige en groene omgeving die uitnodigt voor een lunch rondje.



ABN AMRO Hoofdkantoor
Zuidas, Amsterdam

30 STADSBOULEVARD

De stadsboulevard is een winkel-, kantoren-, maar bovenal evenementenlocatie, dat vaak bestaat uit gebied met aangesloten, ruim opgezette straten en pleinen waar grootstedelijke retail of entertainmentfuncties te vinden zijn. In de plint zijn vaak bekende grootschalige detailhandelsvestigingen te vinden met grote vloeroppervlaktes of horecafuncties die de entertainmentfuncties ondersteunen. Boven deze winkels en horeca vindt men vaak grote kantoren. Kenmerkend is de dynamiek van deze typologie, waar overdag veelal werknemers van de kantoren en winkels te vinden zijn, en 's avonds en in het weekend veel bezoekers van de evenementenlocaties voor veel reuring zorgen.

Type werkfuncties

- Innovatiebedrijven (kantoren voor bedrijven in VR, ICT, evenementenbranche)
- Grootschalige entertainment (bioscoop, poppodium, stadion, gamehal)
- Grootschalige detailhandel (sportwinkels, elektronicawinkels, woonwinkels)
- Horeca (restaurants, cafés)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is (inter)nationaal georiënteerd, met name gericht op tijdelijke bezoekers voor evenementen en werknemers van de bijbehorende winkels en kantoren. Nabijheid van een IC(E) station en een directe aansluiting op het snelwegennetwerk is van belang. Daarnaast is een snelle aansluiting op een luchthaven een pré.



Parkeergelegenheid

Een stadsboulevard heeft behoefte aan een grootschalige (gebouwde) parkeervoorziening en infrastructuur voor auto's en (in bescheidener mate) fietsparkeerplaatsen.



Bevoorrading

Expeditie en bevoorrading bevinden zich uit het zicht, vaak aan de achterkant van een bedrijfspand, buiten winkeltijden of tijdens grote evenementen.



Kwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte is functioneel opgezet zodat het grote voetgangersstromen kan accommoderen tijdens evenementen.



Zichtlocatie

Horeca en winkels hebben behoefte aan een zichtbare plek langs de route waar grote stromen voetgangers passeren om vindbaar te zijn en klanten te trekken.

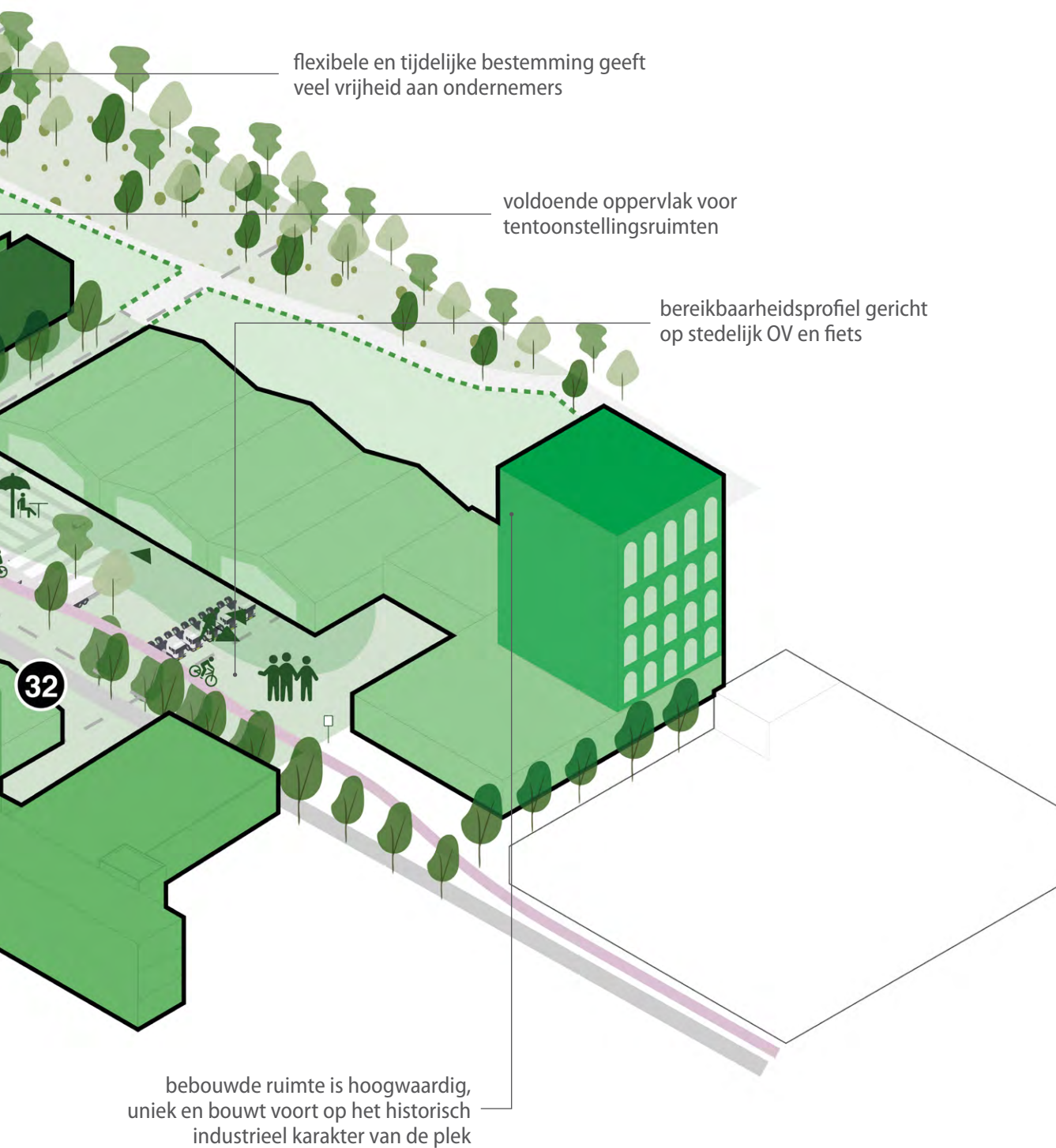


Grootschalige detailhandel in de plint
Bijlmer Arena, Amsterdam



Arena Boulevard functioneert als stadsboulevard met gemengde functies
Bijlmer Arena, Amsterdam

— kwaliteit openbare ruimte heeft
uitnodigend, expressief en rauw karakter



31 PIONIERSPLEK

De pioniersplek is een vrijplaats in de stad voor creatieve start-ups. Het is vaak een plek met een tijdelijke bestemming, waar creatieve ondernemers veel vrijheid genieten om te experimenteren met een nieuw horecaconcept, ambachtelijk bedrijf of hotel. Veel concepten spelen in op duurzaamheidsthema's, zoals circulariteit of ecologie. De creatieve en kunstzinnige sfeer en evenementen trekken vaak veel stedelingen en bezoekers naar deze plek.

Type werkfuncties

- Circulaire maakindustrie (meubelmakers, kledingwinkels)
- Nieuwe horeca-concepten (stadslandbouw, voedselcoöperaties)
- Creatieve werkplaatsen (poppodium, galerie, kunstacademie)
- Culturele evenementen (poppodium, exposities, workshops)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (stadsniveau), met name gericht op creatieve ondernemers, jonge stedelingen en bezoekers. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro) en voldoende fietsparkeerplaatsen zijn van belang.



Kwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte heeft vaak een uitnodigend en rauw (industriële) karakter, met veel groene verblijfsplekken, ruimte voor kunstwerken en streetart.



Openingstijden

Er is ruimte voor flexibele openingstijden (voor horeca en evenementen) maar wel met regels om overlast voor bewoners te beperken.



Ruimtelijke flexibiliteit

Plattegronden dienen open en flexibel te zijn, met grote verdiepingshoogtes zodat er ruimte is voor diverse werkfuncties (ateliers, exposities, studio's).



Grond- of huurprijzen

De prijzen zijn betaalbaar zodat een pioniersplek toegankelijk is voor verschillende creatieve start-ups en ondernemers, die vaak beperkte financiële middelen ter beschikking hebben.



Vrijwilligerswerk

In sommige gevallen of stadia zullen subsidies of vrijwilligers noodzakelijk zijn om bepaalde bedrijfsactiviteiten in stand te houden. Dit biedt echter kansen om de betrokkenheid van vrijwillige buurtbewoners te vergroten en zo de gemeenschapszin te versterken.



Cafe de Ceuvel - een circulaire pioniersplek voor creatieve ondernemers
Noord, Amsterdam



Groene werkplek en circulaire pioniersplek, gemeenschappelijk gebouwd met duurzame en creatieve ondernemers
Hof van Cartesius, Utrecht

32 CULTUURCLUSTER

Het cultuurcluster kan worden beschouwd als een geëvolueerde vorm van een pioniersplek. Het is gemengd stedelijk gebied met veel gevestigde bedrijven in de creatieve (maak)industrie. Deze bedrijven zijn de pioniersfase voorbij en hebben meer financiële slagkracht. Het gebied blijft een creatieve hotspot, met een rijk cultureel aanbod, horeca en evenementen, maar met een hoogwaardige uitstraling en meer ruimte voor woningen en stedelijke voorzieningen. De tijdelijkheid van de pioniersplek maakt hierbij plaats voor een permanent nieuw stedelijk gebied.

Type werkfuncties

- Creatieve dienstverlening (communicatiebureau, architectenbureau)
- Creatieve maakindustrie (ateliers, werkplaatsen)
- Horeca (restaurant, koffiebar)
- Cultureel-maatschappelijke voorzieningen (poppodium, galerie, kunstacademie)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is lokaal georiënteerd (stadsniveau), met name gericht op (nieuwe) bewoners, jonge stedelingen en toeristen. Nabijheid van een stedelijke OV-halte (bus/metro) en voldoende fietsparkeerplaatsen zijn van belang.



Kwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte is autoluw, groen en nodigt uit om te verblijven en te recreëren. Met ruimte voor terrassen en uitstallingen.



Representativiteit

De architectuur en inrichting van de openbare ruimte is hoogwaardig, eigentijds en sluit aan bij de (vaak industriële) geschiedenis van de plek. Het is deze uitstraling waar veel bedrijven zich graag mee identificeren.



Openingstijden

Er is ruimte voor flexibele openingstijden (voor horeca en evenementen) maar wel met regels om overlast voor bewoners te beperken.



Ruimtelijke flexibiliteit

Plattegronden dienen open en flexibel te zijn, met grote verdiepingshoogtes zodat er ruimte is voor diverse werkfuncties (ateliers, exposities, studio's).



Bevoorrading

Liefst kleinschalig en in pandig zodat er zo min mogelijk overlast is voor bezoekers en bewoners, met adequate venstertijden.



Loods 6: voormalig Koninklijke Nederlandse Stoomboot-Maatschappij naar bedrijfsverzamelgebouw
KNSM, Amsterdam-Oost



Strijp-S: hoogwaardig stedelijke gebied voor de creatieve maakindustrie
Strijp-S, Eindhoven

HISTORISCHE BINNENSTAD

33 Gemengde winkelstraat

34 Werkcafé

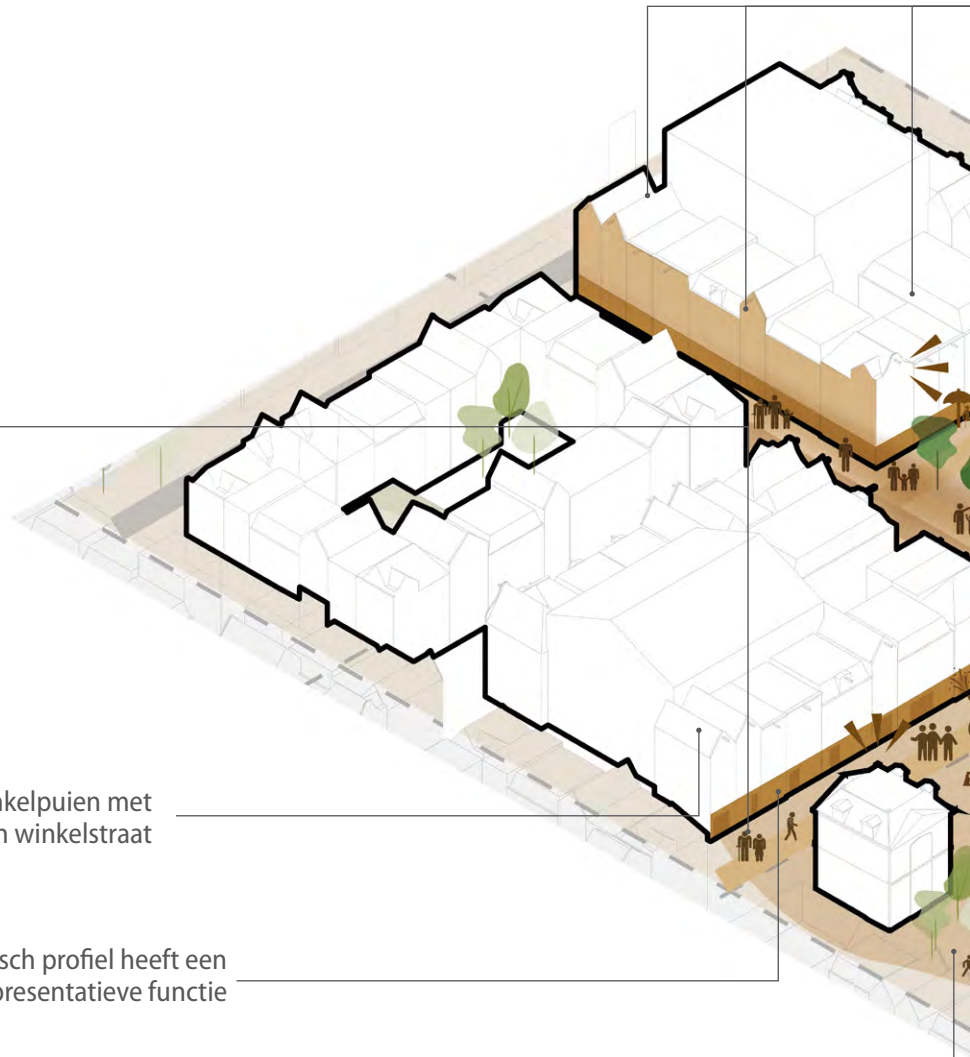
Goed bereikbaar middels
(combinatie) stedelijk OV,
fietsen en wandelen

transparante winkelpuien met
entree aan winkelstraat

historisch profiel heeft een
representatieve functie

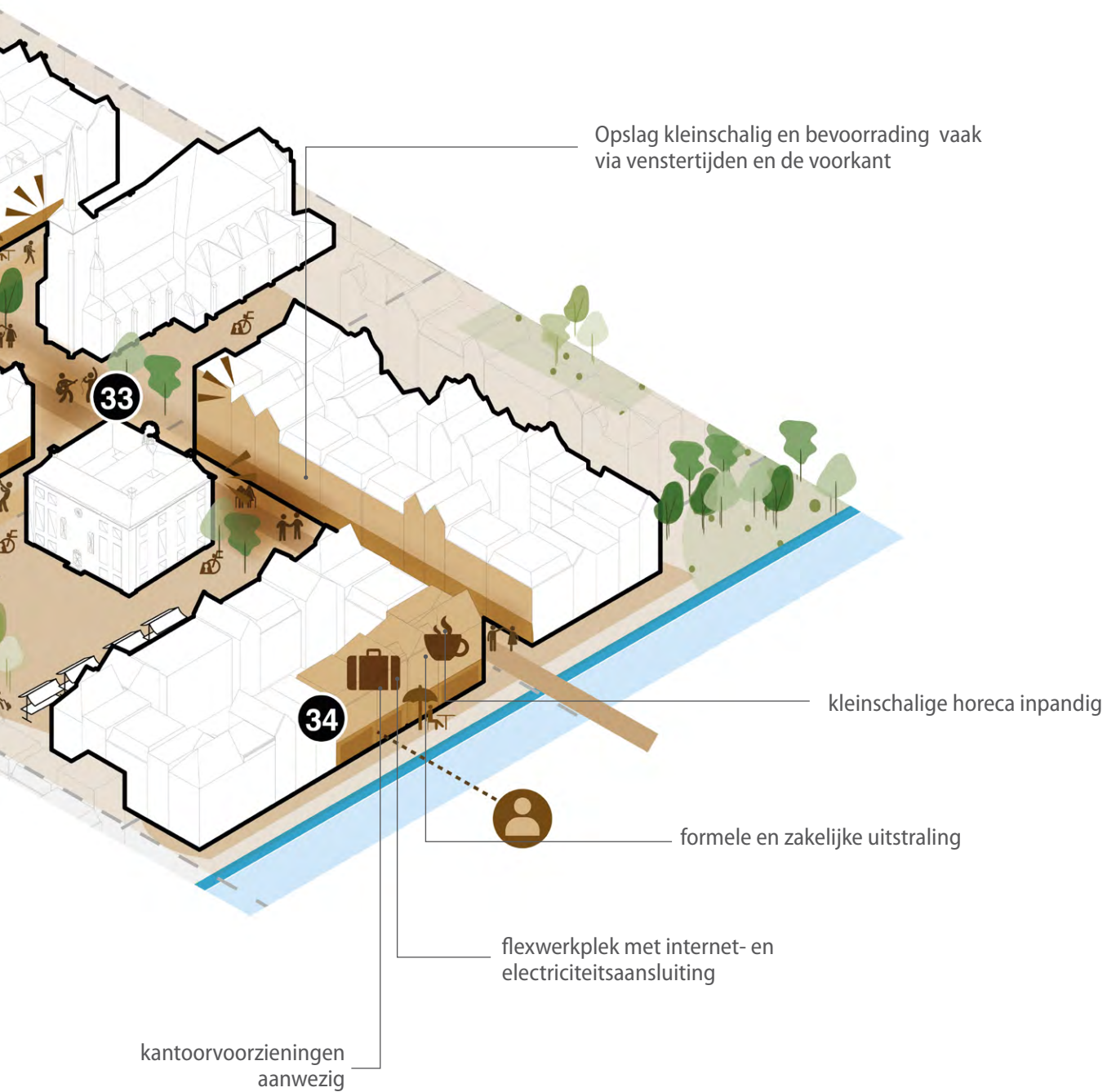
flexibele openingstijden trekt verschillende
functies en voorzieningen

openbare ruimte is autoluw, groen en gevormd om te
verblijven, te ontmoeten en te recreëren



Mix van kleine en grote kavels geschikt voor diverse en gestapelde winkel- en kantoorpanden

Opslag kleinschalig en bevoorrading vaak via venstertijden en de voorkant



33 GEMENGDE WINKELSTRAAT

De gemengde winkelstraat in een historische binnenstad heeft een levendig en fijnmazig karakter, met een menselijke schaal en maat. Je vindt hier een mix van functies waarbij ieder pand vaak een eigen karakter heeft. In de plint zijn vaak kleinschalige winkelpanden gesitueerd met transparante winkelpuien. Daarboven vindt men woningen, kantoren of werkplaatsen. In sommige gevallen kan een functie op de bovenverdiepingen meerdere kavels beslaan, waardoor er veel diversiteit aan kantoor of werkruimte te vinden is.

Type werkfuncties

- Detailhandel (kledingwinkels, speciaalzaken)
- Consumenten dienstverlening (kapper, reisbureau, schoonheidssalon)
- Horeca (restaurant, koffiebar)
- Zakelijke dienstverlening (advocaten, makelaars, communicatie, adviesbureau)
- Cultureel-maatschappelijke voorzieningen (galerie, kunstacademie)

Conditie



Bereikbaarheid

Vanwege het voorzieningenniveau is het bereikbaarheidsprofiel regionaal georiënteerd, met name gericht op bewoners uit stad en regio. Nabijheid van een OV-knooppunt (trein/bus) en voldoende (bewaakte) fietsparkeerplekken zijn een voorwaarde. In beperkte mate parkeervoorzieningen voor auto's.



Kwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte is autoluw, groen en nodigt uit om te verblijven en te recreëren.



Representativiteit

Het historische karakter van de plek trekt bedrijven aan die zich hier graag mee profileren (ambachtelijke bakker of designwinkel in monumentaal pand) en het vergroot de toeristische aantrekkingskracht.



Openingstijden

Er is ruimte voor flexibele openingstijden (voor horeca en evenementen) maar wel met regels om overlast voor bewoners te beperken.



Ruimtelijke flexibiliteit

Plattegronden dienen open en flexibel te zijn, met grote verdiepingshoogtes zodat er ruimte is voor diverse werkfuncties (ateliers, exposities, studio's).



Bevoorrading

Liefst kleinschalig en in pandig zodat er zo min mogelijk overlast is voor bezoekers en bewoners.



Winkels, gecombineerd met horeca, kantoren en wonen
9 straatjes, Amsterdam



Winkels in de plint met kantoor daarboven
Binnenstad, Utrecht

34 WERKCAFÉ

Cafés, winkels, maar ook hotels bieden vaak verschillende (flex)werkplekken waar bezoekers of hotelgasten tijdelijk kunnen werken. Deze plekken zijn vaak onderdeel van het café, winkel of zijn gesitueerd in de lobby of lounge van een hotel. De plekken zijn geschikt zijn voor een informeel overleg of het checken van de e-mail. In sommige gevallen zijn er ook vergaderzalen of meetingrooms aanwezig om in privacy te kunnen werken of (video)calls te doen. Het zijn werkplekken die aansluiten bij beroepen in de zakelijke dienstverlening.

Type werkfuncties

- Zakelijke dienstverlening

Conditie



Energienetwerk

Voldoende stopcontacten en een snelle en stabiele internetverbinding, eventueel in combinatie met een aantal vaste PC's, is noodzakelijk om van deze flexwerkplek gebruik te kunnen maken.



Nabijheid voorzieningen

Een koffiecorner en/of catering is aanwezig om mensen die hier werken van een (snelle) lunch of koffie te voorzien. Ook kantoorspullen, zoals een whitebord of een groot televisiescherm voor conference calls, zijn in veel gevallen onmisbaar.



Representativiteit

Een zakelijke en formele uitstraling van de ruimte sluit (in veel gevallen) aan bij het imago van een bedrijf, en waarmee een werknemer graag geassocieerd wordt.



Openingstijden

De openingstijden sluiten aan bij flexibele werktijden. Dat betekent in de praktijk dat deze werkplekken ook in de avond beschikbaar zijn.



Bereikbaarheid

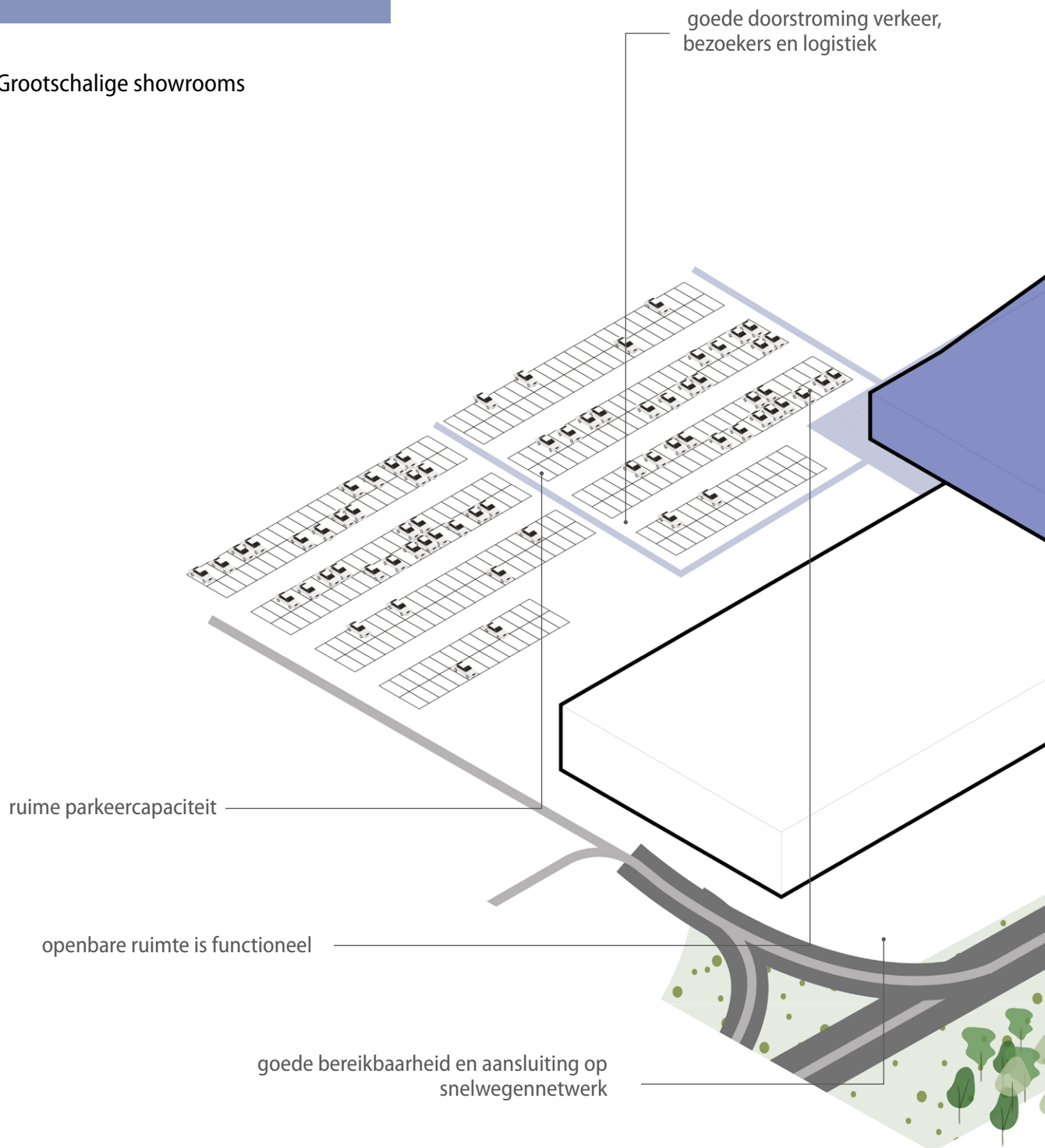
De focus ligt op een goede OV-bereikbaarheid, waarbij vooral een directe verbinding met het station en eventueel de luchthaven wenselijk is. Plaatselijk aanbod van deelfervoer, zoals deelfietsen en deelauto's, is belangrijk voor reisbewegingen waarvoor het openbaar vervoer geen passend alternatief biedt.

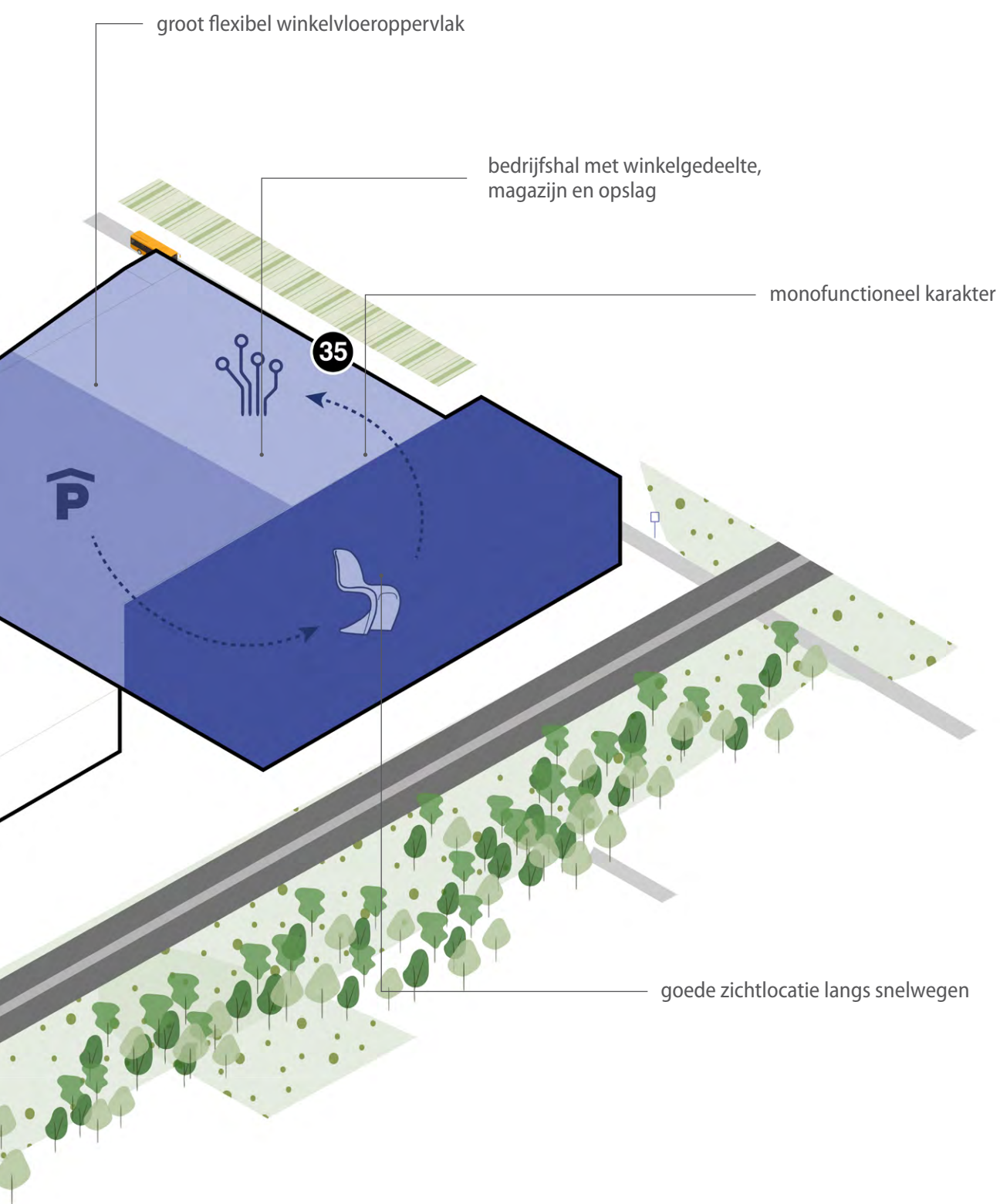


MEUBEL- BOULEVARD

35

Grootschalige showrooms





35 GROOTSCHALIGE SHOWROOMS

Een typische werktypologie op de meubelboulevard is de grootschalige showroom. Het betreft in veel gevallen een bedrijfshal die bestaat uit een winkelgedeelte en een magazijn of opslag. Vanwege de schaal en maat van deze bedrijfshallen, en de verkeersaantrekkende werking, hebben ze vaak een monofunctioneel karakter. De grote dakoppervlaktes lenen zich echter voor kansrijke andere functies, zoals sportvoorzieningen. Bezoekers en werknemers kunnen vaak op maaiveld parkeren, of in sommige gevallen in aangrenzende parkeergebouwen.

Type werkfuncties

- Grootschalige detailhandel (bouwhandel, meubelwinkel, woonwinkel)

Conditie



Bereikbaarheid

Het bereikbaarheidsprofiel is regionaal georiënteerd. Het richt zich met name op een goede autobereikbaarheid en heeft een directe aansluiting op het snelwegennetwerk.



Parkeergelegenheid

Ruime parkeercapaciteit voor de auto, meestal op maaiveld, soms in een parkeergebouw, en direct verbonden aan de winkel voor laden en lossen van producten.



Kwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte is functioneel ingericht en waarborgt een goede doorstroming van auto's en voetgangersstromen.



Fysieke ruimte

Ruimte voor relatief grote kavels en winkelvloeroppervlak.



Bevoorrading

Gescheiden ontsluiting voor bezoekers en bevoorrading.



Combinatie meubelwinkel en sportvoorzieningen
Meubellenulevard, Utrecht



Loods 5, grootschalige meubel- en woonwinkel
Zaandam

MANIFEST

Adviezen

ADVIEZEN

De Legenda van het Werken laat zien dat ruimte voor werk zeer pluriform is en dat aan verschillende condities moet worden voldaan om deze ruimte te koesteren en goed te kunnen laten functioneren. Deze uitkomst sluit aan bij het doel wat voorafgaand aan dit onderzoek was gesteld. Gedurende het proces zijn daarnaast inzichten opgedaan die in dit hoofdstuk als afsluitende adviezen zijn opgenomen.

Advies 1. Creëer condities

De condities die nodig zijn om werklocaties in de stad te laten floreren zijn divers en veranderen door maatschappelijk ontwikkelingen met de tijd. Echter, het verleden toont aan dat (nationaal) beleid, gerichte ruimtelijke ingrepen en grootschalige investeringen noodzakelijk waren om een divers aanbod aan werkmilieus te creëren. Steden hebben dit in het verleden altijd gedaan: van de aanleg van kanalen en spoorlijnen tot de ontwikkeling van campussen en mainports. De aanleg van netwerken en kenmerkende werkgebieden hebben de basis gelegd voor de economie van vandaag en zijn nog steeds van groot belang. Nu ruimte voor werk in de stad onder druk staat, leert het verleden ons dat we grootschalige investeringen niet moeten ontwijken om de juiste condities te scheppen voor de economie van morgen. Overheid en marktpartijen hebben elkaar nodig om hier proactief en gericht in te kunnen investeren. Welke condities dit zijn, is afhankelijk per stad, dorp of regio.

Advies 2. Stuur op diverse werktypologieën

Een economisch vitale stad combineert voldoende woningen met een gevarieerd aanbod aan arbeidsplaatsen en typen werklocaties. De focus op een aantal economische (top)sectoren kan hierbij heel waardevol zijn voor een stad of regio. Maar het belang van een brede economische basis, met ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid, een arbeidsmarkt waarin alle delen van de samenleving terecht kunnen en een wendbare economie die kan meebewegen met maatschappelijke veranderingen, mag niet worden onderschat. Deze brede economische basis verdient daarom alle aandacht. Hierdoor blijft de stad niet alleen functioneel en leefbaar, maar ook aantrekkelijk voor verschillende bewoners, werknemers en ondernemers. Een diverse economie zorgt voor stabiliteit in tijden van economische schokken, ondersteunt innovatie en versterkt het vermogen van de stad om grote opgaven – zoals digitalisering, verduurzaming en demografische ontwikkelingen – op te vangen en te vertalen naar nieuwe vormen van bedrijvigheid.

Een gedifferentieerd aanbod aan werkruimte is hiervoor essentieel. In veel ruimtelijke programma's wordt werkruimte nog gevat in de traditionele indeling van bedrijfsruimte, kantoorruimte en winkelruimte. Deze indeling doet echter onvoldoende recht aan de diversiteit aan ruimtelijke verschijningsvormen die in de hedendaagse economie nodig zijn. Grote transities vragen ook om nieuwe typen werkruimte. Daarom is het wenselijk om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen niet alleen te sturen op voldoende vierkante meters werk of arbeidsplaatsen, maar op kansrijke werktypologieën die een gevarieerd aanbod mogelijk maken en de condities die daarvoor nodig zijn. Wanneer werkruimte het sluitstuk is van een ruimtelijk plan, dan bestaat het risico dat de noodzakelijke condities ontbreken. En er uiteindelijk onvoldoende ruimte voor werk ontstaat met te weinig differentiatie.

Advies 3. Benut bestaande condities beter

Om een gedifferentieerd aanbod aan werkruimte te ontwikkelen is het van belang om ruimte voor werk op verschillende schaalniveaus te organiseren. Zodoende zijn steden beter in staat om in te spelen op verschillende transities. Functiemenging is hierbij niet altijd het devies. Monofunctionele werkgebieden en bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie kunnen een fundamentele bijdrage leveren aan de circulaire- en energietransitie door ruimte te bieden aan circulaire industrie, bulkverwerkingskavels of duurzame energieproductie of -opslag.

Door een tekort aan passende, vaak betaalbare, werkruimte worden werkgebieden met een hoge milieucategorie echter vaak benut door functies die deze kwaliteit niet per se nodig hebben. Met een gerichte allocatie kunnen deze functies in veel gevallen ook in stedelijk gebied worden ondergebracht, mits er in ruimtelijke plannen wordt geïnvesteerd in de juiste condities. Zoals aangegeven is betaalbaarheid hier een hele belangrijke factor, maar ook voldoende fysieke ruimte, opslagmogelijkheden of openingstijden een rol. Zo ontstaat ruimte voor bedrijven die wél afhankelijk zijn van deze milieuruimte. En kunnen eerder gecreëerde condities beter worden benut. Allocatie alleen is echter niet voldoende. Ook zal in werkgebieden met een hoge milieucategorie onder andere moeten worden geïnvesteerd in een kwalitatieve en klimaatbestendige openbare ruimte om deze in de toekomst vitaal te houden.

Advies 4. Stapelen en multifunctioneel ruimtegebruik is noodzakelijk en mogelijk

In onze verdichtende steden is de ruimtedruk hoog. Multifunctioneel en/of intensief ruimtegebruik waar dat kan, is daarom noodzakelijk. Ruimtelijk beleid kan de druk op de ruimte als katalysator benutten om nieuwe en innovatieve werktypologieën aan te jagen. Meerlaagse bedrijfshallen en gestapelde logistiek bieden kansen, maar vragen eveneens om specifieke condities, zoals grote kavels en sterke constructies. Ook de combinatie met maatschappelijke voorzieningen, zoals sportvelden, horeca, dakterrassen of stadslandbouw zijn ruimtelijk relevant voor een vitale stad. Dit vraagt om gerichte investeringen van overheden en bedrijven.

Advies 5. Functiemenging is maatwerk

Binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen gaan vaak ten koste van ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid en soms van grootschalige retail. Door vooraf te investeren in de juiste condities kunnen deze functies op een kleinschalige manier een plek krijgen in gemengde stadswijken. City-shop concepten, timmerbedrijven of vakgarages kunnen prima in de plint van een stedelijk blok als er vooraf voldoende aandacht is voor bevoorrading, verdiepingshoogte, geluidsisolatie, ontsluiting en openingstijden. Een generieke plintoplossing is in dit kader niet altijd gewenst.

Technologische ontwikkelingen en de opkomst van het digitale netwerk hebben daarnaast een breed scala aan nieuwe kleinschalige werkplekken opgeleverd. Kleinschalige (flex-)werkplekken in een cafe, op een station, in een winkel of in een co-working kantoor geven veel mensen, die veelal in de dienstverlening werkzaam zijn, de vrijheid en flexibiliteit om op veel plekken te kunnen werken. Dit kan een positieve bijdrage leveren aan het verkorten van reistijden en het verlichten van de druk op het mobiliteitsnetwerk. Vaak is een stopcontact, een wifipunt en een koffiecorner voldoende om tijdelijk aan de slag te kunnen. Nieuwe gebiedsontwikkelingen dienen voldoende ruimte te waarborgen voor dergelijke werktypologieën, die goed op wijkniveau kunnen worden georganiseerd.

BIJLAGE

BEELDVERANTWOORDING

- | | | | |
|-------|---|--------|---|
| p.6-7 | Urhahn | p.109 | Glastuin, Stigas |
| p.10 | Stadskaart van Utrecht, Atlas van Loon | p.109 | Kassen van bovenaf, Groenten en Fruit Actueel (Tobias Kleuver) |
| p.12 | Kaart van de haven- en kanaalwerken te IJmuiden, Noord-Hollands Archief | p.113 | EnTranCe, BroekBakema |
| p.15 | Onbekend | p.115 | Faculteitsgebouwen USP, Urhahn |
| p.16 | Onbekend | p.117 | Nutricia Research Center, Urhahn |
| p.19 | Metropool regio Amsterdam | p.119 | Start-up City, Campus-Groningen |
| p.58 | Amsterdam binnenstad, Het Parool (Jakob van Vliet) | p.123 | Hallencomplex, Bureau Buiten |
| p.59 | Vervoermiddel in de stad, Movares | p.127 | Jumbo Distributiehal, Stedenbouw - Platform over nieuwbouw, restauratie, renovatie en transformatie |
| p.60 | Tata Steel, Noordhollands Dagblad | p.127 | Distributiehal XL, Bureau Buiten |
| p.61 | Havengebied, Project Cargo Journal | p.129 | CB, Bureau Buiten |
| p.62 | Werkers in de fabriek, Braakma & Roos Architecten | p.131 | Logistiek hotel, Urhahn |
| p.62 | Industrieel fabrieksterrein, Alblasserdam | p.131 | Chapelle International, (C. Dubreuil) |
| p.63 | Werkplek, Jellow | p.135 | Atelierwoning, Urhahn |
| p.63 | Vogelvlucht, Dutch Innovation Park | p.137 | Voorhuis, Urhahn |
| p.64 | Hoofdkantoor Booking, Archdaily (Matthijs van Roon) | p.139 | Nieuwe Werkplint, Urhahn |
| p.66 | Onbekend | p.143 | Gecombineerde plint, Urhahn |
| p.67 | Onbekend | p.145 | Geïntegreerd werkgebouw, Urhahn |
| p.79 | Bedrijfshal in Bargermeer, Bureau Buiten | p.147 | Hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw, Urhahn |
| p.79 | Gedeelde werkplek boven een bouwhandel, AREA071 | p.149 | City-shopping, Urhahn |
| p.81 | Bedrijfsunits, Bureau Buiten | p.153 | Winkelpromenade, Urhahn |
| p.83 | Lokaal kantoorpand, Urhahn | p.157 | (Inter)nationaal hoofdkantoor, Urhahn |
| p.85 | Bedrijfswoning, Bureau Buiten en Urhahn | p.159 | Stadsboulevard, Urhahn |
| p.89 | Industriële productielijn, Bureau Buiten | p.163 | Pioniersplek, Urhahn |
| p.91 | Bulkverwerkingskavel, Bureau Buiten | p.165 | Cultuurcluster, Urhahn |
| p.95 | Grootschalig multitenant kantoor, Bureau Buiten | p.169 | Gemengde winkelstraat, Urhahn |
| p.95 | The Joan, DRS Makelaars | p.171 | Werkcafé, www.haarlemcityblog.nl |
| p.97 | Start-up bedrijfsverzamelgebouw, Bureau Buiten | p.175 | IKEA Utrecht, Hollandluchtfoto (Bram van de Biezen) |
| p.101 | OV-flexwerkplek, Urhahn | p. 175 | Loods 5, Jaxxchoice |
| p.103 | Multimodaal kantoor, Bureau Buiten | | |
| p.107 | Agrarisch bedrijf, Bureau Buiten | | |

