

2^e Transformatie-overleg Westpoort – Havenstad

OV Westpoort en Gemeente Amsterdam

30 november 2023

Locatie: Truckland

Verslag van het overleg van vertegenwoordigers van het Westpoort bedrijfsleven en vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie van de Gemeente Amsterdam. De bijeenkomst vond plaats onder gezamenlijke regie van Micky Westerbeeck (Arcadis), Renée Schoonbeek (bestuurslid OV Westpoort/Arcadis) en Martijn Overmulder (Gemeente Amsterdam).

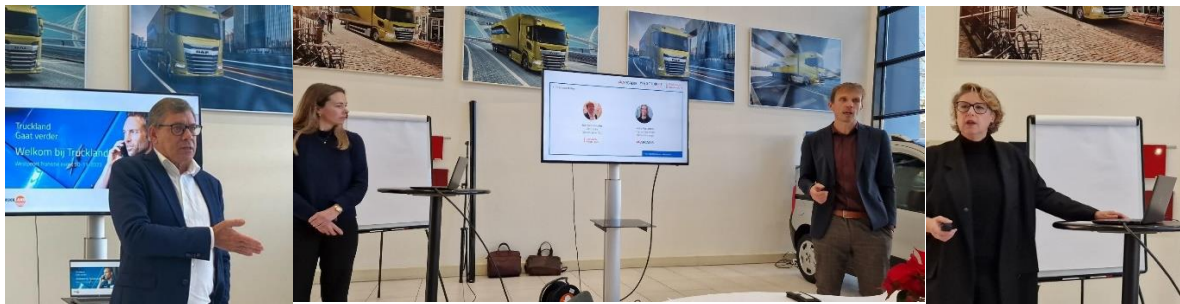


Opening

De aanwezigen worden welkom geheten door Marcel La Rose, voorzitter OV Westpoort. Een speciaal woord van dank aan verenigingslid Truckland, de gastheer voor deze meeting. Na de ervaring van het eerste Transformatie-overleg in REM Restaurant in juni jl. waren de deelnemers het er over eens dat door de grote veranderingen welke zich in Westpoort voordoen, er behoefte is aan een regelmatig overlegmoment waar bedrijfsleven en gemeente met elkaar kunnen afstemmen. Ook was er overeenstemming dat er naast de grote programmatische onderwerpen óók ruimte moet zijn voor het bespreken van concrete casussen, welke als voorbeeld kunnen dienen van ondernemers die in

vergelijkbare situatie verkeren. Er moeten immers voortdurend investeringsbeslissingen genomen worden. En bedrijven moeten knopen doorhakken met betrekking tot blijven, aanpassen of verhuizen. Het transformatieproces zal zo op de lange termijn het resultaat zijn van vele individuele bedrijfsbeslissingen.

Het Transformatieproces van Westpoort heeft vele facetten. De introductie van woningbouw in delen van het gebied; de verhuisbewegingen welke dit op gang zal brengen; de goede balans vinden tussen de werk-, de woonfunctie en de voorzieningen; maar ook de effecten van verduurzaming en het afscheid van fossiele energie. Al deze zaken zullen Westpoort behoorlijk van karakter doen veranderen. Bedrijfsleven en gemeente zijn het er roerend over eens dat “Samen Doen” hierbij het devies is. De bereidheid van vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en van de gemeentelijke organisatie voor deelname aan dit overleg onderstreept het belang dat hieraan wordt toegekend.



Aftrap

De transformatieopgave

Martijn Overmulder, Gemeente Amsterdam

- Ambtelijk opdrachtgever voor bedrijventerrein en kennisgebieden in de stad
- De stad is in trek, verdergaande verstedelijk en transformatie van industriegebieden en bedrijfsterreinen
- Voorbeeld is de transformatie van de noordelijke IJ-oevers
- Ruimte is schaars, onder andere om de groene scheggen te beschermen, moet de stad groeien binnen de stadsgrenzen en ook de stad gebonden bedrijven een plek geven
- Westpoort biedt ogenschijnlijk veel ruimte maar schijn bedriegt
- Heel veel ruimte in het gebied is al belegd en er liggen ruimteclaims van activiteiten waarvoor elders in de stad geen plek is (denk: stadsnomaden, energie- en watervoorzieningen, waterstof productie) en woningbouw voor Havenstad
- Binnenkort zal de gemeente de ontwikkelstrategie presenteren voor de volgende fase van de transformatie van o.a. Havenstad (na Sloterdijk I Zuid (Contractbuurt) en Stationskwartier Sloterdijk)
- In Sloterdijk Nieuw West is nog wel wat ruimte voor bedrijven die uit transformatiegebieden komen in deelgebieden De Poort en De Heining waarvoor vooralsnog één op één gesproken kan worden met geïnteresseerden, daarbuiten is de gemeente is gebonden aan aanbestedingsregels (gemeente kan wel kaart beschikbaar stellen van vrije kavels in De Poort en De Heining)



Het programma

Micky Westerbeek van Arcadis licht het programma toe

Toelichting op case studies

Renée Schoonbeek geeft een samenvatting van de gesprekken die ter voorbereiding van de discussie zijn gevoerd met drie bedrijven aan de hand van de volgende vragen:

- Wat is het voor type bedrijf, wat zijn belangrijkste kenmerken (o.a. aantal werknemers, diensten en producten)?
- Hoe kijkt het bedrijf aan tegen de planning van de gebiedsontwikkeling en de termijn waarop verhuist moet worden?
- Welke ideeën heeft het bedrijf zelf voor een alternatieve locatie, is men op zoek?
- Welke wensen heeft het bedrijf voor een nieuwe locatie (o.a. gebouw, bereikbaarheid, zichtbaarheid)?
- Welke zijn de belangrijkste problemen voor het bedrijf, o.a. als het gaat de bedrijfsvoering, aantrekken en vasthouden van personeel, verplaatsing van het bedrijf?
- Wat is de toegevoegde waarde van het bedrijf voor de stad en hoe kan het bedrijf bijdragen aan het behalen van de gemeentelijke doelen voor energie transitie, mobiliteit en arbeidsmarkt?
- Welke behoefte heeft de ondernemer als het gaat om het planproces en de interactie met de gemeente?

Op basis van gesprekken met drie bedrijven zijn de belangrijkste uitdagingen en kansen vanuit het perspectief van de in het gebied gevestigde bedrijven in beeld gebracht.

Belangrijkste verschillen:

- Terugkeren in het gebied: voor één van de bedrijven, zoals de kleinschalige ambachtelijke werkplaats, is terugkeer in het gebied een mogelijkheid zijn, terwijl dat voor de andere bedrijven minder voor de hand ligt, met name door de verkeer aantrekkende werking
- Bereikbaarheid voor werknemers: voor twee bedrijven is de bereikbaarheid van de werkplek voor de werknemers per fiets of OV van doorslaggevend belang
- Zicht locatie: voor één van de bedrijven is de zichtbaarheid van het bedrijf voor automobilisten vanaf de auto(snel)weg van doorslaggevend belang voor het aantrekken van klanten
- Mobiliteitsplan: voor twee bedrijven is het toekomstige mobiliteitsplan van de nieuwe wijk van groot belang, m.n. voor de bereikbaarheid voor auto's en vrachtverkeer, verkeersafwikkeling en -veiligheid en het voorkomen van congestie
- Betaalbaarheid: voor de kleinschalige ambachtelijke werkplaats is de betaalbaarheid van de toekomstige locatie van doorslaggevend belang om te kunnen overleven als bedrijf

Belangrijkste overeenkomsten:

- Investeringsbeslissingen: de onzekerheid over de toekomst en onduidelijkheid over de tijdsplanning leidt er toe dat nu niet wordt geïnvesteerd in de huidige locatie, bijvoorbeeld in maatregelen om te verduurzamen, energie te besparen en uit te breiden
- Tijdelijke locatie: het verplaatsen naar een tijdelijke locatie om later terug te keren naar de nieuwe wijk is voor alle bedrijven geen reële optie, m.n. door de hoge kosten die gemoeid zijn met een verplaatsing en de negatieve impact op de bedrijfsvoering

- Afstand tot de stad: alle drie bedrijven willen in de stad blijven omdat hun klanten en werknemers daar zijn gevestigd en/of een grotere afstand een nadelig effect heeft op hun bedrijfsvoering
- Waarde voor de stad: alle drie bedrijven kunnen – op hun eigen manier -- een positieve bijdrage leveren aan de vernieuwing en het toekomstbestendig maken van stad, m.n. de energietransitie, het slimmer organiseren van mobiliteit en het verbeteren van kansen op de arbeidsmarkt

Voor alle bedrijven geldt dat er behoefte is aan:

- Duidelijkheid over de tijdsplanning
- Inzicht in alternatieve locaties
- Eén aanspreekpunt vanuit de gemeente



Terugkoppeling break-out gesprekken

Casus 1: Truckland

Stap 1: bespreek de casus met elkaar (Truckland)

Stap 2: wat in dit verhaal is herkenbaar?

- Beperking bestemming, weinig flexibiliteit en ruimte voor maatwerk aan de kant van de gemeente
- Vasthouden aan gemeentelijke voorschriften inrichting en kwaliteitseisen intensivering vs. wensen van de bedrijven
- Wie is het aanspreekpunt van de gemeente en verantwoordelijk voor het vervolg op het gesprek?
- Wat zijn de stadsverzorgende bedrijven van belang voor Amsterdam en waar moeten/kunnen deze landen?
- Overheid is gebonden aan spelregels, o.a. gelijk speelveld, waardoor de gemeente niet één op één kan onderhandelen en/of afspraken kan maken met individuele bedrijven
- Willen vs. kunnen ("waar een wil is, is een weg")

Stap 4: zijn er voorbeelden van andere locaties waar we van kunnen leren?

- Clustering van aanvullende/complementaire bedrijvigheid
- Gedeelde oplaadvoorzieningen
- Kans voor gemeente om bij verhuizing van Truckland een intensivering van bedrijvigheid te realiseren
- Verduurzaming Truckland

Stap 3: wat is de betekenis van deze branche voor de stad? Op welke manier draagt deze branche bij aan de ambitie van de stad?

(denk aan onderwerpen zoals netcongestie, arbeidsmarkt, etc)

- Biedt werkgelegenheid voor mensen met afstand tot arbeidsmarkt
- Onderhoud voor gemeentelijke nutvoorzieningen (o.a. wagens vuilophaal)
- Op- en overslag is onderdeel van het logistieke systeem van de stad
- OV: GVB bussen
- Actieradius (afstand van/tot locatie) wordt mede bepaald door klant om onnodig tijdsverlies en kosten gemoeid met afleggen langere afstanden te beperken
- Alternatieve locatie verder van de stad vraagt om oplossing om werknemers van/naar locatie te vervoeren, bijv. pendelbus waarvan wellicht ook andere bedrijven gebruik van kunnen maken

Stap 5: welke algemene stappen in het proces dragen bij aan een oplossing?

(niet specifiek voor het genoemde bedrijf, maar voor alle bedrijven toepasselijk)

- Gemeente zou één aanspreekpunt verantwoordelijk voor de interne coördinatie moeten aanwijzen
- Verplaatsing van een bedrijf als Truckland als een project beschouwen, m.a.w. verschillende aspecten van bedrijfsverplaatsing en overwegingen vanuit bedrijfsvoering in samenhang benaderen en zoeken naar oplossingen die synergie versterken en bijdragen aan het behalen van gezamenlijk doelen
- Nadere invulling geven aan de gewenste functiemenging, omschrijven van type bedrijvigheid en voorwaarden stellen aan menging in de gebouwde omgeving
- Meer duidelijkheid bieden over het tijdsplan en tempo van transformatie van het gebied



Casus 2: Kleinschalig ambachtelijke bedrijvigheid

Stap 1: bespreek de casus met elkaar (kleinschalig, ambachtelijk bedrijf)

Stap 2: wat in dit verhaal is herkenbaar?

- Terugkeren in het gebied is vrijwel onmogelijk gezien de grote investeringen die gemoeid zijn met bedrijfsverplaatsing
- Voorbeeld van steeds minder plekken voor kleinschalige werkplaatsen in de stad is herkenbaar voor alle ambtenaren
- In gemengde gebieden zijn ruimte in plinten vaak te duur
- Groeiend tekort aan technisch geschoolde arbeidskrachten in de stad
- Bereikbaarheid van werklocaties voor personeel van buiten de stad is ook een probleem doordat je niet overal met OV kunt komen

Stap 4: zijn er voorbeelden van andere locaties waar we van kunnen leren?

- Op risico ontwikkelen van bedrijfsruimte als voorinvestering het in gebied
- De Hoop in Zaanstad
- Scheepsbouwoords
- Kaap Noord

Stap 3: wat is de betekenis van deze branche voor de stad? Op welke manier draagt deze branche bij aan de ambitie van de stad?

(denk aan onderwerpen zoals netcongestie, arbeidsmarkt, etc.)

- Dit type bedrijvigheid is een 'voorziening' voor inwoners en andere bedrijven in de stad
- Betaalbaarheid is van belang voor het streven naar een inclusieve stad en het tegengaan van tweedeling
- Lokale economie genereert lokaal vervoer, maar als materialen en producten van verder weg moeten komen, dan is dat weer nadelig vanuit mobiliteitsperspectief

Stap 5: welke algemene stappen in het proces dragen bij aan een oplossing?

(niet specifiek voor het genoemde bedrijf, maar voor alle bedrijven toepasselijk)

- Nieuwe combinatie zoeken/ruimtes delen, bijv. met houtbewerking- en meubileringscollege
- Regie voeren vanuit gemeente, fonds a la broedplaatsen
- Niet proberen om alles te mixen op gebouw niveau, kantoren en bedrijfsruimtes gaan niet altijd samen
- Ruimte laten om te ontwikkelen, maatwerk mogelijk maken en flexibiliteit in regels
- In grondbeleid ook voorzien in nieuwe 'rafelrandjes'



Casus 3: Bob's Autowas

Stap 1: bespreek de casus met elkaar (Bob Autowas)

Stap 2: wat in dit verhaal is herkenbaar?

- Het idee om te zoeken naar mogelijkheden voor het combineren van functies en dubbel grondgebruik
- Verkennen van multifunctionaliteit, bijv. combineren met andere vormen van gebruik
- Onderzoeken mogelijkheden voor dubbel grondgebruik, bijv. onbenutte of onderbenutte ruimte een functie geven zoals idee van middenberm als aanrijroute naar wasstraat
- Behoefte aan duidelijkheid, vooral tijdsplanning en alternatieve locaties, en communicatie en één aanspreekpunt vanuit de gemeente is heel herkenbaar
- Vraag om meer begrip voor de positie van de ondernemer en het bedrijfsbelang
- Specifieker maken van definitie stad gebonden bedrijvigheid in termen van partnerschap en gedeeld belang, want dit type bedrijvigheid vervult een functie voor de stad

Stap 4: zijn er voorbeelden van andere locaties waar we van kunnen leren?

- Functiemenging: Firma Loogman auto wassen combineren met opslagruimte
- Dubbel grondgebruik: onder de velden van AFC langs de A10 ten oosten van de Zuidas wordt ondergrondse ruimte gecreëerd voor andere functies
- Coöperatief ontwikkelen en bouwen zoals wel al gebeurt voor woningbouw, uitgaande van zelforganisatie bijv. in de vorm van een BIZ (vereniging van de belangen, 70% van de ondernemers moet deelnemen, o.a. gebied specifieke promotie)

Stap 3: wat is de betekenis van deze branche voor de stad? Op welke manier draagt deze branche bij aan de ambitie van de stad?

(denk aan onderwerpen zoals netcongestie, arbeidsmarkt, etc.)

- Energietransitie: vormen van een energie coöperatie, gezamenlijk inkopen van energie, bijv. van bedrijf dat veel ruimte heeft en zonnepanelen kan plaatsen
- Duurzaamheid: juist voor grootverbruikers van water en energie valt veel winst te behalen door verduurzaming
- Netcongestie: leveranciers lopen tegen grenzen aan, vereist samenwerking en afstemming tussen aanbieders en afnemers
- Bob's Carwash kan bedragen leveren aan realiseren van positieve sociale, economische en milieu impact

Stap 5: welke algemene stappen in het proces dragen bij aan een oplossing?

(niet specifiek voor het genoemde bedrijf, maar voor alle bedrijven toepasselijk)

- Uitgaan van gedeeld belang, erkennen belangen van ondernemers, gemeente en grondeigenaar (is een driehoeksrelatie)
- Coördinatie van gemeente rollen en verantwoordelijkheden, inclusief invulling rol van gebiedsmakelaar
- Open mind en oplossingsgerichte grondhouding en het creëren van safe space, waar alle partijen onderling het gesprek open aan kunnen gaan zonder politieke of juridische repercussies
- Vanuit perspectief van de ondernemer bepalen welke toegevoegde waarde het bedrijf voor de stad heeft en kan bijdragen aan het behalen van doelen van de gemeente, ook in financiële zin

