K-Midden

In samenwerking met Hart voor de K-Buurt is de gemeente bezig met de ontwikkeling van het gebied. Deze notitie richt zich op de economische voorzieningen. Onderdeel van de notitie zijn allereerst de uitkomsten van de sessie met Hart voor de K-Buurt. Daarnaast heeft Economische Zaken in 2018 voor K-Midden een advies voor de economische voorzieningen opgesteld. Dit advies is nog steeds relevant. Op basis van de uitkomsten van de sessie met Hart voor de K-Buurt en het advies wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen in K-Midden.

1. Sessie Hart voor de K-Buurt

Er heeft inmiddels één sessie plaatsgevonden met Hart voor de K-Buurt waar het onderwerp de economische voorziengingen was. Op basis daarvan volgt het eerste voorstel voor het economische programma. Hieronder volgt eerst een terugblik op de sessie met Hart voor de K-Buurt.

De huidige situatie van de economische voorzieningen was het startpunt van het gesprek. Er is een grote informele economie in de buurt. Die bestaat vooral uit snorders en drugsdealers, maar ook uit kappers en nagelverzorgers aan huis. Door toevoeging van bedrijfsruimte krijgen ondernemers de kans zich te ontplooien. In deze buurt zouden ondernemers een kans moeten krijgen om zo de formele economie te versterken.

In het winkelcentrum zijn nu veel grote ruimtes. Die zijn vaak te groot voor startende ondernemers. Het aanbod sluit dus niet aan bij de vraag. Wellicht kan daar ook werken aan worden toegevoegd en niet alleen maar winkels. Er is grote behoefte aan horeca en werkruimtes voor catering bedrijven. Voorbeeld van een nieuwe ondernemer kan zijn een Halal Slagerij Opleiding. Een bedrijf met een school en winkelruimte.

Ook is het grote behoefte aan betaalbare bedrijfsruimte. Betaalbaar is maximaal 125 euro per vierkante meter per jaar. Nu zijn veel ruimtes duurder dan 250 euro per vierkante meter per jaar. Bedrijfsruimtes met een oppervlakte van 50 tot 100 vierkante meter zijn wenselijk.

Het is belangrijk om een identiteit te geven aan het gebied. Deze moet aansluiten bij de bevolking en talent in de buurt. De identiteit van mediahub spreekt erg aan. Er zijn veel jongeren die bezig zijn met media, video’s en het maken van clips. Deze jongeren zouden in deze buurt een plek moeten hebben om te groeien in het ondernemerschap. Een mediacollege en ondersteuning voor start-ups kunnen hier aan bijdragen. Bovendien is het internationale karakter een belangrijk deel van de identiteit. De buurt kent mensen uit veel verschillende culturen die elkaar kunnen ontmoeten.

2. Samenvatting Advies economische voorzieningen K-Midden

Hieronder volgt een samenvatting van het advies uit 2018. Op basis van dat advies is een SWOT analyse opgesteld. Daarnaast zijn de aanbevelingen overgenomen.

Huidige situatie
De meeste publiekstrekkende functies bevinden zich langs de as van de metrolijn, waar metrostation Kraaiennest zich bevindt, en de Karspeldreef waar het winkelcentrum De Kameleon gelegen is in de plint. Ontmoetingsplaatsen zoals horeca liggen langs de oostelijke kant van het winkelcentrum De Kameleon, met de entree gericht op het metrostation Kraaiennest. In het verlengde van de horecabedrijven zijn er voorzieningen zoals een broedplaats/atelier, bedrijfsverzamelgebouw en zorgvoorzieningen. De consument gerichte dienstverlenende bedrijven liggen versnipperd ten zijde van de Karspeldreef. Tegenover het winkelcentrum en het metrostation Kraaiennest, bevinden zich religieuze voorzieningen met een paar kantoren.

SWOT analyse buurt

Sterktes	**Zwaktes**
Aantal winkels steeg in Bijlmer-Oost van 87 in 2013 naar 114 in 2017 Markt in dit gebied heeft toekomstperspectief Bereikbaarheid wordt met openbaar vervoer, auto en fiets positief beoordeeld door bewoners	Weinig bedrijvigheid, 1.761 bedrijven in 2017 Laag voorzieningenniveau Bijlmer-Oost Weinig horeca, 1 per 1.000 inwoners versus 6 in Amsterdam Weinig winkels, 2 per 1.000 inwoners versus 7 in Amsterdam Weinig cultuur, 2,7 per 1.000 inwoners versus 7 in Amsterdam
Kansen	**Bedreigingen**
Veel startende bedrijven, 16% versus 11% in Amsterdam Veel werkgelegenheid in de sectoren zorg, onderwijs, transport, detailhandel en bouw Bewoners zijn positief over de ontwikkelingen in de buurt, geven de buurt in 2019 een 6,3 Overlast en onveiligheid nemen de afgelopen jaren iets af	Overlast van buren neemt toe, er wordt veel overlast ervaren Van de bewoners voelt 30% zich wel eens onveilig in de buurt Hoge werkloosheid 18,6% in 2020, maar neemt af

Kantoorruimte
Het nieuwbouwgedeelte leent zich voor de toevoeging van kleinschalige kantoorruimte. Zoals eerder benoemd, kent Bijlmer-Oost een hoog percentage zzp-ers, meer dan in Zuidoost gemiddeld en in Amsterdam gemiddeld. Het aanbod voor kleine betaalbare units waar deze zzp'ers kunnen werken, is nog beperkt. Ontmoetings-flexwerkruimtes voor deze doelgroep zijn er op dit moment ook niet in de buurt.

Betaalbare en geschikte ruimtes voor starters en kleine zelfstandigen worden idealiter ondersteund met ruimtes voor onderlinge ontmoeting en mogelijkheden tot studieruimte, flexwerkplekken, het organiseren van workshops. Ondergeschikte horeca binnen zo'n bedrijfsverzamelgebouw is eveneens denkbaar. Door het creëren van kleinschalige bedrijfsruimten in de plint kan er op de verdieping ruimte worden geboden aan commerciële dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan een adviesbureau, kapper, nagelsalon, fietsenmakers. Ook consumentgerichte dienstverlening en

winkeliers in K-midden zouden veel meer kunnen profiteren van elkaars bezoekersstromen indien zij zich bevinden in elkaars loop.

Bedrijfsruimte
In de plannen zien we eveneens mogelijkheden voor productiebedrijven. Zo biedt je kansen voor een productieve wijk, waar je in de bedrijfsruimte ook de mogelijkheid biedt voor ondergeschikte detailhandel. Hier kan de ondernemer zijn zelf gemaakte artikelen verkopen en creëer je reuring en economische activiteit. Voor het integreren van bedrijven in stedelijke wijken gelden een paar principes. Bedrijfsruimte heeft de volgende eisen:

- Bij voorkeur grondgebonden.
- Isolerende wand en plafond bij menging in stedelijk gebied.
- Hoge plafonds van zes meter.
- Laad- en losvoorzieningen in de omgeving.
- Roldeur om laden en lossen mogelijk te maken.

Detailhandel
Buiten het detailhandelscluster De Kameleon is er geen ruimte meer voor zelfstandig functionerende detailhandel. Het winkelcentrum is relatief nieuw en biedt twee supermarkten in verschillende segmenten. Buiten het winkelcluster De Kameleon zijn er mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel binnen andere functies, bijvoorbeeld productieve of dienstverlenende bedrijven. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m2) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand of winkel is ingericht als ondergeschikte detailhandel.

Nadat dit advies is opgesteld heeft er een Distributie Planologisch Onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er toch enigszins ruimte is voor detailhandel gericht op dagelijks voorzieningen. De marktruimte is 1.000 m^2 (Bureau Stedelijke Planning, 2018) wanneer daadwerkelijk de nieuwbouw van het voorziene woningaantal wordt gerealiseerd.

Horeca
Rondom het metrostation Kraaiennest behoort horeca tot de mogelijkheden. Zoals bleek uit huidige cijfers over bedrijvigheid, is er nog weinig horeca in deze buurt. Gezien de ligging van Kraaiennest waar weinig trekkers zijn voor bezoekers van buiten de buurt K-midden, is de horeca vooral aangewezen op het bedienen van eigen buurtbewoners. Wij zien de volgende mogelijkheden voor horeca:

- Gezien de samenstelling van de buurt ligt dag horeca voor de hand. Het toevoegen van één of twee dag horecazaken op een zichtlocatie is aan te bevelen.
- Horeca dient zo dicht mogelijk bij het bestaande winkelcentrum gerealiseerd te worden. De verblijfsduur in het winkelgebied wordt verlengd met een horecabezoek.
- Voeg geen fastfood toe. Er zijn een aantal fastfoodzaken en zijn daarom voldoende.
- Selecteer horeca op basis van sociaal ondernemen of sociale firma. Dit kan het buurtgerichte karakter ondersteunen, waarmee de horeca ook als een soort ‘wijkonderneming’ kan opereren. Een sociale firma is een bedrijf dat minimaal

50% van zijn personeel in dienst heeft met een achterstand op de arbeidsmarkt. Hiervoor is een financiële regeling, het Investeringsfonds Sociale Firma's. Sociale Firma's zijn een deelcategorie binnen het veld van sociale ondernemingen die de maatschappelijke missie van hun bedrijf vooropstellen.
- Voeg een grotere betaalbare ruimte met een brede bestemming die ook voor feesten en partijen gebruikt kan worden; al dan niet in combinatie met horeca. De Kemperinglocatie zou zich hier goed voor lenen.
- Tijdelijke foodtrucks kunnen alvast een positieve invloed hebben op het gebied. De beste locatie hiervoor is tussen het metrostation en het winkelcentrum. Zorg dat het een aanvulling is op het huidige aanbod.

Nadat dit advies is opgesteld heeft er een Distributie Planologisch Onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt ook dat er ruimte is voor horeca. De marktruimte is 500 m^2 (Bureau Stedelijke Planning, 2018).

Culturele voorzieningen
Broedplaatsen, verzamelgebouwen voor artistiek talent, bieden ruimte aan startend creatief talent en ambachtelijke ondernemers. Ruimte voor creatief talent in de buurt, kan bijdragen aan de revitalisering en aantrekkelijkheid van de buurt. Vanuit broedplaatsen ontstaan doorgaans exposities en bijzondere initiatieven. Met de huidige vier broedplaatsen en 76 cultuurvoorzieningen in Zuidoost is het aanbod aan broedplaatsen op dit moment nog vrij beperkt.

Het is denkbaar dat de broedplaatsen voor creatief talent gekoppeld wordt aan een bedrijfsverzamelgebouw met kleine bedrijfsruimtes. Voor het ontwikkelen van broedplaatsen in de plint kan er gebruik gemaakt worden van de subsidieregeling voor broedplaatsen door de gemeente Amsterdam. Zie voor de voorwaarden de website van de gemeente Amsterdam.

Museale functies landen in veel gevallen op locaties waar al een aantrekkingskracht is op bezoekers uit binnen- en buitenland. Voor zo'n vestigingsstrategie wordt vaak gekozen omdat de consument steeds vaker verschillende bezoekdoelen combineert: naast het winkelen, bezoekt men de horeca in combinatie met het museum. Gezien de buurt K-midden in 2018 geen aantrekkingskracht heeft op bezoekers, lijkt deze typische woon- en in de toekomst ook werkbuurt zich niet te lenen voor het toevoegen van trekpleisters voor bezoekers. Het stadsdeel winkelcentrum ArenaPoort heeft deze potentie wel.

3. Voorstel economische programma

Het advies uit 2018 is nog steeds relevant. Het advies en de sessie met Hart voor de K-Buurt zijn de basis voor dit programma voorstel. Het huidige plan is om zes bouwblokken te ontwikkelen. Wellicht komen hier nog twee blokken bij. Hieronder allereerst hoeveel economische programma in de blokken kan landen. Daarnaast worden er ook stedenbouwkundige adviezen gegeven voor het economische programma.

Programma

In tabel 1 een overzicht van de commerciële voorzieningen en een voorstel voor het toe te voegen programma. Het advies uit 2018 is vertaald in specifieke metrage per voorziening. De gemeente is eigenaar van alle grond en kan deze in erfpacht uitgeven. Daarom heeft de gemeente extra sturingsmogelijkheden op het programma, zowel publiek als privaatrechtelijk.

Een van de uitgangspunten bij het bepalen van de toevoeging aan economische programma is het aantal nieuwe woningen. In dit plan kunnen ongeveer 900 nieuwe woningen gerealiseerd worden. In de Structuurvisie (2011) staat de ambitie om voor iedere nieuwe woning in dit gebied ook 5 m^2 werkplekken te realiseren. Dat kan zowel kantoor- als bedrijfsruimte zijn. Als we die systematiek gebruiken komen we uit op 4.500 m^2. Hieronder een voorstel hoe deze meters in te zetten in dit gebied.

Niet alleen de Structuurvisie geeft aanleiding tot toevoeging van werkruimte in dit gebied. Het is bekend dat er vraag is naar werkplekken, ook Hart van de K-Buurt geeft dit aan. Bovendien verdwijnt er bij Hakfort bedrijfsruimte, die kunnen op deze plek landen. Zo neemt het aandeel werkplekken in Zuidoost toe. Dit draagt bij aan meer sociaaleconomische kansen voor inwoners. De leefbaarheid in gemengde wijken is beter. Het biedt ruimte om te werken of ondernemen in de buurt.

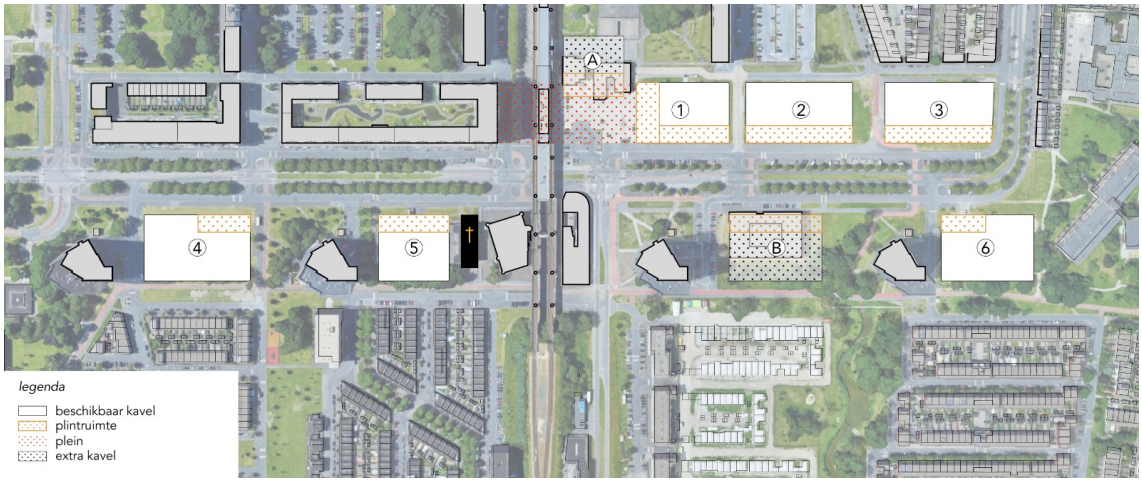
Tabel 1: Programmavoorstel

Functies	Huidig oppervlakte	Advies toevoeging
Kantoorruimte	?	Kleinschalige kantoorruimtes en concepten met gedeelde werkplekken toevoegen, ongeveer 1.000 m^2.
Bedrijfsruimte	?	Op begane grond toevoegen van 2.000 m^2 bedrijfsruimte, verschillende ruimtes vanaf 50m^2 tot 250m^2. Ook 500 m^2 muziek/video studio's, kan op verdieping.
Detailhandel	?	Dagelijkse detailhandel maximaal 1.000 m^2
Horeca	?	Daghoreca 500 m^2, geen fastfood, 2 a 3 vestigingen tussen de 70 en 200 m^2
Cultuur	?	Broedplaatsen en plekken voor cultuur gerelateerde activiteiten 500 m^2.

Stedenbouwkundig plan

Het plan is om aan de westzijde van de metrohalte twee bouwblokken te ontwikkelen. Dat is tegenover het winkelcentrum, zie kaart nummer 4 en 5. Aan de andere kant van de metrohalte komen de overige bouwblokken. In het verlengde van het winkelcentrum komen drie blokken, zie kaart nummer 1, 2 en 3. Verderop aan de overkant komt nummer 6. Er zijn twee plekken waar wellicht ook een ontwikkeling plaats gaat vinden, zie A en B op de kaart. A is vlak naast de metrohalte aan het plein dat het hart van de K-Buurt moet worden.

Kaart 1: Locatie bouwblokken



Afhankelijk van de plannen, kunnen in deze bouwblokken tussen de 900 en 1000 woningen komen. Er kan een plint ruimte ontstaan van rond de 9.000 vierkante meter. De blokken bieden dus voldoende mogelijkheden voor economische voorzieningen. De verschillende voorzieningen kunnen ook op verschillende plekken landen in het gebied. Hiervoor werken we met een aantal uitgangspunten, zodat de voorzieningen het beste tot hun recht komen.

Kantoorruimte
Kleinschalige kantoorruimtes dichtbij de metrohalte sluiten het best aan op de behoefte. Kantoorruimte kan zowel in de plint als op de verdieping. Voor de plint is een gedeeld werkconcept met horeca aantrekkelijk. De plint ook geschikt voor commerciële dienstverlening, die publiek toegankelijk zijn.

Bedrijfsruimte
Bedrijven die vallen in de milieucategorie tot 3.2, deze zijn mengbaar met woningen. Bedrijfsruimte past het beste in de plint met daarboven kantoor of wonen. Bedrijfsruimte moet voldoen aan een aantal voorwaarden; verzwaarde vloerbelasting, plinthoogte van zes meter, roldeuren, laad- en losmogelijkheden. Bedrijfsruimte kan ook aan de achterkant van blokken komen. Het hoeft niet altijd een zichtlocatie te zijn. Bovendien is laden en lossen aan de achterkant wellicht ook beter te organiseren. Bedrijfsruimte is geschrikt voor maakbedrijven, zoals cateringbedrijven, meubelmakers en loodgieters.

Detailhandel
Als er extra detailhandel wordt gerealiseerd dan moet dat dichtbij het huidige winkelcentrum en het plein. Voor kleinschalige detailhandel is westkant van blok 1 de beste plek. Grotere zaken eventueel aan de dreef en in de looproute naar het winkelcentrum. Dit is zichtbaar vanaf de andere kant van het spoor. De toevoeging van detailhandel niet spreiden, maar clusteren op een plek. Detailhandel dat nu aan de achterkant van het winkelcentrum zit, kan eventueel verplaatst worden naar de andere kant van het plein. Zodat het meer in de loopstroom komt en zichtbaarder is.
-> Eerst uitzoeken hoe die detailhandel aan de achterkant loopt.

Horeca
Horeca past het beste aan het plein, dichtbij de metrohalte en in de loopstroom naar het winkelcentrum. De westkant van blok 1 is hiervoor erg geschikt. Horeca gericht op

werkenden kan gecombineerd worden met kantoorruimte. Verschillende kleine horecaconcepten hebben de voorkeur, maximaal drie vestigingen.

Culturele voorzieningen
Broedplaatsen kunnen goed gecombineerd worden met plekken voor kantoor- en bedrijfsruimte. Culturele voorzieningen dichtbij winkelcentrum. K-Buurt is wellicht een geschikte plek voor een museale functie die iets te maken heeft met de plek.

Productieve buurt
Sommige economische functies zijn eenvoudig te realiseren. Dit is vooral bij detailhandel, horeca en kantoorruimte het geval. Echter, het realiseren van bedrijfsruimte vergt wat extra aandacht. Bedrijfsruimte is een functie dat minder oplevert en daarom minder interessant om te ontwikkelen. Bovendien zijn er specifieke ruimtelijke eisen die soms inpassing in een gemengde buurt lastiger maken. Om voldoende en goede bedrijfsruimte te realiseren zijn er de volgende aandachtspunten:

1. Expliciet bestemmen
   Door expliciet in bestemmingsplannen de functie bedrijfsruimte toe te kennen wordt ander gebruik dan bedrijfsruimte uitgesloten. Momenteel wordt er veel gewerkt met gemengde bestemmingen, hierdoor blijft de programmering flexibel. Dit biedt de mogelijkheid om de ruimte voor een veel hogere prijs te verhuren dan een productief bedrijf kan betalen. Het advies is daarom om bedrijfsruimte expliciet te bestemmen.
2. Sturen bij erfpachtuitgifte
   Bij de uitgifte van grond in erfpacht zijn er meerdere momenten waarop gestuurd kan worden op het programma. Dat kan middels de afsprakenbrief, realisatieovereenkomst en de erfpachtovereenkomst. In die overeenkomsten kunnen de bouwplannen worden vastgelegd, hierin kan dus het aandeel en type bedrijfsruimte worden opgenomen. De bestemming bedrijfsruimte wordt dan in de erfpachtakte vastgelegd.
3. Ruimtelijke eisen
   De bestemming in de erfpachtakte is ook van invloed op de grondprijs die wordt gehanteerd. Hiervoor is het wel van belang dat niet alleen de bestemming maar ook het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke eisen van bedrijfsruimte. Een bedrijfsruimte is een pand waarin een bedrijf goed het werk kan doen; een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. De grondprijs is dan marktconform passend bij het gebruik als bedrijfsruimte. Deze grondprijs is een stuk lager dan de grondprijs die gerekend wordt voor bijvoorbeeld kantoren of commerciële voorzieningen.

In Amsterdam worden op verschillende plekken gemengde gebieden met bedrijfsruimte ontwikkelt. Voorbeelden zijn de productieve wijken Hamerkwartier en Buiksloterham. Maar ook in bestaande woonbuurten wordt bedrijfsruimte toegevoegd. Hieronder twee voorbeelden in Amsterdam waar bedrijfsr

De Nieuwe Vaart – Cruqius



Dit bedrijvencentrum bestaat uit 65 bedrijfsunits en vier woningen, verdeeld over vier bouwlagen. Er zitten verschillende soorten bedrijven, zowel showrooms, ateliers, kantoren en bedrijfsruimte. Er is een tweede maaiveld gecreëerd, waardoor er extra parkeerruimte is en de units goed bereikbaar zijn. Het formaat is 18.000 m^2 met een FSI van twee. Door vier woningen op strategische plekken verhogen de sociale controle.

Imagewharf - Minervahaven



Imagewharf omvat 17.500 m^2 bouwvolume op bijna 1,5 hectare grond. Het is een combinatie van bedrijfsruimte, ateliers en kantoren met als doelgroep de creatieve industrie. Het zijn drie gebouwen verbonden door een tuin. Verschillend in karakter, gelijk in functionaliteit met flexibele ruimtes - zoals ateliers en loft offices. Bovendien zijn er twee ruimtes die verhuurd kunnen worden voor evenementen.