



Answering
tomorrow's
challenges
today

Bedrijvigheid en wonen

Hoe realiseer je functiemenging in een stedelijk gebied?



Functiemenging van bedrijvigheid en wonen is cruciaal voor het oplossen van de groeiende ruimtedruk in Nederland

Ecorys heeft een methodiek en dashboard ontwikkeld om overheden te begeleiden in de aanpak van functiemenging.

Onze methodiek maakt inzichtelijk welke bedrijvigheid geschikt is om te mengen met wonen en hoe dit ruimtelijk ingevuld kan worden. De methodiek kan zowel voor bestaande als nieuwe locaties worden gebruikt en is een waardevol instrument voor het aanscherpen of omvormen van beleid en het opstellen van bestemmings- en/of omgevingsplannen.

LEES VERDER HOE ECORYS U KAN HELPEN

Hoe gaat Ecorys te werk?



01

We analyseren de huidige bedrijvigheid

Ecorys begint met een analyse van de huidige bedrijvigheid om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie. Dit is belangrijk alvorens beleid te ontwikkelen of aan te scherpen, of een gebied te (her)ontwikkelen. De analyse maakt bij voorkeur gebruik van data uit het LISA-vestigingenregister. Andere bronnen, zoals de provinciale werkgelegenheids-enquête (PWE), zijn echter ook mogelijk.

Tijdens deze analyse wordt er gekeken naar:



Soort bedrijven
(op basis van de SBI-code)



Aantal werknemers



Oppervlakte bedrijven



02

We bepalen de mengbaarheid van de bedrijvigheid

Vervolgens verdiept Ecorys de analyse van de huidige situatie door te kijken naar de mengbaarheid van de bedrijvigheid. Dit betekent dat we kijken naar welke bedrijvigheid gemengd kan worden met wonen en op welke manier. Indien het gaat om een nieuw te ontwikkelen locatie kijken we naar welke bedrijven passen bij de nieuwe invulling van de locatie.

Er wordt een door ons ontworpen database en dashboard gebruikt om de mengbaarheid van bedrijvigheid (op basis van de SBI-code) aan te geven met behulp van een A-, B-, of C-score. Bedrijvigheid die niet in deze dataset

is opgenomen kan op geen enkele manier gemengd worden. De database is gebaseerd op een analyse van de VNG.



Goed mengbaar



Mengbaar onder voorwaarden



Lastig mengbaar



Niet mengbaar

Als u de voorkeur heeft om een eigen database aan te leveren, is dit uiteraard bespreekbaar.



03

We stellen de doelgroepen en hun kenmerken vast

3a. Vaststellen doelgroepen

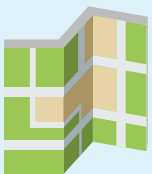
Samen met u bakenen we af welke bedrijvigheid gewenst is op de locatie. Dit begint met het vaststellen van de toekomstige doelgroepen voor de locatie, inclusief de daarbij behorende SBI-codes. Wij gebruiken hittekaarten om inzicht te geven over waar deze sectoren zich mogelijk bevinden in de regio en welke soort locaties dat zijn (bedrijventerreinen, kantorenparken, informele werklocaties). Bij voorkeur maken wij gebruik van het LISA-vestigingenbestand, maar er is ook de mogelijkheid om vastgoeddata te raadplegen.

3b. Vaststellen kenmerken en eisen

Vervolgens stellen wij de kenmerken en eisen van de verschillende doelgroepen vast, waarbij wordt gekeken naar eisen voor

- infrastructuur;
- pandkenmerken;
- milieu-categorieën;
- andere factoren.

Als het gaat om een bestaande locatie, sluiten wij deze stap af met een vergelijking van de eisen van de doelgroepen met de huidige locatie.



04

We ontwikkelen potentiële programmeringen

Als laatste stap ontwikkelen we samen met u één of meerdere potentiële programmeringen voor de locatie. Dit geeft u een duidelijk doel om de komende jaren op te sturen als het gaat om een bestaande locatie. Voor een gebiedsontwikkeling biedt het u richting voor het ontwerp en

handvatten voor het uiteindelijke omgevingsplan en de invulling van de locatie. Indien gewenst kunnen wij dit verder conceptueel uitwerken met een architectenbureau (met tools als CityMaker). Dit geeft nog meer tastbaarheid aan het ontwerp en de invulling.

Contact & vragen

Indien u vragen heeft over dit artikel, of over hoe Ecorys u kan ondersteunen bij het vormgeven van beleid en het in de praktijk uitvoeren van functiemenging, kunt u contact opnemen met:



Luc Heestermans
Luc.Heestermans@ecorys.com



Dylan Bos
Dylan.Bos@ecorys.com