

Programmatische afspraken 'De Makersfabriek' (Definitief 21 januari 2025)

Doel is het realiseren van een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit, de energie- en klimaattransitie en biodiversiteit. De bedrijven kunnen beschikken over ruimten waar gemaakt, getest en getoetst kan worden. Kantoorgebruik en beroeps/praktijk onderwijs zijn een versterkend en ondersteunend onderdeel van het gewenste ecosysteem.

Aanvulling: om innovatie in de transitie te stimuleren is het ook wenselijk dat er, naast de primaire doelgroep van maakbedrijven, ook ruimte is voor creatieve ondernemers en dienstverleners. De ruimte die deze secundaire doelgroep inneemt is begrenst, zodat er voldoende ruimte geborgd blijft voor de primaire doelgroep en deze niet verdrongen wordt.

PUBLIEKRECHTELIJKE SPOOR

Kaders voor Functiemix ZA-hal in relatie tot rest van terrein

Omdat gebouw ZA 'vooruit' loopt op de visievorming voor het gehele terrein en de navolgende planologische borging van de rest van het terrein, is het van belang om de toegestane functies en bijbehorende oppervlakten vast te leggen in de vergunning voor gebouw ZA. Natuurlijk inclusief met een doorkijk naar de visievorming en uiteindelijke wijziging van het omgevingsplan voor het gehele terrein.

Uitgangspunt Functiemix gehele terrein (25.000¹ m2 bvo):

- minimaal 60% 'Bedrijf' (enkelbestemming gehele terrein) – min 15.000 m2.
- maximaal 20% 'Kantoor' (functieaanduiding) – max 5.000 m2.
- maximaal 20% Overig, waaronder 'Onderwijs' (functieaanduiding) – max 5.000 m2
[momenteel zijn uitgesloten: Zelfstandige Horeca en Detailhandel].

Uitgangspunt Functiemix ZA-Hal (10.000 m2 bvo):

- 50% 'Kantoor' (functieaanduiding) – max 5.000 m2.
- 25% 'Onderwijs' (functieaanduiding) – max 2500 m2.
- 25% - 100% 'Bedrijf' (enkelbestemming gebouw blijft) – min 2500 m2 - max 10.000 m2.

Voorgaande verdeling:

- Biedt ruimte voor een mix van functies die in relatie staan met het gehele terrein.
- Geeft flexibiliteit, ook als huurders wisselen.
- Geeft ruimte voor een economisch haalbare ontwikkeling voor gebouw ZA.
- Limiteert bepaalde functies, waardoor de mix aan functies (grotendeels) wordt afgedwongen.

¹ Bij de visievorming voor het gehele terrein kan ook beoordeeld worden of het toevoegen van bvo's mogelijk is. Dit door nieuw vastgoed en/of het realiseren van verdiepingvloeren in de bestaande gebouwen. Percentages en verdelingen voor het gehele terrein kunnen dan in overleg herzien worden.

Toegestane functies en bijbehorende definities ZA-hal

Bij de vergunningverlening van gebouw ZA wordt het volgende vastgelegd:

- a. Het gebouw is bedoeld voor de volgende functies:
 - i. Onderwijs
 - ii. Bedrijven
 - iii. Zelfstandige kantoren
 - iv. Onzelfstandige kantoren
 - v. Flexibele werkplekken
 - vi. Bijeenkomstfuncties, waaronder vergaderfaciliteiten
 - vii. Ondergeschikte (niet zelfstandige) Horeca

Niet toegestane functies zijn:

- i. Detailhandel
- ii. Zelfstandige Horeca
- iii. Regulier basisonderwijs
- iv. Maatschappelijke functies, anders dan onderwijs

Onderdeel van de afspraken tussen de initiatiefnemer en gemeente is dat er een afwegingskader wordt opgesteld/gebruikt waarmee we kunnen toetsen of gebruikers die niet direct zijn toegestaan binnen de kaders van het toekomstige omgevingsplan, toch toestemming kunnen krijgen zich op het terrein of in de ZA-hal te kunnen vestigen. Het betreft dan de zogenaamde smaakmakers voor het ecosysteem. Mogelijk dat het visiedocument waar de Makersfabriek aan werkt, deze rol kan vervullen. Gezamenlijk wordt dit nog verder verkend.

- b. Per toegestane functie geldt aanvullend het volgende:
 - i. Praktijkonderwijs ten dienste van de innovatieve en circulaire maakindustrie, energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit (maximaal 25% van gebouw). Klassikaal onderwijs ten behoeve van het praktijkonderwijs is ondergeschikt toegestaan.
 - ii. Bedrijven in de innovatieve en circulaire maakindustrie, energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
 - iii. Zelfstandige kantoren ten dienste van de innovatieve en circulaire maakindustrie, energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit (maximaal 50% van gebouw).
 - i. Waarvan maximaal 2.000 m² kan worden verhuurd aan 'creatieve bedrijven' (zie definitiebeschrijving).
 - iv. Bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 30% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo)³.
 - v. Ondergeschikte (niet-zelfstandige) horeca ten dienste van de toegestane functies, maximaal 100 m².

Onderstaande functies rekenen we onder de hoeveelheid toegestane vierkante meters voor zelfstandige kantoren:

- vi. Individueel zelfstandig verhuurbare flexibele werkplekken ten dienste van de op het terrein toegestane functies
- vii. Bijeenkomstfuncties, waaronder vergaderfaciliteiten, ten dienste van de toegestane functies

² Indien deze specifieke kantoormeters niet (volledig) in de ZA-hal landen, mag het restant ook elders op het terrein gerealiseerd worden. Wel met de voorwaarde dat het maximale aantal m² zelfstandige kantoren (5.000) niet groter mag worden.

³ Hierop maken we een uitzondering voor initiatiefnemer Breman - als initiatiefnemer passen we hen in door 49% ondergeschikte kantooruimte te vergunnen. Voor overige gebruikers geldt 30% als regel.

Ten behoeve van voorgaande functies worden de volgende definities voorgesteld:

Zelfstandig kantoor:

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen en de werkzaamheden niet ten dienste staan van en verbonden zijn aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormen.

NB: Individueel (extern) zelfstandig verhuurbare flexplekken vallen ook onder deze categorie

Onzelfstandig kantoor:

Een onderdeel van een bedrijf (bedrijfsgebonden) dat gevestigd is op het terrein en andere bedrijfsactiviteiten als primaire inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft (max 30% van totale bedrijfsoppervlakte).

Innovatieve en circulaire maakindustrie, energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit

Bedrijven waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak gericht zijn op:

1. het ontwikkelen, testen, bewerken, toepassen en demonstren van:
 1. innovatieve producten en materialen
 2. (deel)producten van innovatieve producten en materialen
 3. nieuwe manieren van het produceren van producten en materialen
2. op kleine schaal (proef)produceren van innovatieve producten en materialen en (deel)producten van deze producten en materialen.

Creatieve Bedrijven

Onder creatieve bedrijven verstaan we bedrijven die gericht zijn op:

- a) creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers en ICT;
- b) multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, en print;
- c) toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de kunsten, mode en interieurbedrijven;

NB: In het kader van de functiemix rekenen we deze gebruikersgroep tot een subcategorie onder *zelfstandige kantoren* omdat betreffende bedrijven zich in de regel een kantoorachtige ruimte vestigen.

Bijeenkomstfunctie:

Een ruimte voor het samenkomen van personen voor uiteenlopende doeleinden, zoals presentaties, vergaderingen, en/of voorstellingen.

Ondergeschikte (niet zelfstandige) Horeca:

Horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

PRIVAATRECHTELIJKE SPOOR

Alvorens we overgaan tot het verlenen van de vergunning voor de ZA-hal willen we samen met de initiatiefnemer werken aan een samenwerkingsovereenkomst. Naast enkele standaard bepalingen willen we in de samenwerkingsovereenkomst de volgende punten vastleggen met betrekking tot de programmering:

1. De Functiemix: De relatie tussen hoeveelheid kantoor en onderwijsruimte in de ZA-hal versus de rest van het terrein, met als doel om de kwetsbare betaalbare ruimte voor *innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op circulariteit, de maakindustrie en de energietransitie* te behouden.
2. Afwegingskader: Beschrijving van wanneer een bedrijf van toegevoegde waarde is voor het ecosysteem van De Makersfabriek. Mogelijk dat het visiedocument van de Makersfabriek hier voor gebruikt kan worden.