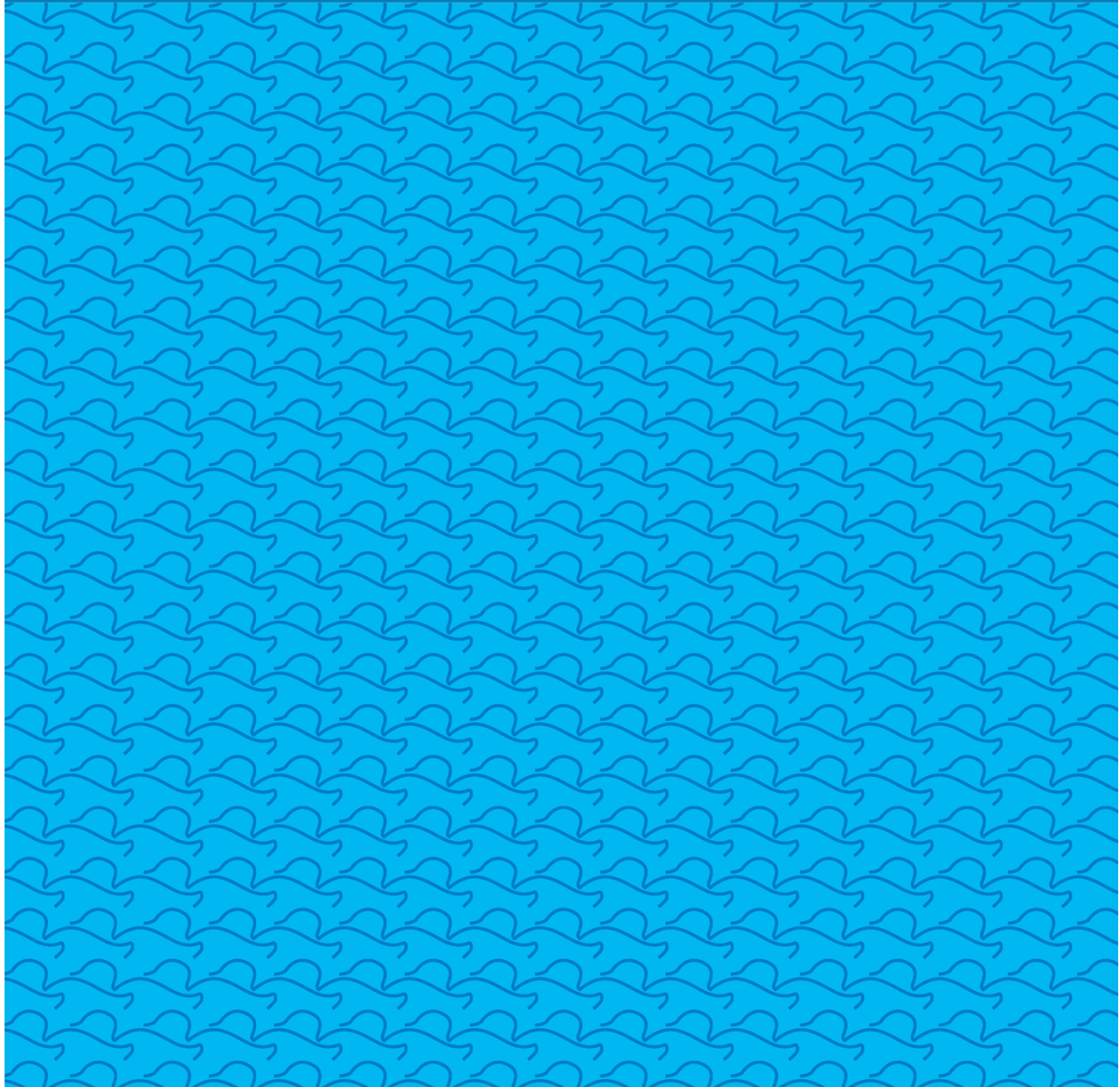


Startnotitie Toekomstvisie Verrijn Stuart

Milan Plug – Team Ruimtelijk Beleid

25 augustus 2026



1. Inleiding

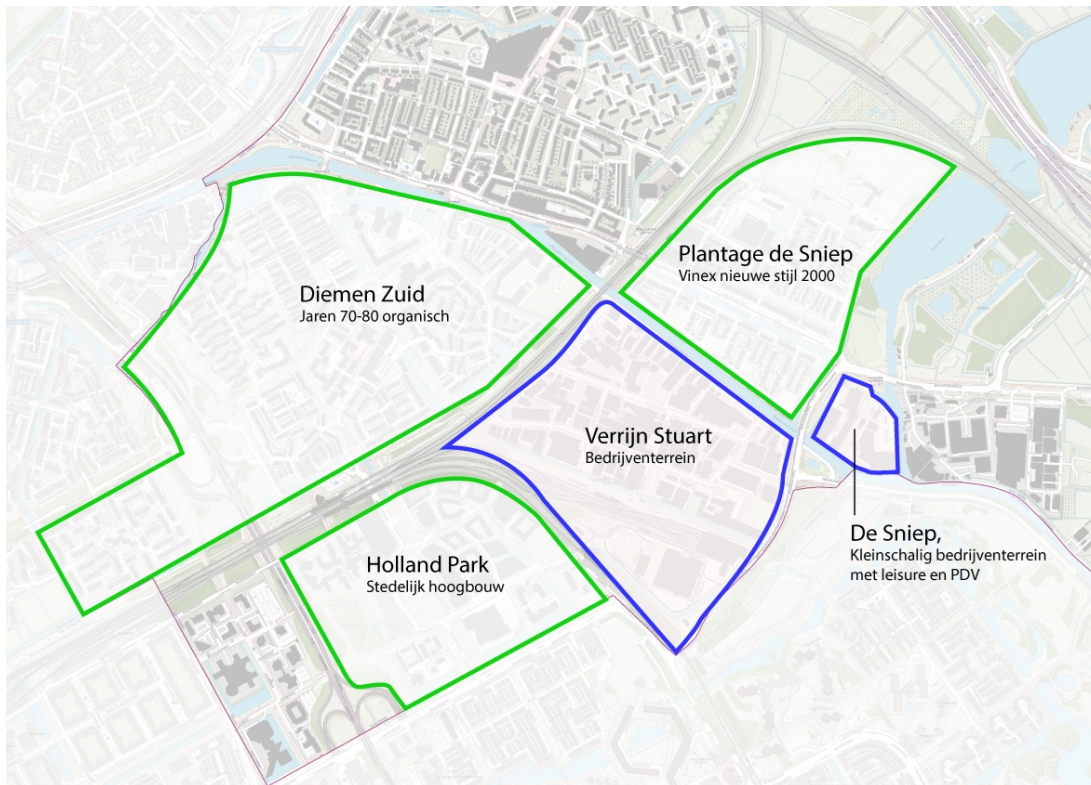
In 2026 start de gemeente Diemen met het opstellen van een integrale toekomstvisie voor bedrijventerrein Verrijn Stuart. Deze startnotitie beschrijft de aanleiding, uitgangspunten, het proces en de participatie rondom het opstellen van deze toekomstvisie. Daarnaast biedt de notitie een eerste overzicht van de thema's die in de toekomstvisie aan bod zullen komen. Het doel van deze startnotitie is het informeren van betrokkenen en het vaststellen van de aanpak voor het verdere traject.

Bedrijventerrein Verrijn Stuart is een belangrijke werklocatie binnen Diemen. Het terrein biedt ruimte aan een grote diversiteit aan bedrijven en werkgelegenheid en vervult daarmee een belangrijke economische functie voor de gemeente. Tegelijkertijd zijn zowel het bedrijventerrein als de omgeving de afgelopen decennia sterk veranderd. De omliggende gebieden zijn ontwikkeld tot woonwijken, de samenstelling van bedrijven is veranderd en er ontstaan nieuwe ruimtelijke, economische en maatschappelijke vraagstukken. Ondanks deze ontwikkelingen beschikt de gemeente momenteel niet over een integrale toekomstvisie voor Verrijn Stuart. Hierdoor ontbreekt een samenhangend kader om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Vraagstukken worden daardoor veelal afzonderlijk beoordeeld, terwijl steeds meer behoefte bestaat aan duidelijke uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling van het gebied.

Met de toekomstvisie wil de gemeente een helder perspectief bieden voor de toekomst van Verrijn Stuart. De visie moet antwoord geven op de vraag hoe het bedrijventerrein zich de komende jaren kan ontwikkelen als aantrekkelijke, toekomstbestendige en duurzame werklocatie. Daarbij wordt gekeken naar economische ontwikkelingen, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, duurzaamheid, de openbare ruimte en de relatie met de omgeving. De toekomstvisie vormt vervolgens een belangrijk afwegings- en richtinggevend kader voor toekomstige beleidskeuzes, investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Daarnaast dient de visie als basis voor een actualisatie van het omgevingsplan en voor toekomstige verbeteringen van de openbare ruimte.

1.1 aanleiding en voorgeschiedenis

De bedrijventerreinen in Diemen zijn grotendeels ontstaan in de jaren zestig, toen er vanwege de groei van Amsterdam een grote behoefte bestond aan nieuwe werklocaties. Sindsdien is de omgeving van bedrijventerrein Verrijn Stuart ingrijpend veranderd. Waar vroeger andere werkgebieden en kantoren aanwezig waren, zijn in de afgelopen decennia verschillende woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Zo hebben de voormalige kantoorgebouwen van Bergwijkpark Noord plaatsgemaakt voor de woontorens van Holland Park en is aan de noordzijde van Verrijn Stuart de woonwijk Plantage De Sniep ontwikkeld. Zie ook bijlage 1.



Afbeelding 1: Werklocaties Diemen

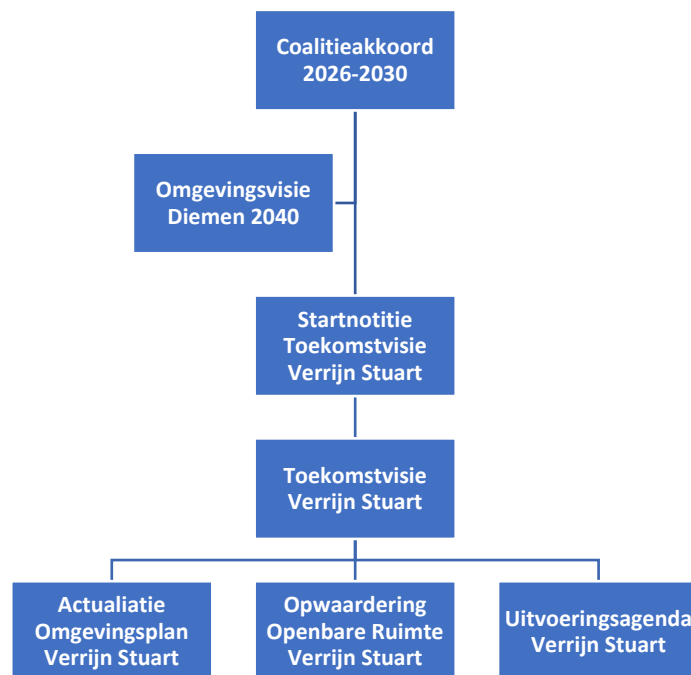
Niet alleen de omgeving, maar ook het bedrijventerrein zelf is veranderd. De traditionele industrie heeft deels plaatsgemaakt voor creatieve, innovatieve en veelal kleinere midden- en kleinbedrijven. Tegelijkertijd zijn oude bedrijfspanden regelmatig vervangen door moderne bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits. Hierdoor verandert het karakter van het bedrijventerrein. De gemeente constateert dat een deel van deze ontwikkelingen niet aansluit bij het gewenste toekomstbeeld voor Verrijn Stuart. Daarnaast zijn er signalen dat zowel het huidige planologische kader als de inrichting van de openbare ruimte niet langer volledig aansluiten bij de behoeften van de huidige gebruikers van het terrein. Deze signalen komen ook nadrukkelijk naar voren in gesprekken met de ondernemers op Verrijn Stuart.

Het gemeentelijk beleid is al langere tijd gericht op het behoud van Verrijn Stuart als werklocatie. De uitgangspunten hiervoor zijn echter verspreid vastgelegd in verschillende beleidsdocumenten. Een integraal toekomstbeeld voor het bedrijventerrein ontbreekt op dit moment. Hierdoor beschikt de gemeente slechts beperkt over een samenhangend kader om ontwikkelingen op het terrein te beoordelen en hierop te sturen.

Door de gunstige economische ontwikkeling van de afgelopen jaren is de leegstand op Verrijn Stuart laag. Ook de coronacrisis heeft niet geleid tot een structurele toename van leegstand. Tegelijkertijd neemt de druk op bedrijventerreinen in de regio toe en is de beschikbaarheid van goed bereikbare werklocaties beperkt. Verrijn Stuart bevindt zich daardoor in een sterke uitgangspositie. Juist dit biedt de mogelijkheid om vooruit te kijken en richting te geven aan de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Om deze redenen stelt de gemeente een Toekomstvisie Verrijn Stuart op. Deze visie moet richting geven aan de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein en een kader bieden voor toekomstige keuzes en ontwikkelingen. De toekomstvisie vormt daarnaast een belangrijke basis voor een

actualisatie van het omgevingsplan en voor toekomstige investeringen in en verbeteringen van de openbare ruimte.



Figuur 1: schematische weergave.

1.3 signalen vanuit de Diemense ondernemers

Uit gesprekken met ondernemers, bedrijvenpanels en bestuurlijke overleggen met Ondernemend Diemen komt al jaren een consistent beeld naar voren over bedrijventerrein Verrijn Stuart. Het overgrote deel van de ondernemers is tevreden over het bedrijventerrein. De ligging ten opzichte van Amsterdam, de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de kleinschaligheid van het terrein en de relatief aantrekkelijke prijs per m² worden daarbij gezien als belangrijke kwaliteiten.

Tegelijkertijd vragen ondernemers aandacht voor een aantal verbeterpunten. Er is behoefte aan parkeerregulering en goede voetpaden, zodat werknemers zich veilig door het gebied kunnen verplaatsen en een ommetje kunnen maken. Ook worden door betere voetpaden de voorzieningen in Holland Park beter bereikbaar en aantrekkelijker voor de gebruikers van Verrijn Stuart. Ook bestaat de wens om meer ruimte te bieden aan groen, klimaatadaptatie en duurzaamheid, zelfs wanneer dit ten koste gaat van andere functies, zoals parkeerplaatsen. De groei van opslagunits en bedrijfsverzamelgebouwen is ook een punt van zorg bij bijvoorbeeld de ondernemersvereniging.

De positieve waardering voor Verrijn Stuart blijkt ook uit het feit dat ondernemers het bedrijventerrein aanbevelen als vestigingslocatie voor andere bedrijven en werknemers. De uitkomsten van een ondernemersenquête uit 2021, waaraan 42 ondernemers deelnamen, bevestigen dit beeld en sluiten aan bij de signalen die ook in de jaren daarna naar voren zijn gekomen.

2 Ontwikkelingen en uitdagingen op Verrijn Stuart

Zoals eerder beschreven zijn er drie belangrijke redenen waarom een toekomstvisie voor Verrijn Stuart gewenst is: de grote veranderingen in de nabije omgeving van het bedrijventerrein, de uitkomsten van de enquête en de ongewenste toename van opslag-unit en bedrijfsverzamelgebouwen. Naast deze drie redenen zijn er nog veel meer ontwikkelingen en uitdagingen waar de Toekomstvisie Verrijn Stuart (TVS) een antwoord op moet geven. Hieronder worden deze kort besproken. Deze lijst is niet uitputtend, maar dient ter indicatie:

Binnen het economisch beleidsveld onderscheiden we drie hoofdonderwerpen:

1. Vestigings- en ondernemingsklimaat

- **Voordelen:** De locatie van Verrijn Stuart binnen de Metropoolregio Amsterdam biedt aanzienlijke schaalvoordelen. De diversiteit aan ondernemingen, variërend van kleine startups tot grote multinationals, creëert een dynamische en innovatieve omgeving.
- **Uitdagingen:** Ondanks de voordelen is er een hoog verloop, vooral onder kleinere MKB-bedrijven. Dit kan te wijten zijn aan de hoge kosten van bedrijfsvoering en de concurrentie binnen de regio. Ook zien we een te hoge toename van opslag-unit en bedrijfsverzamelgebouwen. Ook de netwerkcongestie speelt een rol op Verrijn Stuart.

2. Werkgelegenheid

- **Voordelen:** Verrijn Stuart biedt momenteel werk aan circa 3.535 mensen. De bouwsector heeft sinds 2017 een indrukwekkende groei van ruim 430% doorgemaakt, wat wijst op een sterke vraag naar bouwactiviteiten en infrastructuurontwikkeling. Ondanks een krimp blijft de sector 'industrie en nutsbedrijven' de grootste werkgever op Verrijn Stuart.
- **Uitdagingen:** Er zijn aanzienlijke personeelstekorten in bepaalde sectoren, wat de groei en efficiëntie van bedrijven kan belemmeren. Dit vraagt om gerichte initiatieven om de arbeidsmarkt te versterken en talent aan te trekken.

3. Ruimtelijke economische aspecten

- **Voordelen:** Er is een gezonde mix van betaalbare oudbouw en duurdere nieuwbouw- en renovatiepanden. Dit biedt bedrijven de flexibiliteit om een locatie te kiezen die past bij hun budget en behoeften.
- **Uitdagingen:** De verblijfskwaliteit neemt echter af, wat kan leiden tot een minder aantrekkelijke werkomgeving voor werknemers en bezoekers. Dit vraagt om investeringen in de openbare ruimte en faciliteiten.

In de TVS zullen deze en aanvullende onderwerpen verder worden uitgediept. Per onderwerp zullen de ontwikkelingen en uitdagingen worden besproken, met concrete plannen en strategieën om deze aan te pakken.

Ook binnen andere vakgebieden zijn er verschillende uitdagingen en ontwikkelingen. Door middel van interne werksessies met vakspecialisten zullen deze onderwerpen verder worden uitgediept. Belangrijk is dat deze onderwerpen een connectie hebben met bedrijventerrein Verrijn Stuart. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

1. Mobiliteit

- **Ontwikkelingen:** De opkomst van elektrische voertuigen en deelmobiliteit biedt nieuwe kansen voor duurzame transportoplossingen. Dit kan bijdragen aan een

vermindering van de CO2-uitstoot en een efficiënter gebruik van ruimte en middelen.

2. Parkeren

- **Uitdagingen:** De parkeerdruk op Verrijn Stuart neemt toe, wat kan leiden tot congestie en frustratie onder werknemers en bezoekers. Dit vraagt om oplossingen zoals parkeerregulering en de uitbreiding van parkeercapaciteit op privéterreinen.

3. Ruimtelijke Ordening

- **Uitdagingen:** Nieuwe type bedrijven passen niet altijd binnen de bestaande structuren en regelgeving. Dit vraagt om flexibele en adaptieve ruimtelijke ordeningsplannen die ruimte bieden voor innovatie en groei.

4. Infra en Wijkbeheer

- **Uitdagingen:** De openbare ruimte sluit circa 13 jaar na de herstructurering niet meer goed aan bij de huidige behoeftes van gebruikers. Dit vraagt om regelmatige evaluatie en aanpassing van infrastructuur en voorzieningen.

5. Warmte en energie.

- **Uitdagingen:** Ook de bedrijven op Verrijn Stuart zullen in de toekomst moeten afstappen van het aardgas. Wellicht liggen er oplossingen in samenwerking met het datacentrum. De huidige netcongestie maakt de stap naar verduurzaming moeilijker.

3. Uitgangspunten en doelstellingen

Hoofdstukken 1 en 2 hebben de veranderingen van de afgelopen decennia belicht. Ondanks deze veranderingen zijn sommige zaken op het bedrijventerrein hetzelfde gebleven. De gedachte in Diemen over hoe we met bedrijven willen omgaan en welke rol ondernemers, werkgevers en bedrijven binnen de Diemense samenleving moeten vervullen, is in grote lijnen al jarenlang onveranderd. Er zijn vier uitgangspunten die nu reeds gelden en ook in de nieuwe toekomstvisie onveranderd terug zullen komen. Er is één nieuw uitgangspunt, deze wordt verder toegelicht.

3.1 Nieuw uitgangspunt voor de toekomstvisie Verrijn Stuart

We kiezen bewust voor specifieke branches die goed bij Diemen passen: creatieve (maak)industrie, logistieke bedrijven en zakelijke dienstverlening.

Binnen de Amstelland-Meerlanden regio zijn er twee thematische innovatie-ecosystemen vastgesteld:

1. Sierteelt (Greenport)
2. Zakelijke en financiële dienstverlening

Het eerste ecosysteem heeft een zwaartepunt in Aalsmeer en de niet-stedelijke gebieden in de omgeving. Het tweede ecosysteem bevindt zich in Diemen op Bergwijckpark (en op locaties in Ouder-Amstel, Haarlemmermeer en Amstelveen). Bedrijventerrein Verrijn Stuart is niet geïdentificeerd als locatie waar zich een innovatief ecosysteem bevindt. Dit neemt niet weg dat er wel degelijk een aantal specifieke focussectoren kunnen worden aangewezen.

Het aanwijzen van deze focussectoren is tweeledig:

1. Vaststellen welk type bedrijven zich graag vestigt op Verrijn Stuart.
2. Vaststellen welk type bedrijven de gemeente zich graag op het bedrijventerrein ziet vestigen.

De vestigingsvoordelen van Diemen; dichtbij Amsterdam, uitstekende bereikbaarheid en het dorps karakter met korte lijnen spelen hierin ook mee. Om het economische vestigingsklimaat aantrekkelijk te houden, te versterken en toekomstbestendiger te maken, zet de AM-regio de komende jaren in op een kwaliteitsimpuls van drie vestigingsfactoren: het optimaliseren van de fysieke bedrijfsomgeving,

de beschikbaarheid van geschikte werknemers en het versterken van de bereikbaarheid. Een kwaliteitsimpuls aan deze vestigingsfactoren geeft ecosystemen kracht en dynamiek. De AM-regio kan dit niet alleen en doet dit in samenwerking met de MRA. Voor Verrijn Stuart stellen we de volgende focussectoren vast; bedrijven die de gemeente graag ziet verschijnen vallen binnen de volgende sectoren:

- **Creatieve (maak)industrie.** Bijvoorbeeld: Wim Pel Productions, Diemerstudio's, Broedplaats Stuart, UNTAG, Eigenlabel, DeStaal Studio Diemen en Rodi Rotatiedruk en De Man Met De Hamer.
- **Logistiek.** Bijvoorbeeld: Oostenrijk Groep, The Plumbers, Hello Fresh, Monarch en Beekwilder.
- **Zakelijke dienstverlening.** Bijvoorbeeld: Hofman Dujardin, Studio Henk, Solnet en Mobility Sensing.

3.2 Reeds bestaande uitgangspunten die ongewijzigd blijven

1. De huidige beperkingen op het gebied van datacentra, flitsbezorgers en darkstores blijven.
2. Verrijn Stuart blijft een werklocatie.
3. Milieucategorie blijft zo veel mogelijk op niveau 3.1 en ook de geluidszonering veranderd niet.
4. De huidige specifiek uitgesloten functies blijven uitgesloten (als hoofdfunctie). Dit betreft onder andere: kerken, partycentra, zalencentra, congrescentra, baliefuncties en publieksaantrekkende functies.

3.3 Doelstellingen van de startnotitie

Deze startnotitie heeft verschillende doelen. Ten eerste moet de startnotitie de uitgangspunten en thema's die we in de toekomstvisie willen uitwerken weergeven. Daarnaast geeft het een overzicht van het verdere proces, de planning en de wijze van de participatie. Verder zorgt deze startnotitie ervoor dat de gemeenteraad al in een vroeg stadium wordt betrokken door middel van een consultatie.

3.4 Doelstellingen van de Toekomstvisie Verrijn Stuart

- **Onderzoeken** van de trends en ontwikkelingen op verschillende thema's.
- **Vastleggen** van doelstellingen en ambities, mede door het uitdiepen van doelen en ambities vanuit de Omgevingsvisie Diemen 2040 en andere relevante beleidskaders.
- **Bijdragen** aan de bredere doelen en maatschappelijke uitdagingen in Diemen.
- **Vormen** van een integraal en samenhangend kader vanuit - en voor de verschillende domeinen en thema's (fysiek en sociaal).
- **Zorgen** dat de toekomstvisie wordt gedragen door betrokkenen en het resultaat is van een goed participatieproces.

De Toekomstvisie Verrijn Stuart heeft ook als doel om te dienen voor drie belangrijke vervolgtrajecten; het actualiseren van het omgevingsplan, het opwaarderen van de openbare ruimte en de uitvoeringsagenda.

3.5 Einddoel Toekomstvisie Verrijn Stuart

Een toekomstbestendig bedrijventerrein met bedrijven die goed bij Diemen passen. De Diemense bedrijventerreinen zijn allereerst bedoeld als werklocaties, waarin een goed ondernemersklimaat en een aantrekkelijk vestigingsklimaat belangrijke voorwaarden zijn. De gemeente zet zich in om de ondernemers op Verrijn Stuart in de eerste 'levensbehoeften' te voorzien; een schoon, duurzaam, veilig, goed onderhouden en goed bereikbaar bedrijventerrein. We willen werken naar een goed gevuld bedrijventerrein met bedrijven die goed bij Diemen passen. We huisvesten arbeidsintensieve, duurzame bedrijven die elkaar en de omgeving versterken. We willen bedrijven uit specifieke branches die economisch verbonden zijn met onze regio. De bedrijven moeten ook passend zijn bij de omgeving van dit bedrijventerrein die steeds meer wordt bepaald door wonen.

4. Scope en focus

De TVS is een strategisch document dat beschrijft wat er speelt, waar we heen willen en hoe we daar willen komen. Het biedt een inspirerend en richtinggevend beeld op de middellange termijn en dient als kader voor besluitvorming die bedrijventerrein Verrijn Stuart raakt. De TVS zal zich moeten focussen op het geven van handvatten voor de drie eerder benoemde vervolgtrajecten.

1. De TVS document bevat een Visie-Missie-Actie hoofdstuk waarin per thema visies worden vertaald naar missies. En uiteindelijk worden ook concrete acties benoemd die bijvoorbeeld leiden tot werkzaamheden. Op basis hiervan kan in het vervolgtraject een uitvoeringsagenda worden gemaakt.

2. De TVS geeft een inspirerend verhaal over hoe de openbare ruimte kan bijdragen aan het bereiken van de gesteld doelen. In een toekomst opwaardering van de openbare ruimte op Verrijn Stuart zal de TVS een belangrijke rol spelen.

3. De TVS geeft aan waar het huidige omgevingsplan knelt met de gewenste situatie. Bij een actualisatie van het omgevingsplan van Verrijn Stuart kan de TVS als een leidraad dienen. Ook kan bij afwijkingen op het omgevingsplan de TVS worden gebruikt als handvat bij de besluitvorming over de wenselijkheid.

De Toekomstvisie Verrijn Stuart is niet alleen een economisch document, het omvat alle relevante beleidsdomeinen en behandelt meer thema's dan alleen de economische.

Geografisch richt de toekomstvisie zich enkel op bedrijventerrein Verrijn Stuart, maar op den duur zou de toekomstvisie kunnen worden uitgebreid naar alle bedrijventerreinen in Diemen.

5. Beleidskaders

Belangrijkste beleidskaders die een rol spelen in het opstellen van de TVS zijn de omgevingsvisie en het coalitieakkoord. Daarnaast zijn er economische beleidskaders en overige niet-economische beleidskaders uit reeds vastgesteld beleid en regelgeving. Ook zijn er de kaderscheppende autonome ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden. Er zal een inventarisatie worden gehouden over welke bestaande beleidskaders er reeds zijn die betrekking hebben op Verrijn Stuart. Ook beleidskaders die er op korte termijn aankomen zullen worden meegenomen. Dit doen we om ervoor te zorgen dat de Toekomstvisie Verrijn Stuart in lijn is met reeds bestaand beleid. In bijlage 2 is een documentanalyse toegevoegd van het coalitieakkoord, de omgevingsvisie, de bouwsteen economisch vestigingsklimaat Amstelland-Meerlanden regio en de bedrijventerreinenstrategie MRA.

5.1 Omgevingsvisie en coalitieakkoord

Het coalitieakkoord en de Omgevingsvisie Diemen 2040 vormen belangrijke kaders voor de Toekomstvisie Verrijn Stuart. In het coalitieakkoord wordt expliciet aandacht besteed aan de toekomst van de Diemense bedrijventerreinen. De gemeente wil bedrijventerreinen behouden voor bedrijvigheid, met ruimte voor creatieve ondernemingen, kleinere maakindustrie en schone, toekomstbestendige bedrijven die bijdragen aan de lokale arbeidsmarkt. Daarnaast wordt ingezet op verduurzaming van werklocaties en het maken van duidelijke keuzes over het toekomstig ruimtegebruik.

De Omgevingsvisie Diemen 2040 gaat uit van het behoud van de werklocaties in Diemen. Daarbij wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit, vergroening en het ontwikkelen van een eigen karakter voor de bedrijventerreinen. Ook het versterken van het economisch vestigingsklimaat en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Deze uitgangspunten vormen een belangrijke basis voor de Toekomstvisie Verrijn Stuart en worden daarin verder uitgewerkt naar beleidskeuzes voor het bedrijventerrein.

5.2 Economische beleidskaders

De Toekomstvisie Verrijn Stuart sluit aan bij bestaande economische beleidskaders van de gemeente Diemen en de regio. Belangrijke uitgangspunten zijn het behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid, het versterken van het economische vestigingsklimaat en het toekomstbestendig maken van werklocaties.

De bouwsteen Positionering Economisch Vestigingsklimaat Amstelland-Meerlanden en de Bedrijventerreinenstrategie MRA benadrukken daarbij het belang van kwalitatief goede werklocaties, voldoende ruimte voor bedrijven, een sterke arbeidsmarkt en een goede fysieke en digitale bereikbaarheid. Deze thema's vormen daarom belangrijke bouwstenen voor de Toekomstvisie Verrijn Stuart.

De toekomstvisie werkt deze uitgangspunten verder uit en vertaalt ze naar beleidskeuzes die bijdragen aan een aantrekkelijk, duurzaam en economisch vitaal bedrijventerrein.

5.3 De thematische doelstellingen en ambities die uit niet-economisch beleid voortkomen

De gemeente Diemen is een ambitieuze gemeente die al veel doelstellingen en ambities heeft geformuleerd op de vele verschillende beleidsterreinen, die ook impact hebben op bedrijventerrein Verrijn Stuart. De doelstellingen en ambities die uit reeds bestaan beleid voortkomen en invloed hebben op Verrijn Stuart worden geïnventariseerd en daarna thematisch verwerkt in de toekomstvisie. Denk bijvoorbeeld aan de mobiliteitsvisie, het Schone Lucht Akkoord en de Green Deal Zero-Emissie Stadslogistiek. De Toekomstvisie Verrijn Stuart geeft verdere sturing en uitwerking aan deze thematische doelstellingen en ambities voor dit bedrijventerrein. Ze worden nader bekeken waarna we vervolgens beleidskeuzes op hoofdlijnen formuleren. We werken deze beleidskeuzes bij het opstellen van de toekomstvisie uit met onderzoek en participatie

6. Proces en fasering

Het opstellen van de startnotitie vormt de startfase voor het opstellen van de Toekomstvisie Verrijn Stuart. De startfase kenmerkt zich door verkenning en onderzoek. We geven een aanzet van de inhoud, het proces en de participatie van de toekomstvisie weer. De verschillende fases lopen gedeeltelijk in elkaar over. We voeren deze fases uit door middel van onderzoek en participatie. Na de vaststelling van de startnotitie start de participatie met externe belanghebbende.

6.1 Fases

Fase 0 Voorbereidingsfase

De onderzoeksfase heeft al plaatsgevonden en gaf antwoord op de vraag of er een toekomstvisie voor Verrijn Stuart zou moeten komen. Onder andere door de enquête van destijds is in de Omgevingsvisie opgenomen dat er voor Verrijn Stuart een toekomstvisie gemaakt gaat worden.

Fase 1 Startfase

- Opstellen startnotitie en vaststellen startnotitie door het college.

- Startnotitie ter consultatie naar de gemeenteraad.
- Opdrachtverstrekking aan het adviesbureau.
- Adviesbureau levert een participatieplan.

Doel: het verkrijgen van een bestuurlijk akkoord om te starten, het verstrekken van de opdracht aan het adviesbureau en het hebben van een participatieplan. De startnotitie wordt ter consultatie aangeboden aan de gemeenteraad. Op die manier wordt de gemeenteraad ook in een vroeg stadium betrokken.

Parallel hieraan wordt gezien of voor specifieke, ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen de inzet van een voorbereidingsbesluit noodzakelijk en proportioneel is.

Fase 2 Inventarisatie, thema's, doelen en ambities

In deze fase halen we alle benodigde informatie op bij interne en externe partijen en belanghebbende.

- Start participatietraject (zie hoofdstuk 'Participatie')
- Analyse huidige situatie Diemen
- Analyse beleidsdocumenten
- Analyse trends en ontwikkelingen
- Intern en externe brede werksessies rond thema's, doelen en ambities.

Fase 3 Visie fase.

In deze fase verwerken we alle informatie die eerder is opgehaald en verwerken we deze tot het eindproduct.

- Uitwerken visiebeelden per thema
- Opstellen ontwerp Toekomstvisie Verrijn Stuart
- Participatieronde Toekomstvisie Verrijn Stuart
- Vaststellen Toekomstvisie Verrijn Stuart door gemeenteraad

Vervolg A Actualisatie Omgevingsplan.

Nadat de Toekomstvisie Verrijn Stuart is afgerond en vastgesteld kan deze worden gebruikt als leidraad voor het actualiseren van het omgevingsplan van Verrijn Stuart. Dit is geen onderdeel van het opstellen van de toekomstvisie zelf.

Vervolg B Openbare ruimte opwaardering.

Nadat de Toekomstvisie Verrijn Stuart is afgerond en vastgesteld kan deze worden gebruikt als leidraad voor de opwaardering van de openbare ruimte. Idealiter gebeurt dit in lijn met het Programma Groot Onderhoud. Dit is geen onderdeel van het opstellen van de toekomstvisie.

Vervolg C Uitvoeringsagenda Toekomstvisie Verrijn Stuart.

Na vaststelling van de Toekomstvisie Verrijn Stuart wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. Hierin worden de ambities en beleidskeuzes uit de toekomstvisie vertaald naar concrete maatregelen, projecten en acties. Daarbij wordt aangegeven welke acties prioriteit hebben, wie daarvoor verantwoordelijk is en wanneer deze worden uitgevoerd.

De uitvoeringsagenda vormt de praktische uitwerking van de toekomstvisie en maakt geen onderdeel uit van de toekomstvisie zelf.

6.2 planning

Deze planning vormt een eerste aanzet voor het verdere verloop van het opstellen van de

Toekomstvisie Verrijn Stuart. De oplevering en vaststelling van de toekomstvisie staat gepland in de tweede helft van 2027. De exacte planning vanaf de vaststelling van de startnotitie is nog van veel factoren afhankelijk.

Fase 1

- Start opstellen startnotitie – eerste helft van 2026
- Startnotitie gereed – augustus 2026
- Startnotitie aanbieden aan het college – september 2026
- Startnotitie aanbieden ter consultatie de gemeenteraad – september/oktober 2026

Fase 2

Nadat fase 1 is afgerond zal een adviesbureau worden gezocht en vervolgens worden gestart met de werkzaamheden in Fase 2. Deze fase zou uiterlijk in Q2 2027 moeten zijn afgerond.

Fase 3

Na de afronding van Fase 2 wordt gestart met de daadwerkelijk visie fase, fase 3. Deze zou uiterlijk in Q4 2027 moeten zijn afgerond.

6.3 Kernwaarden organisatie

Het opstellen van de Toekomstvisie Verrijn Stuart voeren we uit met oog voor de organisatorische visie en kernwaarden van de gemeente Diemen. Met deze startnotitie tonen wij hierop in te spelen. Met het opstellen van een startnotitie en door interne en externe participatie houden wij onder ander rekening met de kernwaarde 'Bewust doen'. We stellen ons leergierig, verbindend en met een openhouding op, met name bij de uitvoering van de participatie.

6.4 Projectorganisatie

Met betrekking tot het bestuurlijke en ambtelijke beleidsproces zijn er drie hoofdrollen:

Bestuurlijk opdrachtgever: Sofie Kuilman

Ambtelijk opdrachtgever: Gertjan van der Hoeven

Gemeentelijke projectleider: Milan Plug

Om de integraliteit van de toekomstvisie te waarborgen wordt er inhoudelijk afgestemd met de werkgroep. Dit zijn interne deskundigen die inbreng leveren vanuit verschillende beleidsdomeinen. De leden in de werkgroep worden zowel gezamenlijk als apart benaderd om informatie aan te leveren of af te stemmen.

Beleidsmedewerkers Economische Zaken – 200u

Communicatieadviseur – 20u

Beleidsadviseurs Mobiliteit – 10u

Senior Beleidsadviseur Ruimtelijk Beleid – 10u

Beleidsadviseurs Ruimtelijke Ordening - 40u

Beleidsadviseurs Duurzaamheid – 30u

Beleidsadviseur Stedenbouw – 10u

Beleidsadviseurs Samenleving – 10u

Beleidsadviseurs Infra – 20u

Beleidsadviseurs Wijkbeheer – 20u

Beleidsmedewerkers Openbare Orde en Vergunningen – 20u

Beleidsmedewerkers Handhaving – 15u

6.5 Financiën

Voor het opstellen van de toekomstvisie is incidenteel een budget van € 50.000 benodigd. Na

vaststelling van de startnotitie wordt dit budget aangevraagd via een kwartaalbrief. Voor deze route wordt gekozen omdat in de begroting van 2022 en 2023 eerder al budget was toegekend voor het opstellen van de toekomstvisie voor bedrijventerrein Verrijn Stuart. Doordat het project destijds tijdelijk geen doorgang vond, is dit budget komen te vervallen.

7. Participatie en communicatie

Participatie is een belangrijk onderdeel bij het opstellen van de TVS. We gaan ondernemers, bedrijven, etc. betrekken bij het proces. Zij hebben allemaal hun eigen belangen en perspectieven. Door deze belangen en perspectieven goed in kaart te brengen kunnen we de TVS beter afstemmen op de lokale behoeftes en wensen. In het ambitiedocument 'Voor en Met Diemen', staat bovendien dat deze participatie bijdraagt aan samenwerking, externe deskundigheid en diversiteit. Betrokkenen kunnen waardevolle kennis en expertise inbrengen, dit helpt ons met het maken van (creatieve) verbeteringen in de TVS.

7.1 Impact Toekomstvisie Verrijn Stuart

Op dit moment is het nog onduidelijk wat exact de impact zal zijn van het beleid in de op te stellen TVS. De TVS vormt een verdere uitwerking van eerder vastgestelde beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie 2040 Diemen.

In het kader voor participatie Voor en Met Diemen onderscheiden we drie participatiecategorieën, namelijk impact, belangen en schaalniveau. De toekomstvisie zal op het gebied van schaalniveau gelden voor bedrijventerrein Verrijn Stuart. De toekomstvisie gaat in op individuele, collectieve en maatschappelijke belangen. In deze toekomstvisie geeft de gemeente in hoofdlijnen aan wat zij wil met bedrijventerrein Verrijn Stuart. De gemeente geeft in dit beleidskader aan wat haar doelstellingen en ambities zijn en hoe ze daar wil komen. We gaan uit van een gemiddelde impact aangezien de TVS in grote lijnen al ingekaderd is.

Categorie	Klein	Middel	Groot
Impact	Gering	Gemiddeld	Groot
Belangen	Individueel	Collectief	Maatschappelijk
Schaalniveau	Omwonende/Straat	Buurt/Wijk	Gemeente

7.2 Betrokkenen

We houden bij het opstellen van de Toekomstvisie Verrijn Stuart rekening met verschillende betrokkenen, zoals:

- Ondernemers
- Eigenaren van bedrijfspanden
- Andere relevante belangengroepen zoals Ondernemend Diemen
- Buurgemeenten en andere relevante organisaties

Zij worden op verschillende manieren geïnformeerd, geraadpleegd en kunnen in verschillende mate adviseren bij het opstellen van de TVS.

7.3 Participatie- en communicatiemiddelen

De aanpak van participatie bespreken we met de communicatieadviseurs van Diemen en voldoet aan de maatstaven voor participatie zoals deze geschetst zijn in het kader van Voor en Met Diemen. We voorzien de volgende participatiemiddelen om in te zetten op de bovenstaande doelstellingen van communicatie en participatie:

Belanghebbende-sessies/bijeenkomsten met belangengroepen, buurgemeentes en andere relevante organisaties. We schetsen een beeld van de huidige stand van zaken op Verrijn Stuart op de verschillende thema's. We spreken met de verschillende belanghebbenden over welke zorgen, wensen en ideeën er zijn. Hier kunnen bestaande structuren voor worden gebruikt zoals de bedrijvenpanels.

Digitale enquête voor bedrijven en andere belanghebbenden. Met deze enquête kunnen we breed kennis en inzichten ophalen. Deze enquête verspreiden we via de informatiekkanalen van de gemeente. Resultaat: Een overzicht van aandachtspunten en knelpunten vanuit ondernemers en andere belangengroepen. Een eerste enquête is reeds gehouden in 2021 onder de ondernemers.

Diepte-interviews met een aantal sleutelfiguren. Een aantal ondernemers zijn erg betrokken bij het proces of hun zienswijze is extra belangrijk vanwege bijvoorbeeld de omvang van hun bedrijf. Deze sleutelfiguren worden in een late fase geïdentificeerd en uitgenodigd voor een diepte-interview.

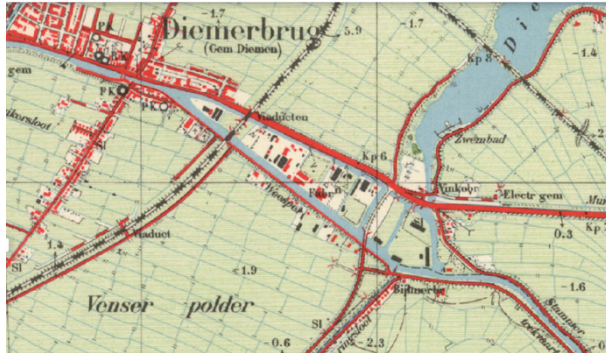
Participatieronde bij terinzagelegging van de Toekomstvisie Verrijn Stuart voor alle belanghebbenden. We geven de belanghebbenden de mogelijkheid om een reactie te geven gedurende een periode van minimaal zes weken.

7.4 Communicatiemiddelen

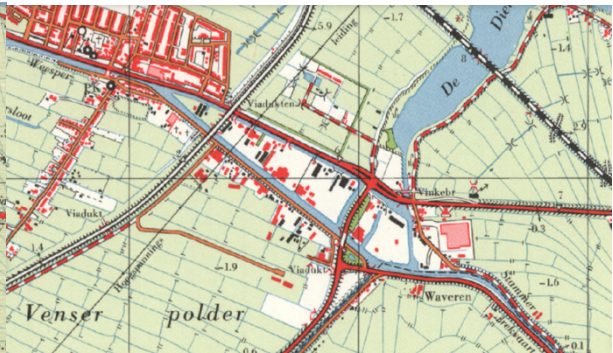
Om de participatie uit te voeren zullen we verschillende communicatiemiddelen inzetten. Bij de Gemeente Diemen maken we gebruik van een aantal vastgestelde communicatiemiddelen en hanteren we een aantal kaders binnen de communicatie. Deze zijn terug te vinden in Voor en Met Diemen. Hiermee houden we rekening in het participatieplan. Bestaande communicatiekanalen zullen we zoveel mogelijk inzetten. Specifiek voor ondernemers zijn dat de digitale ondernemersnieuwsbrieven en de bestaande overlegstructuren.

Bijlage 1 Ontwikkeling van bedrijventerrein Verrijn Stuart aan de hand van kaarten en luchtfoto's

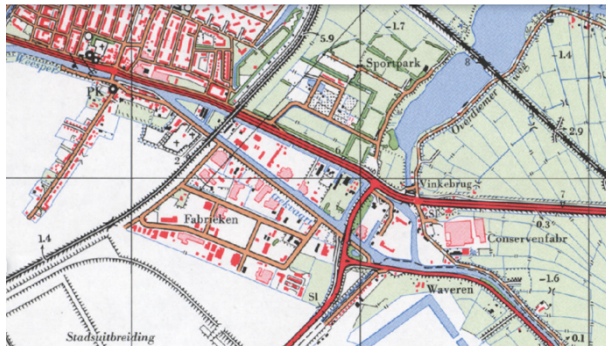
1949. Bedrijvigheid langs de Weespertrekvaart



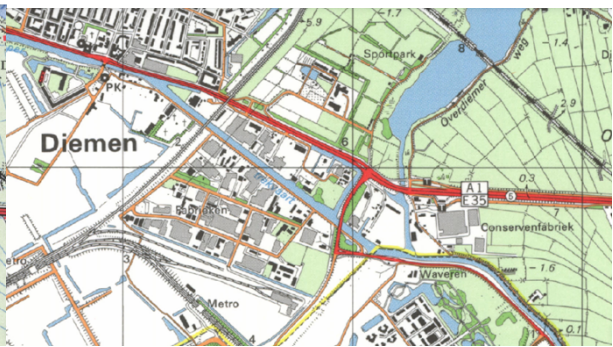
1962. Start van de bedrijventerreinen in Diemen



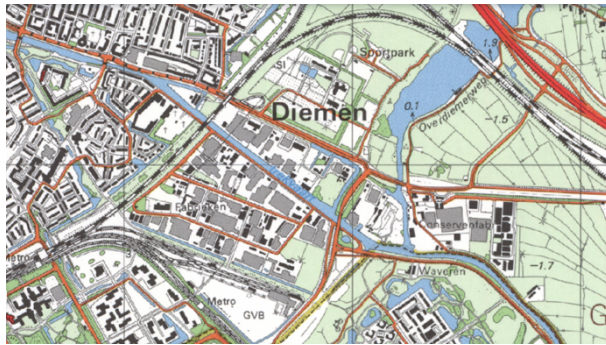
1969. De bedrijventerreinen groeien



1981. GVB-terrein ontwikkeld



1993. Diemen Zuid ontwikkeld



2008. Bedrijven verdwenen op Plantage De Sniep



2016. Start ontwikkeling Holland Park, Plantage De Sniep ontwikkeld.



2023. Holland Park grotendeels ontwikkeld



Bijlage 2 Documentanalyse

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2026 – 2030 is de volgende tekst opgenomen over bedrijventerrein Verrijn Stuart.

Een sterke lokale economie is belangrijk voor werkgelegenheid en leefbaarheid. We hebben aandacht voor voorzieningen dicht bij huis, sterke winkelgebieden, toekomstbestendige bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De gemeente stimuleert ondernemerschap en ondersteunt lokale bedrijvigheid, met bijzondere aandacht voor het midden- en kleinbedrijf, zzp'ers en startende ondernemers. We moedigen samenwerking met en tussen onze Diemense ondernemers aan door goed contact met de ondernemersvereniging. We evalueren het ZAAI-traject voor startende ondernemers en onderzoeken de behoefte aan een ondersteuningsprogramma voor scale-ups. We zetten in op verduurzaming van bedrijventerreinen, zodat deze ook op de lange termijn aantrekkelijk en economisch relevant blijven. Initiatieven op het gebied van duurzame en circulaire economie worden gestimuleerd. Ondernemers worden waar mogelijk betrokken en ondersteund bij maatschappelijke opgaven, zoals leren, sport en cultuur en ontmoeting. We maken duidelijke keuzes over het gebruik van ruimte voor bedrijvigheid en geven richting aan de ontwikkeling van onze bedrijventerreinen. We vinden het belangrijk om deze te behouden voor creatieve ondernemingen en kleinere maakindustrie. We kiezen voor schone en toekomstbestendige bedrijvigheid die bijdraagt aan de lokale arbeidsmarkt. We bieden geen ruimte aan activiteiten die de druk op onze leefomgeving vergroten of die onevenredig veel ruimte gebruiken.

Verder is er in relatie tot het bedrijventerrein aandacht voor bereikbaarheid en circulariteit.

Omgevingsvisie Diemen 2040

De Omgevingsvisie Diemen 2040 is een richtinggevend document voor het opstellen van de Toekomstvisie Verrijn Stuart. De omgevingsvisie geeft voor de lange termijn sturing aan hoe wij willen omgaan met de ruimte in Diemen. De Toekomstvisie Verrijn Stuart geeft een uitwerking binnen de kaders van onze omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie Diemen 2040 zijn vier strategische keuzes gemaakt (1. Ontmoeten en verbinden, 2. Groen en gezonde leefomgeving, 3. Duurzaam Diemen en 4. Groei binnen grenzen). Al deze strategische keuzes hebben ook impact op de werklocatie Verrijn Stuart en de toekomstvisie op Verrijn Stuart.

In de omgevingsvisie Diemen 2040 is ook specifiek aandacht voor de werklocaties in Diemen. Uitgangspunt van de visie op Verrijn Stuart is dat deze in lijn is met de Omgevingsvisie Diemen 2040. Het belangrijkste aspect in de omgevingsvisie is dat de bedrijventerreinen behouden blijven als werklocatie; "De bedrijventerreinen behouden we maar we zoeken naar meer profilering en een eigen karakter."

Een belangrijk aandachtspunt uit de omgevingsvisie voor de visie op Verrijn Stuart is:

We gaan het gesprek aan met de Staalfabriek om met dit markante gebouw meer te doen dan alleen het zijn van een opslagbedrijf.

In juli 2023 is een gesprek geweest met de Staalfabriek. Hieruit is gebleken dat de staalfabriek zelf op korte termijn geen grote veranderingen meer ambieert op het gebied van hun bedrijfsvoering. Zij verlangen geen aanpassingen aan het huidige bestemmingsplan, de huidige restricties kunnen wat hen betreft zo blijven.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om voor de werknemers op Verrijn Stuart een wandelrondje te creëren. Tijdens het bedrijvenpanel van april 2023 blijkt dat de bedrijven moeite hebben met een dergelijk initiatief omdat de trottoirs op het bedrijventerrein niet doorlopen. Ook de unheimische stukjes op het bedrijventerrein (zoals de stoep langs het ROC naar de brug over het GVB-terrein) weerhouden gebruikers van het terrein ervan om ommetjes te maken.

Bouwsteen economisch vestigingsklimaat Amstelland-Meerlanden regio

De bouwsteen 'Positionering Economisch Vestigingsklimaat' is door het college van B&W van Diemen vastgesteld op 27 september 2022 en biedt een overzicht van de regionale economie in de AM-regio, waarbij zowel sterke punten als zwakke punten worden belicht. Deze bouwsteen wordt gebruikt om strategische richtlijnen te ontwikkelen voor het versterken van het economisch profiel van de regio.

Het economisch vestigingsklimaat voor bedrijven wordt beïnvloed door verschillende vestigingsfactoren, waaronder de fysieke bedrijfsomgeving, bereikbaarheid (zowel fysiek als digitaal), de arbeidsmarkt en werkgelegenheid, het leefklimaat (wonen en voorzieningen), het fiscale klimaat, en de aanwezigheid van toeleveranciers en klanten.

De AM-regio streeft ernaar om het economische vestigingsklimaat aantrekkelijker, sterker en meer toekomstbestendig te maken. Dit wordt bereikt door een focus op het verbeteren van drie essentiële vestigingsfactoren: de optimalisatie van de fysieke bedrijfsomgeving, het waarborgen van de beschikbaarheid van geschikte werknemers, en het versterken van de bereikbaarheid. Door deze factoren te verbeteren, wordt zowel de kracht als de dynamiek van beide ecosystemen versterkt.

Samenvattend ligt de focus op drie essentiële vestigingsfactoren en tevens belangrijk zijn voor bedrijventerrein Verrijn Stuart:

1. Fysieke bedrijfsomgeving: Een degelijk en geschikt aanbod van duurzame werklocaties is cruciaal voor bedrijven bij het kiezen van een vestigingslocatie. De kwaliteit van de fysieke bedrijfsomgeving wordt steeds belangrijker, waarbij bedrijven en werknemers waarde hechten aan ontmoetingsmogelijkheden en een gemengde werkomgeving met ondersteunende voorzieningen. Transport-, logistiek- en handelsecosystemen hebben behoefte aan ongemengde bedrijventerreinen, terwijl zakelijke dienstverlening zich voornamelijk vestigt op kantorenlocaties en in informele werkmilieus. De kwaliteit van de fysieke werklocaties moet aansluiten bij de economische diversiteit in de regio en rekening houden met de actuele marktvraag en de connectie tussen wonen en werken.
2. Werkgelegenheid en arbeidsmarkt: De arbeidsmarkt staat voor uitdagingen als gevolg van vergrijzing, digitalisering en een verwacht langdurig tekort aan gekwalificeerd personeel. Het verbeteren van de kwaliteit van de arbeidsmarkt vereist investeringen in opleiding, kennisontwikkeling en innovatie. De regio fungeert als een faciliterende speler bij het verbinden van werkgevers, (internationale) werknemers en onderwijsinstellingen, wat resulteert in een kwalitatieve en toekomstbestendige arbeidsmarkt, niet alleen voor de eigen inwoners en ondernemers, maar ook voor de rest van de MRA.
3. Fysieke en digitale bereikbaarheid: Duurzame fysieke en digitale connectiviteit zijn essentieel voor de optimale werking van de economie. Ze zorgen voor een efficiënte afhandeling van goederen-,

personen- en informatiestromen, en verbinden ondernemers met toeleveranciers, klanten en samenwerkingspartners. De regio streeft naar een toekomstbestendig en duurzaam mobiliteitssysteem, evenals een sterke digitale ontsluiting om tegemoet te komen aan de eisen van een steeds veranderende mondiale economie.

Bedrijventerreinenstrategie MRA.

De Bedrijventerreinenstrategie MRA vormt een belangrijk beleidskader voor de Toekomstvisie Verrijn Stuart. De strategie benadrukt het grote economische en maatschappelijke belang van bedrijventerreinen voor de Metropoolregio Amsterdam. Bedrijventerreinen bieden ruimte aan werkgelegenheid en innovatie en spelen een belangrijke rol in de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en verduurzaming. Tegelijkertijd constateert de MRA dat de beschikbare ruimte voor bedrijventerreinen onder druk staat door de groei van de bevolking, de toenemende vraag naar bedrijfsruimte en de transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties.

De strategie gaat uit van het behoud en versterken van bestaande bedrijventerreinen. Gemeenten hebben afgesproken om bedrijventerreinen zoveel mogelijk te behouden, terughoudend om te gaan met transformatie en voldoende ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar te houden. Daarbij wordt specifiek ingezet op het behoud van terreinen voor bedrijven vanaf milieucategorie 3.1 en het terugdringen van functies die niet thuishoren op bedrijventerreinen.

De MRA aan zes programmalijnen: bescherming van de bestaande voorraad, toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen, intensivering van het ruimtegebruik, betere benutting van het stedelijk gebied, selectieve uitgifte van beschikbare bedrijfsruimte en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Belangrijke thema's daarbij zijn verduurzaming, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, energiecongestie, circulaire economie en efficiënt ruimtegebruik.

Voor de deelregio Amstelland-Meerlanden wordt geconcludeerd dat de ruimte voor bedrijventerreinen schaars is en de druk vanuit woningbouw groot blijft. De regio zet daarom in op voldoende en kwalitatief passende bedrijventerreinen, waarbij toekomstbestendigheid, duurzaamheid, intensivering van ruimtegebruik en behoud van bestaande werklocaties centraal staan. De strategie constateert bovendien dat de grootste tekorten aan bedrijventerreinen binnen de MRA zich voordoen in onder andere de regio Amstelland-Meerlanden.

De uitgangspunten van de Bedrijventerreinenstrategie MRA sluiten aan bij de ambities voor Verrijn Stuart. Het bedrijventerrein blijft behouden als werklocatie, waarbij wordt ingezet op een aantrekkelijk ondernemingsklimaat, verduurzaming, zorgvuldig ruimtegebruik en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De Toekomstvisie Verrijn Stuart werkt deze regionale uitgangspunten verder uit voor de lokale situatie in Diemen.