



Nota van B&W

Onderwerp Uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties Haarlemmermeer 2012

Portefeuillehouder mr. A.Th.H. van Dijk
Collegevergadering 17 april 2012
Inlichtingen Cecile de la Rambelje (023-5676707)/Gosse Bijlenga (023-5674342)
Registratienummer 2012.0016684

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Haarlemmermeer wil zich onderscheiden door het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige werklocaties en een heldere positionering van deze locaties. Omdat er in de toekomst minder nieuw bedrijventerreinareaal bijkomt dan in het verleden, is het van groot belang dat ook de bestaande bedrijventerreinen van goede kwaliteit zijn en blijven. Herstructurering en duurzaam beheer zijn belangrijke instrumenten om deze werklocaties kwalitatief op peil te houden. Hierdoor werken we samen met betrokken partijen aan een gunstig economisch vestigingsklimaat voor lokale, nationale en internationale ondernemingen. Verpaupering en veroudering op de terreinen wordt door herstructurering tegengegaan. Door middel van herstructurering wordt gericht gewerkt aan toekomstbestendige werklocaties.

In mei 2010 is de kadernota herstructurering door de raad vastgesteld (2009.0023450). In deze nota worden de meerjarige kaders voor de nieuwe gemeentelijke herstructureringsstrategie beschreven. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de zogenaamde "bottom up" benadering. Concrete knelpunten en kansen worden in samenwerking met betrokken ondernemers en marktpartijen opgepakt. Ondernemersverenigingen tonen in hun rapporten "Herstructurering Bedrijventerreinen Haarlemmermeer, een continu proces (januari 2007) en in "Investeren in toekomstbestendige werklocaties in Haarlemmermeer" (november 2010) aan dat zij zich actief met de gemeente in willen zetten voor de herstructurering van werklocaties in Haarlemmermeer.

De herstructureringsstrategie omvat drie uitvoeringssporen:

- Het verbeteren van de in- en externe samenwerking (samenwerkende organisatie);
- Jaarlijkse uitvoeringsprogramma's;
- Regionale samenwerking (Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen, Plabeka).

Een uitvoeringsspoor is het werken met jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. Deze worden jaarlijks voorbereid door het college en bij de Voorjaarsrapportage worden de benodigde middelen ingebracht. Een uitvoeringsprogramma geeft aan wat de gemeente in dat jaar, samen met betrokken partijen, doet aan herstructurering op werklocaties. Soms zal de gemeente een faciliterende rol hebben, soms een actieve, voortrekkersrol. In 2011 werd het eerste uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties Haarlemmermeer opgesteld.

De volgende maatregelen uit het voorgaande uitvoeringsprogramma 2011 zijn met succes uitgevoerd:

- In Boesingheliede is glasvezel en LED-verlichting aangelegd en er is een herstructureringsplan opgesteld dat uitgevoerd kan worden.
- Voor Cruquius is een haalbaarheidsonderzoek afgerond.
- Voor Graan voor Visch Zuid zijn 30 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- In Hoofddorp Noord is de ingang van het gebied verbeterd door het aanbrengen van een rotonde om zwaar vrachtverkeer toe te leiden naar een andere ingang.
- De aangestelde straatregisseurs hebben hun taak volbracht op Boesingheliede, Hoofddorp Noord en De Weeren.
- Op De Pionier zijn de herstructureringswerkzaamheden aanbesteed en gaan binnenkort van start.
- Op Spoorzicht is de BIZ geslaagd en van start gegaan.
- Op bedrijventerrein De Weeren is parkmanagement-light ingesteld. De doortrekking van De Heining is gereed en afgesloten.
- Op bedrijventerrein De Hoek is het haalbaarheids- en stakeholdersonderzoek afgerond en de uitwerking is in 2012.

Dit jaar volgt het uitvoeringsprogramma 2012, dat voor een groot deel voortbouwt op het voorgaande jaar.

Wat gaan we daarvoor doen?

Een van de uitvoeringssporen is het opstellen van jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. Het uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties 2012 bevat activiteiten op de volgende werklocaties:

- Boesingheliede (revitalisering);
- Cruquius (opstellen herstructureringsplan);
- Graan voor Visch Zuid (lichte revitalisering);
- Hanepoel Zwaanshoek (behoefte- en bedrijvenonderzoek);
- De Hoek Bestaand (opzet herstructurering);
- Hoofddorp Noord (netwerkversterking ondernemers);
- De Pionier (revitalisering nieuwe stijl);
- Schiphol-Rijk/Oude Meer (verkenning duurzame kwaliteitsverbetering);
- Spoorzicht (benutting HIRB-subsidie The finishing touch);
- De Weeren (parkmanagement-light en toekomstvisie);
- Anthony Fokker Business Park (opstellen bereikbaarheidsplan OV);
- Aanpak leegstand kantoorlocaties (visieontwikkeling leegstand Beukenhorsten).

Het betreffen grotendeels reeds lopende projecten. Nieuwkomers zijn Hanepoel Zwaanshoek, Schiphol Rijk/Oude Meer, Anthony Fokker Business Park. Wederom wordt in dit programma aandacht besteed aan de leegstandsproblematiek op kantoorlocaties.

De overige twee uitvoeringssporen, het verbeteren van de in- en externe samenwerking en regionale samenwerking zijn inmiddels uitgewerkt.

Alle herstructureringsinitiatieven die in het uitvoeringsprogramma beschreven staan, voldoen vanzelfsprekend aan de "bottom up" benadering. Dat wil zeggen dat het project geïnitieerd vanuit de ondernemers en in samenwerking met ondernemers en/of marktpartijen wordt uitgevoerd. Anders dan in het oude herstructureringsprogramma 2004-2008 waar het accent

lag op (zware) fysieke investeringen, ligt het accent in de uitvoeringsprogramma's nieuwe stijl op procesbegeleiding, het slim combineren van taken en stimuleren van duurzaam beheer. De redenen hiervoor zijn allereerst de uitkomsten van de in 2009 gehouden evaluatie van het oude herstructureringsprogramma, maar ook de gemeentelijke bezuinigingen.

Wat mag het kosten?

Het uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties 2012 bevat activiteiten en maatregelen op een aantal Haarlemmermeerse bedrijventerreinen. De kosten hiervoor zijn in totaal € 3.860.000,-. Voor € 2.248.000,- is dekking binnen de reguliere budgetten. Niet alle kosten hebben (definitieve) dekking:

Voor een bedrag van € 570.000,- is een aanvraag ingediend bij de provincie Noord-Holland. Het betreft een aanvraag voor HIRB-middelen¹ en de provinciale fietssubsidie.

Voor een bedrag van € 348.000,- dekking gevonden in de op te stellen VOR2 'Vernieuwing Openbare Buitenruimte.

Dekking voor een bedrag van €184.000,-, wordt betrokken bij de integrale afweging in de Voorjaarsrapportage 2012.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad heeft vanuit zijn kaderstellende rol de Kadernota herstructurering vastgesteld. Het college bereidt de beleidsuitvoering voor met betrekking tot herstructurering die voortvloeit uit de nieuwe gemeentelijke herstructureringsstrategie en voert deze uit. Dit krijgt concreet vorm in het uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties 2012. Binnen het college is de wethouder Economische Zaken de verantwoordelijk portefeuillehouder.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Het uitvoeringsprogramma wordt ter informatie aan de raad aangeboden. Ook zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd via de reguliere Planning & Control producten. In het uitvoeringsprogramma 2013 en de daarop volgende uitvoeringsprogramma's zullen vanzelfsprekend de (voorlopige) resultaten van dit herstructureringsprogramma worden meegenomen.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties 2012 vast te stellen;
2. de kosten van het uitvoeringsprogramma herstructurering ad € 3.860.000 als volgt te dekken:
 - voor € 2.248.000,- uit bestaande reguliere budgetten, waarbij:
 - € 370.000,- uit het budget voor onderhoud wegen (programma 11, product 210);
 - € 389.000,- uit het budget voor het onderhoud riolering (programma 11, product 722);

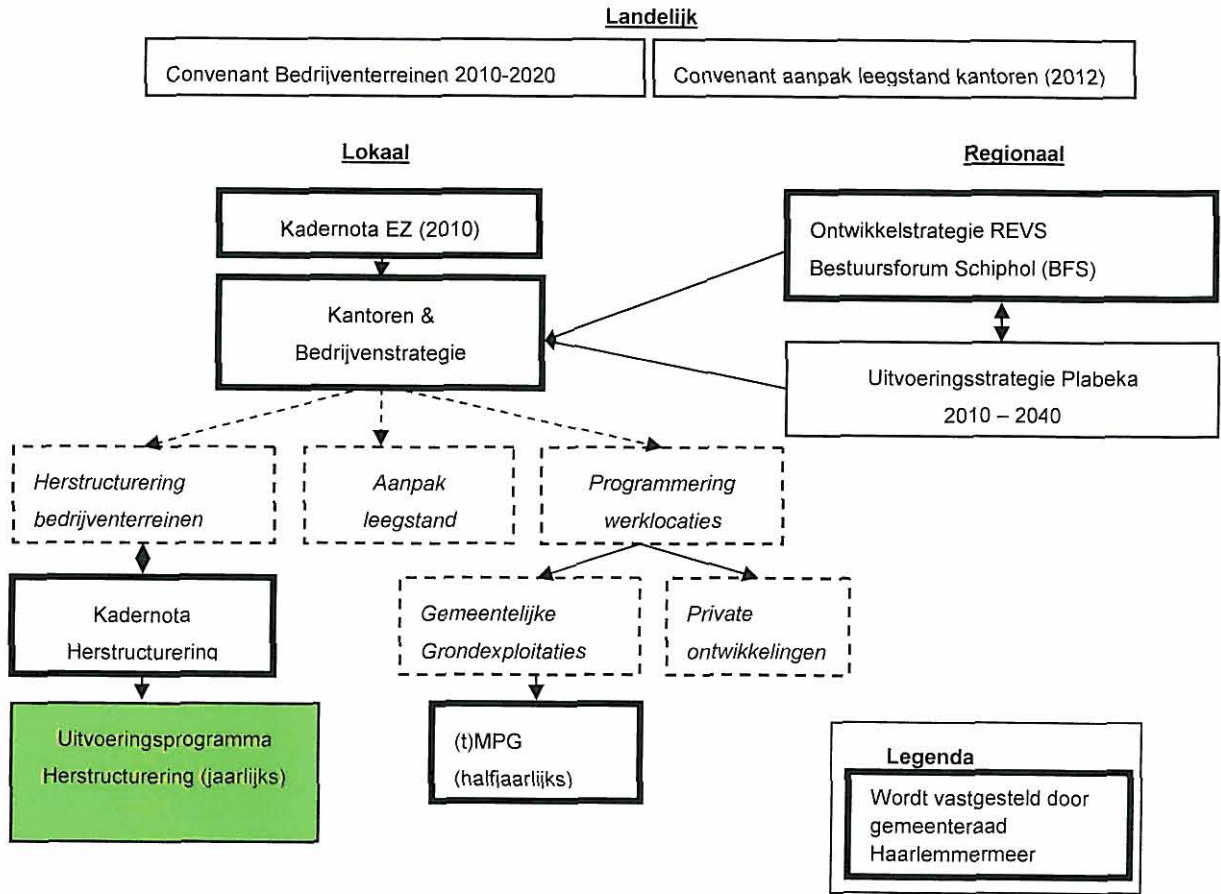
¹ Provinciale subsidieregeling: Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen (HIRB) Noord-Holland 2011. Er zijn twee onderdelen, te weten HIRB Light en HIRB Privaat. Cofinanciering vanuit de gemeente is een voorwaarde om HIRB-subsidie van de provincie toegewezen te krijgen.

- € 50.000,- uit budget Ruimte voor Duurzaamheid 2011 (programma 9, product 720);
 - € 40.000,- uit het reguliere budget Economische Zaken 2012 (programma 12, product 310);
 - € 1.329.000,- projecten budget (project De Pionier);
 - € 70.000,- projecten budget (project De Hoek);
 - voor € 320.000,- uit toegekende subsidies en bijdragen derden, waarbij
 - € 245.000,- eigen bijdrage BIZ vereniging Spoorzicht;
 - € 75.000,- toegekende subsidie in het kader van de herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik (HIRB)
 - voor € 570.000,- uit nog aan te vragen subsidie in het kader van de herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik (HIRB) en provinciale fietssubsidie;
 - voor € 190.000,- vanuit Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen. (programma 13);
 - voor € 348.000,- vanuit de op te stellen VOR2 'Vernieuwing Openbare Buitenruimte';
3. de benodigde extra middelen voor het uitvoeringsprogramma herstructurering 2012 ad € 184.000,- voor 2012 te betrekken bij de integrale afweging in het kader van de Voorjaarsrapportage 2012;
 4. indien de aan te vragen subsidie ad € 570.000,-, de aan te vragen middelen bij de Voorjaarsrapportage en dekking VOR2, niet of gedeeltelijk beschikbaar worden gesteld, de plannen uit het uitvoeringsprogramma te herijken;
 5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

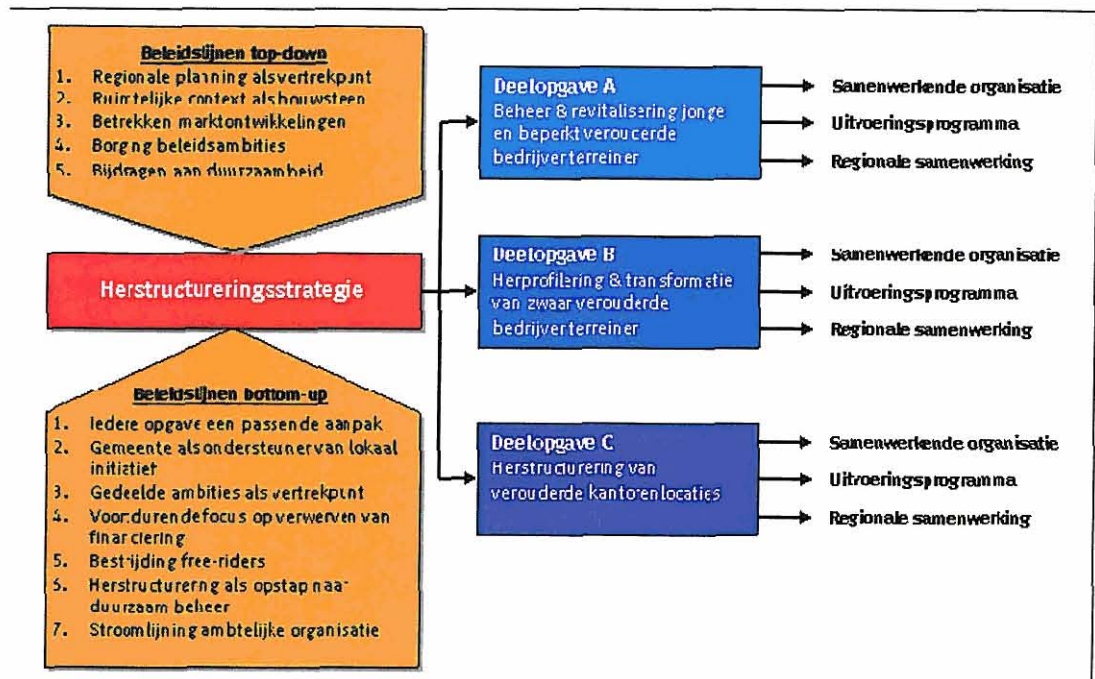
3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het economisch beleid van de gemeente Haarlemmermeer is gericht op het versterken van de lokale/regionale economie, de sectoren innovatieve logistiek en (inter)nationale kennis- en dienstverlening. Haarlemmermeer wil zich onderscheiden door het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige werklocaties en een heldere positionering van deze locaties. De markt van bedrijventerreinen wordt in de nabije toekomst geconfronteerd met maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot een veranderende vraag. De vraag verandert in zowel kwantitatief opzicht (op sommige plaatsen is sprake van krimp, of hooguit een vervangingsvraag en op andere juist uitbreiding) als kwalitatief opzicht (verandering in de economische sectorstructuur). Omdat er in de toekomst minder nieuw bedrijventerreinareaal bijkomt dan in het verleden, is het van groter belang dat ook de bestaande bedrijventerreinen van goede kwaliteit zijn en blijven. Herstructurering en duurzaam beheer zijn belangrijke instrumenten om deze werklocaties kwalitatief op peil te houden. Bedrijventerreinen worden kwalitatief op niveau gehouden en zo zijn ze toekomstbestendig. Verpaupering en veroudering op de terreinen wordt op deze manier tegengegaan. We werken zo samen met betrokken partijen aan een gunstig economisch vestigingsklimaat voor lokale, nationale en internationale ondernemingen. Dit doen we zowel in lokaal als in regionaal verband in het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Beheer en onderhoud van bestaande terreinen zijn in principe een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Maar de kwaliteit van het vestigingsklimaat is van regionaal belang. Daarom is de grote herstructureringsopgave een punt van regionale zorg. Bovendien is er meerwaarde en synergie te behalen uit een regionale aanpak. In onderstaand schema is de plaats van herstructurering zichtbaar in het regionale en lokale economische beleid.



In mei 2010 is de kadernota herstructurering door de raad vastgesteld (2009.0023450). Het schema hieronder vat deze herstructureringsstrategie kort samen.



In het schema staan meerjarige kaders voor de nieuwe gemeentelijke herstructureringsstrategie. De meerjarige kaders bevatten de volgende elementen:

- a. De drie deelopgaven herstructurering.
 - Het revitaliseren van jonge en beperkt verouderde terreinen.
 - Herprofilering en/transformatie van verouderde bedrijventerreinen.
 - Herstructurering van kantoorlocaties.
- b. Een tweezijdige benadering bij elke van deze drie deelopgaven van herstructurering:
 - Top-down: marktkaders en beleidsambities.
 - Bottom-up: concrete knelpunten en kansen vanuit de werklocaties.
- c. Het vaststellen van de herstructureringsstrategie langs drie uitvoeringssporen:
 - Het verbeteren van de in- en externe samenwerking (samenwerkende organisatie).
 - Jaarlijkse uitvoeringsprogramma's.
 - Regionale samenwerking (Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen).
- d. Het vaststellen van de gemeentelijke verantwoordelijkheden bij herstructureringsprocessen, te weten:
 - Verantwoordelijk voor een 'basisniveau' van beheer & onderhoud van de openbare ruimte op werklocaties.
 - Verantwoordelijk voor een actueel planologisch kader en opsteller van toekomstvisies/uitwerking van het flankerend beleid.
 - Mede-ontwikkelaar van regionaal herstructureringsbeleid (Plabeka/ Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen).
 - Aanspreekpunt voor bedrijfsleven.
 - Ondersteunen van ondernemers bij uitwerking projecten op het gebied van beheer & revitalisering.
 - Randvoorwaarden creëren voor herprofilering & transformatie door marktpartijen.
 - Een kantorenstrategie vorm geven.

Ondernemersverenigingen en belangenpartijen als MKB Haarlemmermeer Schiphof, VNO-NCW Amstel- en Meerlanden, Haarlemmermeers Ondernemers Platform (HOP) en de Kamer van Koophandel lieten reeds enkele jaren geleden door middel van een publicatie weten dat zij nog steeds een omvangrijke herstructureringsopgave in Haarlemmermeer signaleren. Zij hebben dit aangetoond door een inventarisatie van de knelpunten op werklocaties in de gemeente (Herstructurering bedrijventerreinen Haarlemmermeer, Advin 2007). In het rapport "Investeren in toekomstbestendige werklocaties in Haarlemmermeer "Van kwantiteit naar kwaliteit en onderscheid" (2010), geeft het gezamenlijk bedrijfsleven zijn visie op de toekomst van Haarlemmermeerse werklocaties. Hierin staat dat de koppositie en het imago van Haarlemmermeer in het geding komt als er geen eind wordt gemaakt aan de bestaande versnippering van werklocaties en als geen maatregelen genomen worden om elke locatie toekomstbestendig te maken. De ondernemersorganisaties tonen door middel van deze publicaties, maar ook door deelname aan reguliere overleggen met de gemeente, aan dat zij actief met de gemeente willen samenwerken aan de herstructureringsopgave. Deze samenwerking is van cruciaal belang voor het slagen van de herstructureringsopgave. Bij de aanpak van de herstructurering van bedrijventerreinen kan de overheid een initiërende en coördinerende rol spelen. Gemeenten zijn immers de beheerders van de openbare ruimte. Het is echter van belang dat marktpartijen een grotere rol krijgen in herstructureringsprocessen. Zij zijn de primaire gebruikers van deze werkgebieden en het zou goed zijn als zij zich meer verbonden voelen met hun directe omgeving. Het zelf initiëren van herstructureringsprocessen of aanhaken op door de overheid in gang gezette processen is zeer wenselijk. De overheid kan het niet alleen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Zoals hiervoor beschreven bevat de nieuwe gemeentelijke herstructureringsstrategie 3 uitvoeringssporen. Een van deze uitvoeringssporen is het opstellen van jaarlijkse uitvoeringsprogramma's.

In het uitvoeringsprogramma herstructurering 2012 zal de aanpak van jonge en beperkt verouderde bedrijventerreinen de hoofdpoging van herstructurering in Haarlemmermeer zijn gezien het feit dat de bedrijventerreinen in de Haarlemmermeer relatief jong zijn. Verder zal herprofilering en transformatie plaatsvinden van een beperkt aantal bedrijventerreinen. Het prismaat hiervoor ligt bij de marktpartijen, waarbij de gemeentelijke opgave erin ligt de randvoorwaarden en kaders te creëren voor een passende herontwikkeling. Tenslotte wordt ingezet op de herstructurering van verouderde kantorenlocaties.

Het uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties 2012 bevat de volgende (herstructurerings)activiteiten. Afhankelijk van de fase waarin een project of initiatief zit, zal meer of minder uitgebreid over het initiatief geschreven worden:

- Boesingheliede (revitalisering);
- Cruquius (opstellen herstructureringsplan);
- Graan voor Visch Zuid (lichte revitalisering);
- Hanepoel Zwaanshoek (behoefte- en bedrijvenonderzoek);
- De Hoek Bestaand (opzet herstructurering);
- Hoofddorp Noord (netwerkversterking ondernemers);
- De Pionier (revitalisering nieuwe stijl);
- Schiphol-Rijk/Oude Meer (verkenning duurzame kwaliteitsverbetering);
- Spoorzicht (benutting HIRB-subsidie The finishing touch);
- De Weeren (parkmanagement-light en toekomstvisie);
- Anthony Fokker Business Park (opstellen bereikbaarheidsplan OV);
- Aanpak leegstand kantoorlocaties (visieontwikkeling leegstand Beukenhorsten).

Na de behandeling van de verschillende bedrijventerreinen wordt kort ingegaan op de transformatie en herontwikkelingsopgave op kantorenlocaties. Ook dit is één van de opgaven die uitgewerkt wordt in de regionale uitvoeringsstrategie van Plabeka. De transformatie en herontwikkelingsopgave in Haarlemmermeer zal uitgewerkt worden in de lokale kantoren en bedrijvenstrategie, welke medio 2012 ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad.

De overige twee uitvoeringssporen zijn inmiddels uitgewerkt:

Allereerst het verbeteren van de in- en externe samenwerking. Voor *het verbeteren van de in- en externe samenwerking* is inmiddels een procesmanager herstructurering aangesteld. Deze is zowel in- als extern aanspreekpunt met betrekking tot herstructureringsinitiatieven en projecten. Hij zet zich met name in voor het stimuleren van duurzame herstructureringsmaatregelen en parkmanagement. De gemeentelijke procesmanager coördineert nieuwe voorstellen om duurzame herstructureringsmaatregelen in te zetten adviseert hierover. Hij stelt in zijn advisering de volgende vragen centraal: 'In hoeverre zijn de maatregelen belangrijk om het bedrijventerrein te revitaliseren en/of economisch aantrekkelijk te maken, in hoeverre neemt het bedrijfsleven zelf initiatief tot deze fysieke ingrepen en in hoeverre is het bedrijfsleven bereid om bij te dragen aan deze maatregelen?'. Vanzelfsprekend toetst de procesmanager initiatieven ook aan gemeentelijke beleidskaders (veiligheid, duurzaamheid en dergelijke).

Ten tweede de regionale samenwerking. De samenwerking met betrekking tot herstructurering krijgt niet alleen vorm in lokaal verband, maar ook in regionaal verband met het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Beheer en onderhoud van bestaande terreinen zijn in principe een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Maar de kwaliteit van het vestigingsklimaat is van regionaal belang. Daarom is de grote herstructureringsopgave een punt van regionale zorg. Bovendien is er meerwaarde en synergie te behalen uit een regionale aanpak. Sinds twee jaar is het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen actief in de Metropoolregio Amsterdam. De gemeente Haarlemmermeer werkt in herstructureringsprojecten nauw samen met dit bureau, dat ervaringen en kennis omtrent herstructurering uit de hele regio bundelt.

Wat mag het kosten?

De kosten voor het totale uitvoeringsprogramma 2012 bedragen in totaal € 3.860.000,-.

Kosten uitvoeringsplan 2012	€ 3.860.000
Dekking reguliere budgetten	€ 2.248.000
Toegekende subsidies en bijdragen derden	€ 320.000
Aan te vragen subsidies	€ 570.000
Benodigde aanvullende dekking	€ 722.000
Vanuit Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen	€ 190.000
Totaal resterend	€ 532.000

Het grootste deel, namelijk € 2.568.000,- (€ 2.248.000 en € 320.000) wordt gedekt uit bestaande middelen en reeds gehonoreerde HIRB-subsidies. Een naar verhouding klein deel à € 570.000,- wordt aangevraagd uit de HIRB-middelen² van de provincie Noord-Holland en uit de provinciale fietssubsidie. Omdat we met de betreffende bedrijventerreinen op de prioriteitenlijsten van het provinciaal herstructureringsprogramma staan, is de kans dat we HIRB-subsidie ontvangen redelijk groot. Definitief uitsluitel hierover is er uiterlijk in september 2012. Mochten deze subsidies onverhoopt niet worden ontvangen, dan zijn er minder middelen beschikbaar voor procesmanagement bij De Hoek en Cruquius en fysieke maatregelen in Boesingheliede. Als de aangevraagde subsidie niet of gedeeltelijk wordt toegekend zal in overleg met de portefeuillehouder een herijking van de plannen plaatsvinden.

Naast alle bestaande dekking en (nog aan te vragen) subsidies is er een tekort van € 722.000,-. Vanuit de Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen wordt € 190.000,- als dekking ingezet, dan rest een tekort van € 532.000,-. Voorstel is om de fysieke investering voor het bedrijventerrein Boesingheliede te dekken uit de VOR2 "Vernieuwing Openbare Buitenruimte" (€ 348.000,-). Bij een eventueel aanbestedingsvoordeel zal dit bedrag of een gedeelte daarvan terug vloeien naar het VOR-budget. Wanneer voor deze financiering wordt gekozen kan de herstructurering in Boesingheliede in 2013 afgerond worden. Het resterend benodigde bedrag van € 184.000,- wordt betrokken bij de integrale afweging van de Voorjaarsrapportage 2012.

In de navolgende tabel staan de specifieke projecten vermeld met de daaraan gekoppelde middelen voor 2012. Deze tabel is ook opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2012.

² Provinciale subsidieregeling: Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen (HIRB) Noord-Holland 2011. Er zijn twee onderdelen, te weten HIRB Light en HIRB Privaat. Cofinanciering vanuit de gemeente is een voorwaarde om HIRB-subsidie van de provincie toegewezen te krijgen.

Projecten uitvoeringsplan 2012	Kosten	Dekking reguliere budgetten	Toegekende subsidies en bijdragen derden	Verwachte HIRB- of andere subsidies	Benodigde aanvullende dekking
Boesingheliede	€ 1.464.000	€ 609.000		€ 507.000	€ 348.000
Cruquius	€ 113.000			€ 63.000	€ 50.000
Graan voor Visch Zuid	€ 300.000	€ 200.000	€ 75.000,-		€ 25.000
Hanepoel Zwaanshoek	€ 10.000				€ 10.000
De Hoek Bestaand	€ 200.000	€ 70.000			€ 130.000
De Pionier	€ 1.329.000	€ 1.329.000			€ 0
Schiphol Rijk / Oude Meer	€ 0				€ 0
Anthony Fokker Business Park	€ 81.000,-				€ 81.000,-
De Weeren (Parkmanagement light)	€ 11.000,-				€ 11.000,-
Spoorzicht	€ 300.000		€ 245.000		€ 55.000
Transformatie en herontwikkeling kantoorlocaties	€ 40.000	€ 40.000			€ 0
Overige ontwikkelingen en initiatieven	€ 12.000				€ 12.000
Subtotaal	€ 3.860.000	€ 2.248.000	€ 320.000	€ 570.000	€ 722.000

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad heeft vanuit zijn kaderstellende rol de Kadernota herstructurering vastgesteld. Het college bereidt de beleidsuitvoering voor met betrekking tot herstructurering die voortvloeit uit de nieuwe gemeentelijke herstructureringsstrategie en voert deze uit. Dit krijgt concreet vorm in het uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties 2012. Binnen het college is de wethouder Economische Zaken de verantwoordelijk portefeuillehouder.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Het uitvoeringsprogramma wordt ter informatie aan de raad aangeboden. Ook zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd via de reguliere Planning & Control producten. In het uitvoeringsprogramma 2013 en de daarop volgende uitvoeringsprogramma's zullen vanzelfsprekend de (voorlopige) resultaten van dit herstructureringsprogramma worden meegenomen.

Overige relevante informatie

Communicatie

De in het proces betrokken ondernemers/partijen worden na besluitvorming geïnformeerd over het uitvoeringsprogramma. Dit doen wij middels een plenaire bijeenkomst. De betrokken partijen zijn de vaste partners van het HOP-overleg: Haarlemmermeers Ondernemersplatform (HOP), Kamer van Koophandel, MKB en VNO-NCW.


De nota wordt toegelicht tijdens het persgesprek op de dinsdag na behandeling in college van B&W en er wordt een persbericht verstuurd. Tevens wordt er een achtergrondartikel in InforMeer geplaatst. De nota wordt na besluitvorming gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Over de voortgang van de uitvoering programma herstructurering wordt regelmatig gecommuniceerd via de website, InforMeer, media en uiteraard in de contacten met de

betrokken partijen. Daar waar raakvlak is met de Kantoren en Bedrijvenstrategie of Plabeka wordt het verband in de communicatie gelegd.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.Th.H. van Dijk', is written over the text. The signature is fluid and extends across the line of text.
mr. A.Th.H. van Dijk

Bijlage(n)

Een:

- Uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties Haarlemmermeer 2012

Uitvoeringsprogramma Herstructurering
Werklocaties
Gemeente Haarlemmermeer 2012

Versie 10 april 2012

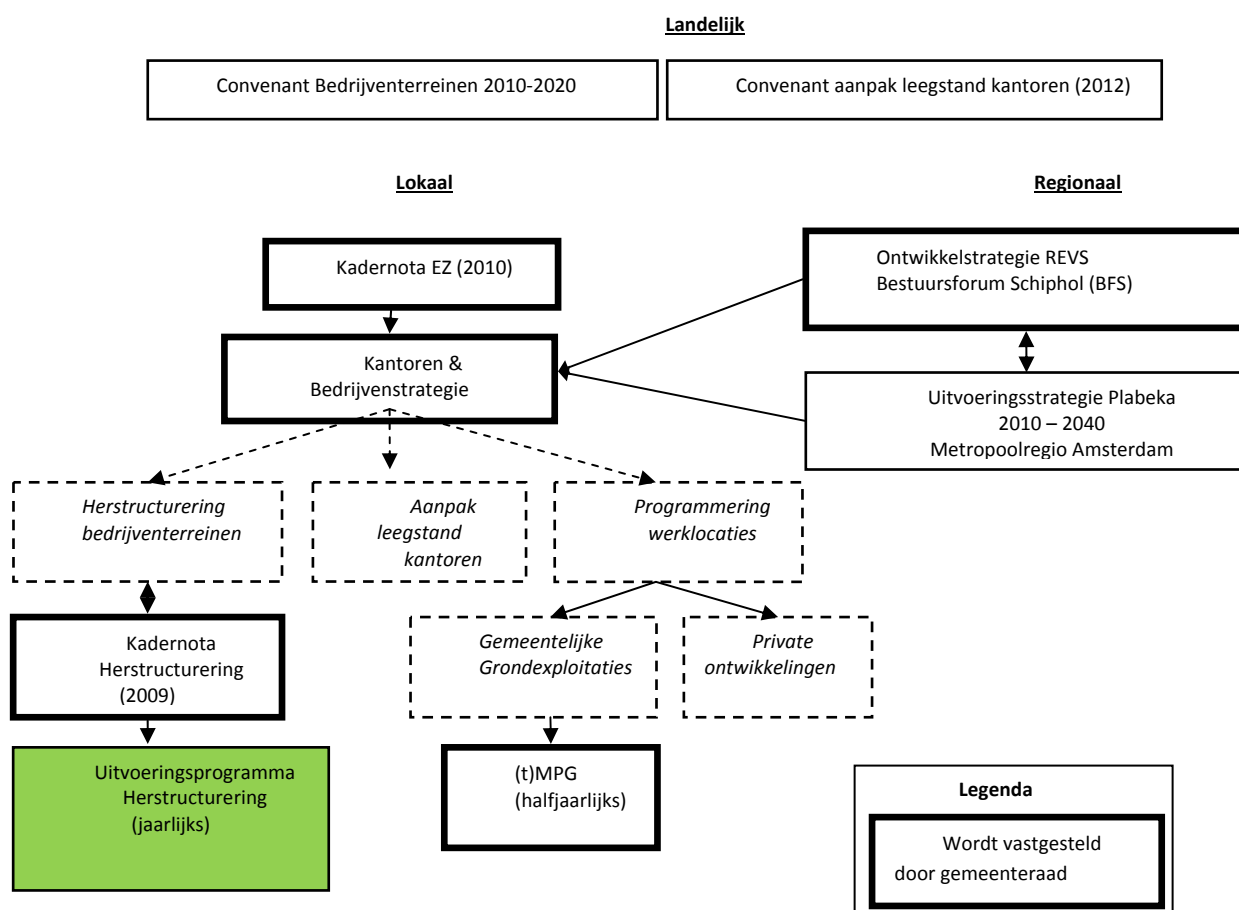


Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Herstructurering Boesingheliede	8
3.	Haalbaarheidsonderzoek herstructurering Cruquius	11
4.	Modernisering Openbare Ruimte Graan voor Visch Zuid Hoofddorp.....	15
5.	Behoeft- en bedrijvenonderzoek Hanepoel Zwaanshoek	19
6.	Herstructurering De Hoek Bestaand	21
7.	Aanpak overlast en verloedering Hoofddorp-Noord	25
8.	Nieuwe aanpak herontwikkeling De Pionier Nieuw-Vennep	27
9.	Schiphol-Rijk/Oude Meer	29
10.	Spoorzicht Nieuw-Vennep "The finishing touch"	31
11.	Herstructurering en parkmanagement De Weeren	33
12.	Anthony Fokker Business Park.....	35
13.	Aanpak transformatie en herontwikkeling kantoorlocaties	36
14.	Financiële paragraaf herstructurering bedrijventerreinen	38

1. Inleiding

Haarlemmermeer streeft in regioverband naar een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod van werklocaties om daarmee de kwaliteiten als vestigingsplek versterken. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 zijn hierover vergaande afspraken gemaakt. De kwalitatieve uitwerking van dit beleid is opgenomen in de Haarlemmermeerse kantoren- en bedrijvenstrategie, die in 2012 in besluitvorming wordt gebracht. Een belangrijk beleid- en uitvoeringsonderdeel van de strategie is de aanpak van de leegstand van kantoren en de intensivering van de herstructurering van bedrijventerreinen. In de Kadernota Herstructurering Werklocaties, die in mei 2010 is vastgesteld door de Gemeenteraad, is afgesproken dat in de periode 2010-2013 elk jaar in een uitvoeringsprogramma een overzicht wordt gegeven van de activiteiten die zullen plaatsvinden op het gebied van herstructurering van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In het voorliggende Uitvoeringsprogramma Herstructurering Werklocaties gebeurt dit voor het jaar 2012 met soms een doorkijk naar 2013.



In de Kadernota is afgesproken dat de gemeente met ondernemers en marktpartijen in gezamenlijke verantwoordelijkheid herstructureringsprojecten voortzet en opstart. In jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden concrete herstructureringsprojecten inclusief eventueel benodigde kredietaanvragen voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad. Kredietvoorstellen voor herstructureringsprojecten worden, in

principe via de jaarlijkse Voorjaarsrapportages, voorgelegd aan de gemeenteraad¹. Het spreekt voor zich dat hierbij rekening gehouden wordt met de afspraken die op regionaal niveau worden gemaakt in de uitvoeringsstrategie van het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) van de Metropoolregio Amsterdam. De herstructurering van bedrijventerreinen is één van de opgaven in deze strategie. Herstructureringsbeleid, en daarmee het op peil houden van de bestaande werklocaties, is één van de belangrijkste pijlers van de bedrijven en kantorenstrategie die binnenkort in het college besproken zal worden.

De aanpak van jonge en beperkt verouderde bedrijventerreinen is de hoofdpoging van herstructurering in Haarlemmermeer, gezien het feit dat de bedrijventerreinen in de Haarlemmermeer relatief jong zijn. Verder zal herprofilering en transformatie plaatsvinden van een beperkt aantal bedrijventerreinen. Het primaat hiervoor ligt bij de marktpartijen, waarbij de gemeentelijke opgave erin ligt de randvoorwaarden en kaders te creëren voor een passende herontwikkeling. Ten slotte wordt ingezet op de herstructurering van verouderde kantorenlocaties.

Inmiddels is, zoals voorgesteld in de Kadernota, sinds mei 2010 een gemeentelijk procesmanager herstructurerings- en duurzaamheidsprojecten actief als intern en extern aanspreekpunt bij herstructurerings- en duurzaamheidsprojecten. Ook werkt de gemeente Haarlemmermeer in herstructureringsprojecten nauw samen met het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam (PHB). Dit uitvoeringsprogramma is daarom in nauw overleg met deze procesmanager en het PHB tot stand gekomen.

Opzet Uitvoeringsprogramma

In de hierop volgende hoofdstukken wordt per bedrijventerrein ingegaan op de herstructureringsopgave op dit terrein, de knelpunten, de mogelijke oplossingsrichtingen, de concrete activiteiten in 2012, de kosten hiervan en de bestaande en benodigde dekking. Het gaat om bedrijventerreinen waar voor het jaar 2012 concrete herstructureringsactiviteiten plaatsvinden. Het betreft lopende herstructureringsprojecten (De Pionier, De Weeren, Spoorzicht), relatief nieuwe herstructureringsprojecten (Graan voor Visch Zuid, Boesingheliede, De Hoek Bestaand), op te starten herstructureringsprojecten (Cruquius en Zwaanshoek) en een kleiner project (Hoofddorp-Noord). Afhankelijk van de fase waarin een project of initiatief zit zal meer of minder uitgebreid over het initiatief geschreven worden.

Ten slotte wordt in een financiële paragraaf een overzicht gegeven van de kosten, bestaande dekking en extra benodigde dekking voor de concrete herstructureringsprojecten op bedrijventerreinen.

Speerpunten: Stimuleren van duurzaamheid en zelfinitiatief

Herstructurering anno 2012 kenmerkt zich door inspelen op duurzaamheid en zelfinitiatief. Omdat de broekriem aangehaald moet worden, is grootschalige – enkel door de overheid bekostigde – fysieke herstructurering op meerdere terreinen tegelijk veelal niet meer haalbaar. Kansrijker is het inspelen op kleinschalige en/of duurzame initiatieven, vooral als deze bij ondernemers zelf vandaan komen.

Dit uitvoeringsprogramma speelt hier op in door in herstructureringsprojecten volop concrete duurzame maatregelen te treffen door bijvoorbeeld te kiezen voor: LED-straatverlichting, gebruik van gerecyclede materialen, ecologisch groen, energiebesparende ingrepen et cetera. Dit sluit goed aan op het in 2011 vastgestelde programma 'Ruimte voor Duurzaamheid', waarin Haarlemmermeer als een pionier in verduurzaming van de werkomgeving wordt genoemd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat herstructurering van bedrijventerreinen in principe altijd duurzaam is: door bestaande

¹In de Voorjaarsrapportage 2011 is € 120.000 extra beschikbaar vanuit gemeentelijke middelen. De middelen zijn en worden ingezet op de projecten Cruquius, Graan voor Visch-Zuid, Boesingheliede, Hoofddorp-Noord en De Weeren.

terreinen te herstructureren en het ruimtegebruik te intensiveren zullen bedrijventerreinen langer kunnen functioneren als werklocatie. Als gevolg daarvan zal er minder behoefte bestaan om nieuwe terreinen te ontwikkelen. De verrommeling van het landschap wordt zo tegengegaan.

Een ander speerpunt van het herstructureringsbeleid is dat de gemeente blijft openstaan voor particuliere initiatieven die de herstructurering van de bedrijventerreinen ten goede komen. Deze initiatieven kunnen kleinschalig maar zeer succesvol van opzet zijn. De gemeente kan de initiatieven faciliteren of financieel prikkelen. Het blijkt dat de betrokkenheid en de organisatiegraad van de bedrijven hierdoor sterk verbetert. De gemeente toont aan dat zij behalve een betrouwbare gesprekspartner ook een partij is die op korte termijn weet over te gaan tot het nemen van daadwerkelijke concrete maatregelen waar bedrijven behoefte aan hebben². Het faciliteren kan gebeuren in de vorm van een subsidie, waarbij de voorwaarde voor verlening altijd een bijdrage van de marktpartijen zelf zal inhouden.

Verder stellen gemeente en provincie bij het beschikbaar stellen van middelen als voorwaarde dat er gestreefd wordt naar duurzaam beheer, bij voorbeeld in de vorm van parkmanagement, op de werklocatie. De achterliggende gedachte is dat doordat ondernemers met elkaar en met de gemeente samen aan de slag gaan met herstructurering en duurzaam beheer, zij zich ook medeverantwoordelijk voor de toekomst van de werklocatie zullen voelen, waardoor een nieuwe herstructurering minder snel nodig is. Marktinitiatieven om te komen tot parkmanagement worden daarom volop aangemoedigd en ondersteund door de gemeente. Om het zelforganiserende vermogen op bedrijventerreinen, waar de organisatiegraad nog laag is, te vergroten wordt er ingezet op Community Building³, wat zich op bedrijventerreinen in een aantal gevallen uiteindelijk tot een vorm van parkmanagement kan ontwikkelen.

Herstructurering in relatie tot de regio

Herstructurering van werklocaties is een belangrijk onderdeel van de Plabeka⁴ Uitvoeringsstrategie. In regioverband is afgesproken dat op MRA-niveau wordt ingezet op het optimaal benutten van de bestaande voorraad bedrijventerrein en zo mogelijk voorrang wordt gegeven aan het invullen van de leegstand op werklocaties⁵. De Plabeka partners hebben toegezegd serieus werk te maken van het inzetten op herstructurering en intensivering. Kennislacunes worden gevuld en er wordt maximaal ingezet op het verwerven van extra middelen.

Een belangrijk uitgangspunt bij het bepalen van de prioriteiten bij de herstructurering van bedrijventerreinen in Haarlemmermeer is het Provinciale Herstructureringsprogramma 2009-2020 (PHP), dat in het voorjaar van 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld en in 2011 en 2012 is geactualiseerd. In het PHP is een viertal categorieën⁶ opgenomen met daarin zogenaamde categorie A, B, C en D-projecten die gekoppeld zijn aan bedrijventerreinen in de provincie Noord-Holland. Kort gezegd is herstructurering bij categorie A projecten urgent en uitvoerbaar (in de periode 2009-

²Op bedrijventerrein Boesingheliede gebeurde dit in de vorm van een subsidie voor de aanleg van glasvezel. Op Graan voor Visch Zuid is met een gemeentelijke bijdrage een 30-tal parkeervakken in de Robijnlaan aangelegd. Op De Weeren ondersteunt de gemeente duurzaam beheer door de helft van de kosten van parkmanagement, dat hier onlangs van start is gegaan, op zich te nemen en een gemeentelijk bestuurslid aan de Vereniging Parkmanagement De Weeren te leveren.

³Community Building is een verzamelbegrip voor interventies op het lokale niveau. Lokale samenlevingsverbanden in streken, wijken en buurten worden gemobiliseerd om een bijdrage te leveren tot de aanpak van collectieve zaken als duurzaamheid. Wezenlijk hierbij is het bevorderen van participatie. In die zin dat mensen die rechtstreeks met knelpunten in hun woon- en leefomgeving te maken hebben, actief deelnemen aan zowel de probleemformulering als de probleemoplossing. Duurzame ontwikkeling gaat om sociale innovatie: van mensen wordt gevraagd op een nieuwe wijze naar bekende materie te kijken.

⁴Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (regionaal samenwerkingsverband voor de Metropoolregio Amsterdam)

⁵Het Rijk, provincies en gemeenten hebben afgesproken de zogenaamde SER-ladder te gebruiken, waarbij (geherstructureerd) oud voor nieuw gaat.

⁶De lijsten zijn mede op basis van enquêtes en veldonderzoek bij gemeenten en input vanuit de rapportage 'Aanscherping Herstructureringsopgave Metropoolregio Amsterdam' van Bureau Buiten (voorjaar 2010) samengesteld.

2013). Categorie B projecten zijn ook urgent, maar de uitvoerbaarheid wordt (om verschillende redenen) als laag ingeschat. Herstructurering is bij categorie C minder urgent, de uitvoerbaarheid is echter wel hoog. Bij categorie D projecten schat de Provincie herstructurering in de periode 2009-2013 als minder uitvoerbaar, terwijl deze ook niet echt urgent is. Alleen categorie A, B en C projecten komen in aanmerking voor provinciale HIRB-subsidie⁷. Het PHP en de tabellen worden jaarlijks geactualiseerd.

De gemeente Haarlemmermeer is goed vertegenwoordigd in het PHP. Na de actualisatie van het PHP in 2012, gaat het om de volgende terreinen: Categorie A projecten: De Pionier, De Hoek Bestaand en Cruquius; Categorie B projecten: geen; Categorie C projecten: Spoorzicht, Graan voor Visch Zuid, Boesingheliede; Categorie D-projecten: Vicon.

Provinciale HIRB subsidieregelingen.

Een belangrijk middel van de Provincie om de herstructurering van bedrijventerreinen te stimuleren zijn de zogenaamde HIRB-subsidies. HIRB staat voor Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen. Deze subsidieregeling is momenteel te onderscheiden in twee varianten, namelijk de HIRB Light en de HIRB Privaat.

Het belangrijkste doel van de HIRB Light is het herstructureren van de openbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen. De volgende drie categorieën herstructureringsactiviteiten komen voor HIRB Light subsidie in aanmerking:

- Fysieke verbeteringen; eenmalige, duurzame ingrepen in de publieke ruimte van een bedrijventerrein bij technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering, in de vorm van een gecombineerde aanpak of geïntegreerde aanpak met functiewijziging, van de publieke ruimte. Functiewijzigingen naar een niet-economische functie vallen hier niet onder.
- Procesmanagement; externe begeleiding van de herstructurering, die is gericht op de voortgang van het proces of op de inrichting en financiering van duurzaam beheer.
- Onderzoek; de inzet van externe kennis en ervaring voor het uitvoeren en opstellen van haalbaarheidsonderzoeken, herstructurerings- en inrichtingsplannen.

De subsidieregeling HIRB Privaat is net als HIRB Light bedoeld voor gemeenten. Voor het onderdeel onderzoek in deze regeling komen echter ook rechtspersonen in aanmerking die samenwerken met een gemeente. Het doel van de regeling is het herstructureren van private gronden op bestaande bedrijventerreinen. De volgende drie categorieën herstructureringsactiviteiten komen voor subsidie in aanmerking:

- Fysieke verbeteringen; eenmalige, duurzame ingrepen in de private ruimte van een bedrijventerrein bij technische, economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering. Er kan niet voor alle fysieke verbeteringen subsidie worden aangevraagd. Kort gezegd kan subsidie aangevraagd worden voor de onrendabele top van kosten van aankoop, sloop en bouwrijp maken en aanverwante kosten. Bouwkosten van nieuwbouw zijn bijvoorbeeld niet subsidiabel.
- Procesmanagement; externe begeleiding van de herstructurering, die is gericht op de voortgang van het proces of op de inrichting en financiering van duurzaam beheer.
- Onderzoek; de inzet van externe kennis en ervaring voor het uitvoeren en opstellen van haalbaarheidsonderzoeken, herstructurerings- en inrichtingsplannen.

⁷ Herstructurering en Intensivering Ruimtegebruik Bedrijventerreinen

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Haarlemmermeer al veelvuldig gebruik gemaakt van deze regelingen en haar voorgangers. Het gaat om subsidies op de terreinen De Weeren, Boesingheliede, De Hoek Bestaand, Graan voor Visch Zuid, Cruquius, De Pionier en Spoorzicht. De subsidietender is dit jaar open vanaf 2 april 2012 tot en met 2 mei 2012. Er zal in deze tender HIRB Light subsidie aangevraagd worden voor de terreinen Boesingheliede en De Hoek Bestaand. Voor het projecten Cruquius en De Hoek Bestaand worden ook HIRB privaat subsidie aangevraagd.

2. Herstructurering Boesingheliede

Inleiding



Boesingheliede is een klein gemengd bedrijventerrein in het middensegment met een omvang van 10,6 ha bruto en 7,4 hectare netto. De circa 40 bedrijven met een vestiging op Boesingheliede opereren vooral plaatselijk. Het aantal werkzame personen op Boesingheliede is de afgelopen jaren flink afgenomen van 556 in 2006 naar 313 in 2010. Vooral auto gerelateerde, ambachtelijke en Schiphol gebonden activiteiten zijn hier te vinden. Het bedrijventerrein Boesingheliede is gelegen in het noorden van de gemeente

Haarlemmermeer. De locatie ligt ten zuiden van Zwanenburg, op het kruispunt van de IJweg en de N232 (Schipholweg). De locatie wordt in het noorden ingeklemd door de A9. De voornamelijk kleinschalige bedrijven op deze locatie zijn veelal langs de Schipholweg gesitueerd, waarbij tussen de bedrijven verschillende woningen zijn te vinden. Ondanks dat de locatie relatief beperkt van omvang is, worden er zeer verschillende activiteiten ontplooid. De werkgelegenheid is grotendeels geconcentreerd in de industrie, bouw en catering.

Noodzaak herstructurering op Boesingheliede

Uit een kwaliteitsschouw en gesprekken met ondernemers is een aantal knelpunten gesignaleerd, die in 2011 in het kader van het herstructureringsprogramma opgepakt zijn. Het betreft klachten over parkeren, rommelig straatmeubilair, verzakkingen, scheuren, afbrokkelende verkanting, versleten trottoirs, problematische hemelwaterafvoer, te kleine draaicirkels voor vrachtwagens en tractoren en een verkeersonveilige inrichting van de infrastructuur. Verder wordt de juridisch-planologische situatie als zeer beknellend ervaren.

Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de herstructureringsopgave zoals omschreven in het nieuwe Provinciale Herstructureringsprogramma 2009-2020. Aanvankelijk stond het terrein op een onsubsidiabele plaats in het PHP, maar op verzoek van de gemeente en het PHB is Boesingheliede in 2011 als categorie C terrein opgenomen. Dit betekent dat Boesingheliede als weliswaar minder urgent maar haalbaar herstructureringsproject wordt aangemerkt en een HIRB-subsidiabele plek heeft gekregen in het PHP. Boesingheliede heeft medio 2011 een HIRB-subsidie voor het inhuren van procesmanagement toegewezen gekregen. Mede met behulp van deze subsidie is in 2011 en begin 2012 gewerkt aan het opstellen van een herstructureringsplan, dat in het voorjaar van 2012 gereed is gekomen.

Verrichte werkzaamheden 2011 en begin 2012

Begin 2011 is in een overleg tussen gemeente en een aantal bedrijven gevestigd op Boesingheliede afgesproken dat het in verband met urgentie en creëren van draagvlak van groot belang is dat op de korte termijn al een aantal kleine zichtbare herstructureringsresultaten behaald worden. Zo is in 2011 al een aantal parkeervakken beter aangegeven met belijning waardoor de

inritten van bedrijven beter bereikbaar worden. Er is nieuwe aanplant in de middenberm tussen de provinciale weg en parallelweg gedaan, om kale plekken op te vullen. Omdat ondernemers hun zorgen hadden uitgesproken over de gebrekkige verlichting langs Boesingheliede, is eind 2011 conform het uitvoeringsprogramma 2011 duurzame LED-verlichting aangebracht. Verder had een aantal bedrijven aangegeven grote behoefte te hebben aan een goede glasvezel (breedband) aansluiting op Boesingheliede. Vanwege de afgelegen ligging van Boesingheliede waren de aansluitkosten echter bijzonder hoog. Om deze reden heeft de gemeente een subsidie verstrekt voor het doortrekken van glasvezel naar Boesingheliede, waardoor glasvezel betaalbaar is geworden voor ondernemingen op Boesingheliede. De aanleg van de glasvezel heeft vertraging opgelopen doordat het tracé langs de IJweg door een aantal private kavels loopt. Het privaatrechtelijk traject met de verschillende eigenaren is echter recent afgerond, waarna begonnen is met de aanleg en de ondernemers medio mei aangesloten zijn. Tenslotte hebben de straatregisseurs, die ook werkzaam waren op de bedrijventerreinen De Weeren en Hoofddorp-Noord, conform het uitvoeringsprogramma 2011 hun werkzaamheden op Boesingheliede uitgevoerd en afgerond. Hier is een separaat eindrapport over verschenen.

Voor een (midden)lange termijn visie is het wenselijk dat een goed beeld ontstaat van Boesingheliede, dat verder gaat dan alleen het visuele beeld 'op het eerste gezicht'. Hiertoe zijn de afgelopen maanden de knelpunten en oplossingen goed doorgesproken met diverse medewerkers van de gemeente Haarlemmermeer en de bedrijven en bewoners van Boesingheliede. Het resultaat van deze inventarisatie is een bondige analyse over het gebied, waaruit de herstructureringsopgave van het gebied voortvloeit. Vervolgens is deze informatie vertaald in een haalbaar herstructureringsplan. Een ontwerp van de openbare ruimte, een verkavelings- en rioleringsplan en een plantoelichting op VO+ niveau maakt onderdeel uit van het herstructureringsplan.

Duurzaamheidsambities Boesingheliede

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de herstructurering van Boesingheliede. Om deze reden is er gekozen voor energiezuinige LED-verlichting. De aanleg van glasvezel maakt efficiënter werken voor een flink aantal bedrijven mogelijk. Verder wordt op de Boesingheliede aanzienlijk geïnvesteerd in verbeteringen aan de riolering, waardoor deze ook aan de eisen van deze tijd zal gaan voldoen. Ten slotte wordt ingezet op een grotere organisatiegraad en community building op Boesingheliede, waardoor toekomstige knelpunten in een eerder stadium kunnen worden opgelost en er ook op de lange termijn een goed overlegplatform blijft bestaan tussen bedrijven, bewoners en overheid.

Aanpak herstructurering 2012 (en 2013), kosten en dekking

In 2012 wordt ingezet op een start van de uitvoering van een groot deel van de in het herstructureringsplan voorgestelde maatregelen. De werkzaamheden behelzen het opnieuw compleet inrichten van de openbare ruimte. Hierbij worden ook fietssuggestiestroken voorgesteld waarmee het onderbroken fietspad aan weerszijden van de Boesingheliede wordt aaneengesloten. Door de optie versmallen van de rijbaan wordt ook rustiger rijden gestimuleerd, hetgeen de verkeersveiligheid ten gunste moet komen. Ook worden met het nieuw inrichten van de parkeervakken, de trottoirs en uitritten de voorwaarden gegenereerd om bij eventueel parkeeroverlast op termijn beleidsmatig zaken te regelen of te handhaven. Door de aanleg van een recent vergund gemeaal aan de overzijde van de Schipholweg kan het rioleringsstelsel op de Boesingheliede voldoen aan de huidige milieu eisen. De bouw van dit riool zal in 2013 plaatsvinden. Dit zal derhalve in de werkzaamheden van de herstructurering van Boesingheliede meelopen. In de uitwerking van het werkbesteding zal naar een zo goed mogelijke combinatie worden toegewerkt.

Het bedrijventerrein Boesingheliede heeft de potentie om met verhoudingsgewijs weinig extra gemeentelijke bijdrage het hele openbare gebied weer op orde te krijgen. In 2012 is een budget van € 35.000 voor het opstellen van het herstructureringsplan gereserveerd.

De uitvoeringskosten bedragen in totaal € 1.464.000,-, maar door slim subsidie aan te vragen en het combineren van beheerwerk, is het nog te dekken tekort aanzienlijk lager, namelijk € 348.000,-. Van belang is dat het werk in 2012 in uitvoering is en het verhardingendeel (bijdrage B&O € 220.000,-) in 2012 voor het grootste deel is afgerond. Voor de aanpak van de riolering is ook een aanzienlijk bedrag gereserveerd, waardoor de totale beschikbare gemeentelijke reservering uit reguliere onderhoudsmiddelen reeds € 609.000,- bedraagt. Er wordt tevens ingezet op een provinciale subsidie voor fietspaden en een in april/mei 2012 aan te vragen HIRB Light subsidie voor fysieke maatregelen. Wanneer deze subsidies toegekend worden, bedraagt de totale beschikbare dekking € 1.177.000,-. De behoefte aan aanvullende dekking bedraagt hiermee € 348.000,-. Voorgesteld wordt dit bedrag te dekken uit de VOR2 "Vernieuwing Openbare Buitenruimte". Bij een eventueel aanbestedingsvoordeel zal dit bedrag of een gedeelte daarvan terug vloeien naar het VOR-budget. De aanvraag van middelen betreft het gehele project. In 2013 zal het grootste deel van het voor Boesingheliede benodigde budget worden besteed. Mochten eventuele subsidiebronnen niet aangeboord kunnen worden, dan zal met betrokken partijen gezocht moeten worden naar een alternatief en minder omvangrijk plan. Uit het budget duurzaamheid is voor € 100.000,- opdracht gegeven. € 25.000,- voor beheer en onderhoud en € 75.000 voor LED-verlichting. Het werk is fysiek buiten afgerond en bevindt zich nu in de laatste fase van financiële afronding.

3. Haalbaarheidsonderzoek herstructurering Cruquius

Inleiding



Cruquius is een werklocatie van 26,8 ha, gelegen tegen de Bennebroekerdijk (Ringdijk) in de noordwesthoek van de gemeente Haarlemmermeer. Cruquius kent een modern winkelcentrum met perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen. Het bedrijventerreindeel van Cruquius is echter behoorlijk verouderd, slecht ontsloten en aan revitalisering toe. Om deze reden staat Cruquius op de A-lijst in het Provinciaal Herstructureringsprogramma, wat betekent dat herstructurering op Cruquius zowel urgent

als haalbaar is. In een haalbaarheidsonderzoek zullen de mogelijkheden voor herstructurering onderzocht worden.

Het aantal bedrijfsvestigingen op Cruquius is gedaald van 104 in 2006 naar 96 in 2010. Ook het aantal werkzame personen laat een vergelijkbare trend zien: een stijging van 116 in 2006 naar 1375 in 2008 en vervolgens een sterke daling naar 973 in 2010. Opgemerkt dient te worden dat een groot deel van de werknemers werkzaam is in de perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen op Cruquius. De leegstand in kantoor/bedrijvenruimtes in de nieuwbouw aan de Cruquiuszoom is afgelopen jaar terug gelopen, maar is nog steeds een aandachtspunt. Ook in de bedrijvenstrook langs de Spaarneweg staat een aantal panden leeg.

Doelen duurzaam haalbaarheidsonderzoek herstructurering Cruquius

De gemeente Haarlemmermeer heeft eind 2010 een HIRB-subsidie aangevraagd voor een haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van de revitalisering van het bedrijvendeel (niet winkels) op Cruquius. Deze subsidie is toegekend, de benodigde gemeentelijke cofinanciering is in de Voorjaarsrapportage van 2011 toegekend. Tevens worden middelen vanuit het Programma duurzaamheid ingezet ten behoeve van Community Building. Het haalbaarheidsonderzoek is aanbesteed en gegund aan het bedrijf Dura Vermeer dat zelf op Cruquius gevestigd is. Dura Vermeer heeft andere ondernemers en belanghebbenden betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek, waardoor ook de werking van Community Building vanuit het haalbaarheidsonderzoek zelf is uitgegaan. Het haalbaarheidsonderzoek is in concept gereed en zal binnenkort aan het college worden aangeboden.

Het haalbaarheidsonderzoek had een aantal doelen:

- Uit het onderzoek moest blijken of een verbeterde ontsluiting van de bedrijven langs de Bennebroekerdijk haalbaar is. Het bedrijventerreindeel (bouwverkeer, betoncentrale etc.) moet hierdoor veel minder hinder ondervinden van het door de detailhandel gegenereerde verkeer. Met name een shortcut tussen de Ringdijk en de Cruquiuszoom kan tot de mogelijkheden behoren. In het onderzoek is ook een verbeterde ontsluiting van het terrein op de N201 betrokken. Dit is gebeurd in samenhang met bestaande ideeën vanuit de planontwikkeling voor de Westflank.

- Verder zijn de mogelijkheden onderzocht om tot revitalisering van de bedrijvenstrook aan de Spaarneweg over te gaan. De haalbaarheid van een upgrading van de openbare ruimte is onderzocht.
- Het onderzoek leidt tot concrete voorstellen voor fysieke verbetermaatregelen.
- Ten slotte is het de bedoeling om middels het haalbaarheidsonderzoek de onderlinge samenwerking tussen de ondernemers te stimuleren, draagvlak te creëren voor investeringen door zowel overheid als private partners, ten behoeve van een optimaler ruimtegebruik enerzijds en een verbetering van de (sociale) veiligheid, de bereikbaarheid ende leefbaarheid anderzijds. In het verlengde hiervan werd haalbaarheid van parkmanagement onderzocht.

De vraag welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn in het kader van een revitalisering van Cruquius zijn uitdrukkelijk meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. In het onderzoek is de aanpak met betrekking tot energiebesparing meegenomen, wat wellicht kan leiden tot een iconoproject in het kader van het programma duurzaamheid. Er werd onderzocht of er in de openbare ruimte op particuliere initiatieven aangesloten kan worden. Daarnaast werd de mogelijkheid bekeken voor het opzetten en uitbreiden van duurzaam beheer in de vorm van parkmanagement, natuurlijk in relatie tot reeds bestaande samenwerkingsverbanden. In het onderzoek is hieraan ruimschoots aandacht besteed.

Resultaten haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- a. Een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie: hoe heeft de werkgelegenheid zich specifiek op het bedrijventerrein ontwikkeld, hoe is de situatie wat betreft leegstand, hoe vindt de ontsluiting plaats, etc.
- b. Een onderzoek naar de mogelijkheden van verbetering van de ontsluiting van de Bennebroekerdijk op de Spaarneweg, mede in relatie tot de ontsluiting naar de N201 op de korte en lange termijn. Hiertoe zijn in totaal 14 verkeersvarianten op hun voor- en nadelen beoordeeld. De varianten betreffen o.a. verbeterde aansluitingsmogelijkheden tussen de Bennebroekerdijk en Cruquius Plaza, de Spaarneweg en de N205 en N201, verbeterde parkeermogelijkheden etc. Beoordelingscriteria zijn:
 - de verwachte doorlooptijd van voorbereiding en uitvoering (grondverwerving, bestuurlijke complexiteit, engineering & uitvoering);
 - het oplossende vermogen (verbeterde ontsluiting, vermindering filevorming, scheiding zwaar verkeer en bezoekersverkeer en vermindering parkeerdruk);
 - het te verwachten draagvlak;
 - de kosten.

Op basis van een scoringstabel zal aan het bestuur gevraagd worden opdracht te geven een beperkt aantal realistische varianten nader uit te werken.

- c. Dura Vermeer heeft onderzoek gedaan naar duurzame revitaliserings- en intensiveringsmogelijkheden van de bedrijvenstrook aan weerszijden van de Spaarneweg, inclusief een upgrading van de openbare ruimte. Aan de ene zijde van de weg gaat het om de zogenaamde Spaarne T-splitsing, aan de andere zijde gaat het om het gebied omsloten door de Spaarneweg, de Bennebroekerweg en de woonplaza. Met de ondernemers heeft een tweetal ontwerpessies plaatsgevonden. Voor deze twee gebieden is een aantal korte en lange termijn ideeën ontwikkeld. Voor de korte termijn betreft het maatregelen als het afstemmen en/of aanbrengen van (markante) reclame- en verwijsborden, het kiezen voor uniforme gevels bij panden, het verbeteren van de openbare verlichting en het hekwerk omvormen tot een groene haag, aansluitend bij de stijl van de Plaza. Voor de lange termijn wordt gedacht aan het aanleggen van een

nieuwe weg achter de woonboulevard, het herplaatsen van bedrijven naar Cruquius-Zuid, het verbeteren van de parkeermogelijkheden door het bouwen van een parkeergarage en het versterken van de detailhandelsfunctie (PDV/GDV) van het T-splitsingsgebied.

- d. Ook de mogelijkheden van het combineren van revitalisering en verduurzaming zijn onderzocht. Zo onderzoekt Dura Vermeer in een businesscase de mogelijkheden van koude/warmte uitwisseling op Cruquius. Een energiemanager kan bedrijven 'ontzorgen' bij het ontwikkelen en uitvoeren van duurzame maatregelen (bijvoorbeeld zonnepanelen) aan hun panden. Ten slotte kan door het kiezen van duurzame technieken en producten in verkeersvarianten en andere revitaliseringsmaatregelen de duurzaamheid van de revitalisering versterkt worden.
- e. Op Cruquius zijn momenteel drie actieve verenigingen en één slapende vereniging actief. De samenwerking op de Woonboulevard en de Plaza is goed. Er is één aanspreekpunt voor en naar de gemeente. In gezamenlijkheid worden zaken als verkeersregeling, feestverlichting en marketing geregeld. Vanwege belangenverschillen door brancheverschillen, lijkt er geen behoefte te zijn aan verdere integratie van de bedrijfsverenigingen.

Herstructureringsaanpak 2012, kosten en dekking

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek een herstructureringsplan op te stellen. De belangrijkste elementen van dit herstructureringsplan zijn:

- Aan het bestuur zal gevraagd worden een keuze te maken om een verkeersvariant verder uit te werken, waarbij tevens onderzocht moet worden of het combineren van twee of meer verkeersvarianten mogelijk is en een meerwaarde biedt. In het haalbaarheidsonderzoek wordt zelfs aanbevolen zo snel mogelijk te starten met de realisatie van de gekozen verkeersvarianten.
- Tevens wordt aanbevolen om in 2012 samen met de ondernemers van de T-splitsing een HIRB-privaat subsidieaanvraag nader uit te werken. Vanuit de gemeente dient ook de dialoog opgepakt te worden om met de ondernemers het oude Gamma gebied op te pakken, waarbij verbeteringen op de korte termijn gestimuleerd kunnen worden.
- Aanbevolen wordt om in een gezamenlijk traject van Dura Vermeer, de drie bedrijfsverenigingen en de gemeente Haarlemmermeer de businesscase warmte/koude uitwisseling te communiceren naar alle ondernemers op Cruquius.

Het is wenselijk dat bovenstaande werkzaamheden in een geïntegreerde aanpak door een procesmanager begeleid worden. Deze procesmanager kan tevens duurzame maatregelen bij bedrijven stimuleren. Voor deze capaciteitsinzet kan een aanvraag procesmanagement Hirb-light of privaat worden ingediend.

De totale kosten van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek naar een duurzame revitalisering van de verouderde delen van Cruquius en een verbeterde ontsluiting van het bedrijventerrein bedroegen circa € 30.000,-. Voor dit haalbaarheidsonderzoek was reeds een HIRB-subsidie van € 10.000,- toegekend en was daarnaast nog € 20.000 gemeentelijke cofinanciering gereserveerd. De helft hiervan wordt gedekt uit het programma duurzaamheid, de andere helft (€ 10.000,-) wordt betaald vanuit het in de VJR2011 beschikbaar gestelde krediet. Het onderzoek is nagenoeg afgerond.

Voor 2012 wordt voorgesteld een procesmanager de activiteiten in het herstructureringsplan op te laten pakken. De kosten hiervan worden ingeschat op ongeveer € 85.000,- per jaar. Hiertoe kunnen in mei 2012 twee HIRB procesmanagement aanvragen worden gedaan, waarvan één voor procesondersteuning van de revitalisering van de openbare ruimte (€ 25.000,- subsidie plus een verplichte cofinanciering van € 10.000,-) en één voor procesondersteuning van de revitalisering van

de private kavels (€ 37.500,- subsidie plus een verplichte cofinanciering van € 12.500,-). De benodigde cofinanciering bedraagt dus in totaal € 22.500,-. Voorgesteld dit op te nemen in de VJR 2012.

Verder wordt voorgesteld vanuit de VJR 2012 een budget van € 27.500,- te reserveren voor technische uitwerking van de verkeersvarianten door het Ingenieursbureau Gemeente Haarlemmermeer.

Opgemerkt dient te worden dat mogelijke oplossingen voor met name de verkeersproblematiek in de toekomst grote investeringen met zich mee zullen brengen. In 2012 zal gelijk met de presentatie van het haalbaarheidsonderzoek in een begeleidingsnotitie een aanzet worden gemaakt voor mogelijke toekomstige dekkingsbronnen.

4. Modernisering Openbare Ruimte Graan voor Visch Zuid Hoofddorp

Inleiding



Graan voor Visch Zuid is een bedrijventerrein van 16,5 ha. Graan voor Visch Zuid ligt centraal in de gemeente Haarlemmermeer, aan de zuidkant van Hoofddorp. Graan voor Visch Zuid heeft een multifunctioneel karakter. Het terrein is zowel per auto als per openbaar vervoer goed te bereiken; er is een halte van de Zuidtangent aanwezig. Graan voor Visch Zuid herbergt vooral landelijk en internationaal opererende organisaties uit diverse branches. Zo zijn er

autogerelateerde bedrijven en groothandelaren in onder andere fietsen en computers te vinden. Naast bedrijven zijn er onder andere een discotheek, het Luchtvaartcollege en het trainingscentrum de Nationale Luchtvaart School / CAE gevestigd.

Graan voor Visch Zuid had in 2010 2.915 werknemers. In 2006 waren dit er nog 3.493. Ook het aantal vestigingen is in die periode licht gedaald van 173 naar 156. Hoewel de verloedering nu nog meevalt, wordt een actieve aanpak op dit moment zowel door gemeente als ondernemers noodzakelijk geacht, dit om verdere en snellere achteruitgang tegen te gaan en om te buigen in groei. Graan voor Visch Zuid is een gemengd bedrijventerrein en in die zin geschikt voor diverse sectoren, waaronder de in het regionaal economisch beleid belangrijke sectoren als logistiek, ICT, creatieve industrie en kennisintensieve diensten.

Herstructurering op Graan voor Visch Zuid in volle gang

De herstructurering op Graan voor Visch Zuid betreft 50% lichte revitalisering en 50% facelift, zo blijkt uit de rapportage 'Aanscherping herstructureringsopgave Bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam' van Bureau Buiten uit 2010. Vanwege de gesignaleerde problemen op Graan voor Visch Zuid is er vorig jaar voor gekozen dit project snel op te pakken.

Met een kwaliteitslag in de openbare ruimte, verbeterde bereikbaarheid en doorstroming en aandacht voor de openbare ruimte van zowel gemeente als ondernemers neemt de aantrekkelijkheid van Graan voor Visch Zuid toe, waardoor het terrein beter kan concurreren met nieuwe terreinen. Doel is de leegstand te laten afnemen en de werkgelegenheid te laten toenemen. Er lijkt de laatste vijf jaar inderdaad sprake te zijn van een afname van leegstand op het bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid: in 2006 was het marktaanbod 35.000m² bedrijfsvloeroppervlakte, dit is in 2011 gedaald naar 20.000m² bedrijfsvloeroppervlakte.

De maatregelen zijn er op gericht de (interne) bereikbaarheid te verbeteren, waardoor de aantrekkelijkheid van de leegstaande panden die zich richten op distributie en logistiek aanzienlijk zal toenemen. De openbare ruimte zal efficiënter gebruikt worden, door parkeerplaatsen te realiseren op meer geschikte plekken dan de rijbaan. Door nauw samen te werken met ondernemers, zal de organisatiegraad en sociale samenhang op het terrein toenemen. De mogelijkheden van een lichte vorm van parkmanagement worden hierbij onderzocht.

Aanpak openbare ruimte

Uit een in 2010 gehouden inventarisatie onder ondernemers blijken deze vooral klachten te hebben over de in hun ogen gedateerde infrastructuur (te smalle straten) en de (daarmee samenhangende) parkeersituatie in een aantal straten van Graan voor Visch Zuid. Vorig jaar heeft de gemeente al met een beperkt aantal maatregelen laten zien dat het mogelijk is verbetering aan te brengen in deze situatie. De ondernemers vragen deze aanpak uit te rollen over het hele terrein. De doelen van deze aanpak zijn:

- a. Modernisering infrastructuur bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid;
- b. Verbeterde doorstroming en parkeersituatie (deels uitgevoerd);
- c. Beter te beheren bedrijventerrein (doordat niet meer in de berm geparkeerd en gereden wordt);
- d. Vergroten draagvlak parkmanagement bij ondernemers door gezamenlijke aanpak.

a. Modernisering infrastructuur

De kwaliteit van de openbare ruimte op Graan voor Visch Zuid wordt verbeterd door in 2012 op een aantal locaties de asfaltdeklaag te vernieuwen. In dat werk zal door slim "werk met werk" te maken, direct een aantal wegonderdelen worden aangepakt, zoals verruimen van bochten en verbreden van wegvakken op cruciale doorstromingspunten.

Ook wordt gewerkt aan een duurzame infrastructuur. De gemeente zal samen met Shell en Dura Vermeer in 2012 het proefvak aanleggen met asfalt waar zwavel aan is toegevoegd. Zwavel is een restproduct dat vrijkomt bij de verbranding van aardolie. Toevoeging van zwavel aan asfalt maakt een wegdek aanzienlijk sterker, waardoor minder geulvorming optreedt. In feite is het geen nieuwe ontwikkeling. Het werd al toegepast in de jaren zeventig, maar de ontwikkeling is daarna stilgevallen omdat de prijs van zwavel fors groeide. De zwavel zit bij omgevingstemperatuur in korrels die in een asfaltcentrale aan het hete asfaltmengsel (bestaande uit vulstof - veelal zand en fijn steenslag - en bitumen) worden toegevoegd. Tot nu toe is zwavelasfalt vooral te vinden in industriële toepassingen, bijvoorbeeld in haven- en industriegebieden, vooral daar waar zware asfaltbelastingen optreden. Bij de zwavelbetontegel is sprake van 30 tot 50% CO₂-reductie in vergelijking met traditioneel beton. Onderzocht wordt of een verdere reductie van CO₂ kan worden bereikt met het dimmen van verlichting door het gebruik van meer reflecterend asfalt. Het asfalt wordt ontwikkeld in samenwerking met het Shell Business Development Center in het naastgelegen bedrijventerrein de President. Er hebben op dit moment expert meetings plaatsgevonden om de proef en de toetsingskaders te bepalen. De insteek is dat Shell de materialen levert en Dura Vermeer deze aanlegt en de gemeente zijn gebied beschikbaar stelt. De kosten voor de aanleg en levering van het reflecterende asfalt wordt door de gemeente gedragen. Dura Vermeer heeft inmiddels proefstukken van de bestaande weg genomen en is de exacte kosten aan het ramen. Wanneer de prijzen bekend zijn zal met Dura en Shell overlegd worden over de bijdragen in de kosten. De nulmeting voor de lichttechnische proef wordt binnenkort gehouden.

b. Verbetering parkeersituatie Robijnlaan en Opaallaan (uitgevoerd in 2011)

Een aantal wegvakken op Graan voor Visch-Zuid was, doordat er auto's langs de kant van de weg staan geparkeerd, aan de smalle kant. Dit leidde vaak tot congestie en het gedwongen achteruitrijden om ruimte te maken voor passerend verkeer, wat vaak tot chaotische taferelen leidde. Conform een eerdere aanpak langs de Smaragdlaan zijn in 2011 30 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd langs de straten, in plaats van op de straten, waardoor het wegvak geheel beschikbaar is geworden voor verkeer.

c. Verruimen bochtstralen

Aan de Diamantlaan, Robijnlaan, Opaallaan, Parellaan, Saffierlaan en Smaragdlaan zijn de bochtstralen bij aanleg van het bedrijventerrein erg krap gedimensioneerd. Vorig jaar is al een aantal bochtstralen aan de Robijnlaan verruimd, hetgeen tot grote tevredenheid bij bedrijven geleid heeft.

De gemeente wil deze aanpak nu ook bij andere problematische bochtstralen hanteren. Dit wordt in 2012 uitgevoerd.

d. Verkeersveiliger inrichting rondom parkeerterrein Opaallaan / Jadelaan

De overzichtelijkheid van de verkeerssituatie rondom het parkeerterrein bij de Opaallaan en de Jadelaan wordt als matig ervaren. Vooral als het donker is, leidt dit tot verkeersonveilige situaties. Door betere bebording en belijning wordt de situatie verbeterd.

Resultaten modernisering

Resultaat van het project is de upgrading van Graan voor Visch Zuid tot een bedrijventerrein met een infrastructuur die voldoet aan de eisen van deze tijd door:

- 'Slimme' verbreding van wegvakken op voor de doorstroming cruciale locaties aan de Diamantlaan, Opaallaan, Parellaan, Saffierlaan, Smaragdlaan en Jadelaan;
- Een proefvak met duurzame zwavelbetonasfalt in plaats van traditioneel asfalt;
- Nieuw gerealiseerde parkeerplaatsen ter vervanging van parkeren op de Opaallaan en de Robijnlaan (gerealiseerd);
- Verruimde en/of verbetering van bochtstralen bij de kruisingen van de Diamantlaan, Opaallaan, Parellaan, Saffierlaan en Smaragdlaan;
- Overzichtelijker en veiliger verkeerssituatie rondom parkeerterrein Opaallaan en Jadelaan.

Community Building en Parkmanagement op Graan voor Visch Zuid

De herinrichtingsplannen zijn in nauw overleg met ondernemersvereniging Ondernemend Hoofddorp tot stand gekomen. Diverse onderdelen van de plannen zijn aangedragen door ondernemers zelf. Een belangrijke doelstelling voor hierbij is Community Building. De mogelijkheden voor een gecombineerd parkmanagement met het bedrijventerrein De President, waar wel parkmanagement bestaat, wordt hierin meegenomen.

In samenwerking met Ondernemend Hoofddorp is een poging gedaan om begin januari 2012 een bijeenkomst te organiseren over de revitalisering van Graan voor Visch Zuid en daar een toelichting te geven over geplande en potentiële duurzame en milieutechnische maatregelen voor en door ondernemers. Helaas bleek de belangstelling, ondanks het breed uitnodigen van ondernemers en de beoogde aanwezigheid van twee wethouders, gering te zijn. Om deze reden is deze bijeenkomst afgeblazen.

In 2012 zal daarom een laagdrempeliger bijeenkomst georganiseerd worden door bureau Ericis uit Gouda over praktische toepassingen op het gebied van community building op Graan voor Visch Zuid. Het doel is een panel te beginnen voor onder andere een KVO-B traject en het gezamenlijk oppakken van duurzame fysieke parkmanagementmaatregelen.

Duurzaamheidsambities

Ook op een bestaand terrein als Graan voor Visch Zuid wordt zo veel mogelijk ingezet op duurzame herstructureringsmaatregelen. Door te kiezen voor een goed doordachte herinrichting van het gebied, zal een openbare ruimte ontstaan die past bij een modern gemengd bedrijventerrein. Een zorgvuldige ingerichte openbare ruimte gaat immers langer mee. Extra kosten voor een kwalitatief goede inrichting verdienen zich terug bij het beheer. Een voorbeeld is straatmeubilair dat herbruikbaar en 'hufter-proof' is. Dit lokt minder vandalisme uit. Toereikende wegbreedtes zorgen ervoor dat trottoirbanden en bermen niet meer kapot worden gereden. LED-straatverlichting kan tot energiebesparing leiden. Ook de toepassing van asfalt verrijkt met zwavel in een proefvak past in de duurzame herstructurering van Graan voor Visch Zuid. Wanneer dit proefvak succesvol blijkt te zijn, kunnen deze tegels, die gemaakt worden van bij het raffineren van aardolie vrijkomende zwavels, ook elders in de gemeente worden toegepast. Deze pilot wordt nog verder

verduurzaamd door een proef met het hierboven reeds genoemde glitterasfalt. Dit is asfalt waar reflecterende deeltjes aan zijn toegevoegd, waardoor de straatverlichting gedimd kan worden. Tenslotte zal oud asfalt niet afgestort worden maar omgesmolten en hergebruikt worden.

De duurzame ambities voor Graan voor Visch Zuid kunnen als volgt geformuleerd worden:

1. Intelligente herinrichting openbare ruimte met als resultaat een eenvoudig te beheren publieke ruimte (om kapot rijden van de bermen en groen te voorkomen). Duurzame herinrichting openbare ruimte door het gebruik van duurzame materialen als beton verrijkt met zwavel en reflecterende deeltjes en hergebruiken (bestaand asfalt) van materialen.
2. Verkeersveiliger inrichting rondom parkeerterrein Opaallaan en Jadelaan.
3. Community Building

Werkzaamheden 2012, kosten en dekking

(Extern) Procesmanagement voor dit project is niet aan de orde, gezien de relatief overzichtelijke situatie. Aansturing van (fysieke) werkzaamheden vindt daarom plaats door de gebiedsmanager en de gemeentelijke procesmanager herstructurering. Het aanleggen van de 30 parkeerplaatsen en werkvoorbereiding hebben in 2011 € 60.000,- gekost. Dit werk is in 2011 afgerond. In 2011 is ook opdracht verleend voor het organiseren van parkmanagement hiervoor is reeds € 10.000,- opdracht verleend, welke is ondergebracht in de reservering Herstructurering.

De totale geraamde kosten van de in 2012 uit te voeren infrastructurele maatregelen bedragen €300.000. Hier zit ook een bedrag van € 50.000,- bij voor de proef met zwavelbeton en een bedrag van € 10.000,- voor de proef met lichtgevende deeltjes in het asfalt.

Eind 2010 is een HIRB-subsidie van € 70.000,- voor diverse fysieke maatregelen toegekend en € 5.000,- voor de lichtonderzoek. Vanuit het programma duurzaamheid is € 50.000,- in 2011 beschikbaar gesteld en 150.000 van Beheer en Onderhoud. Dit geld zal in 2012 worden ingezet.

5. Behoeft- en bedrijvenonderzoek Hanepoel Zwaanshoek

Inleiding



Hanepoel is een klein, gemengd bedrijventerrein in het middensegment. Het terrein Hanepoel ligt in het westen van de gemeente Haarlemmermeer en de economische functie is sterk lokaal georiënteerd. Het terrein is gesitueerd ten noordwesten van Zwaanshoek, nabij de Bennebroekerdijk. Het terrein is beperkt van omvang. Het aantal bedrijfsvestigingen schommelt de afgelopen vijf jaar rond de 20, het aantal werkzame personen is licht

afgenomen van 102 in 2006 naar 79 in 2010. Feitelijk bestaat de bebouwing uit een verzamelgebouw waarbij aan de voor- en achterzijde gebruikers zijn gehuisvest. De regionale bereikbaarheid van Hanepoel is niet optimaal, aangezien het terrein niet aan rijkswegen of provinciale wegen ligt. Per openbaar vervoer kost het tussen 30 en 60 minuten vanaf het dichtstbijzijnde intercity-station (Haarlem) om ter plaatse te komen. Daarbij komt nog een loopafstand van meer dan 10 minuten om op het terrein te komen. De gevestigde bedrijvigheid op Hanepoel bestaat voornamelijk uit plaatselijk en regionaal opererende bedrijven.

Actuele ontwikkelingen bedrijventerrein Hanepoel

Gemeente Haarlemmermeer heeft tot dusver weinig contacten met ondernemers die gevestigd zijn op bedrijventerrein Hanepoel. Er is momenteel geen visie op de toekomstige ontwikkeling van de bedrijvigheid aan de Hanepoel. Op het eerste gezicht lijkt de combinatie van werken en wonen (op bovenverdiepingen) op succesvolle wijze gerealiseerd te zijn. Van illegale bewoning lijkt geen sprake te zijn, hoewel hierover geen zekerheid bestaat. Problematisch is de inrichting van de openbare ruimte nabij de grenzen met private kavels. Onduidelijk is wat openbaar en privé is. Dit maakt beheer, toezicht en handhaving lastig. Niemand voelt zich verantwoordelijk voor het particuliere deel en daardoor is het erg rommelig.

Verder wordt in 2012 een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij het van belang is de wensen van bedrijven en omwonenden in kaart te brengen. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is op dit moment dat het een conserverend karakter zal hebben. Uitbreiding van bedrijvigheid is niet gewenst, vanwege de omgeving.

Bodemvervuiling is een belangrijk aandachtspunt op het terrein. Onlangs heeft een groot autosloopbedrijf een nieuw pand gebouwd en daarvoor is bodemsanering uitgevoerd. Bij een groot bedrijfsverzamelgebouw is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Deze staat op de spoedlijst en moet voor 2015 aangepakt worden. De Provincie is het verantwoordelijke orgaan om de sanering rond te krijgen.

Er zijn goede redenen voor een behoefte- en bedrijvenonderzoek vanwege deze bodemvervuiling en het nieuwe bestemmingsplan. De provincie gaat vanwege de bodemvervuiling en verplichting tot sanering komend jaar onderzoeken doen naar de bodemkwaliteit. Saneren hoeft overigens niet te betekenen dat de grond daadwerkelijk moet worden afgegraven. Van het saneringsjaar 2015 kan echter niet worden afgeweken, zo blijkt uit de ministeriële aanwijzing.

Werkzaamheden 2012, kosten en dekking

Een behoefte- en bedrijvenonderzoek kan het beste in goed overleg met de Provincie gezamenlijk worden opgepakt. Het is voor zowel de provincie als de gemeente van belang in kaart te brengen hoe de eigendoms- en gebruikersverhoudingen zijn (en waren). Het is goed mogelijk dat een flink aantal gebruikers geen eigenaar zijn. Onderzocht wordt wie mede schuld heeft of moet bijdragen in de kosten voor de sanering. Belangrijk is de vraag welke oplossingen mogelijk zijn waar de lokale en regionale economie zoveel mogelijk bij gediend is. Hierbij speelt ook de vraag wat eigenaren, gebruikers, omwonenden en de gemeente willen met de grond na een sanering. Wanneer de provincie en gemeente de verschillende onderzoeksvragen goed coördineren, kunnen gebruikers en eigenaren eenduidig en het liefst eenmalig benaderd worden. De kosten van een behoefte- en bedrijveninventarisatie worden geschat op € 10.000,- Voorgesteld wordt dekking te laten plaatsvinden vanuit de Voorjaarrapportage 2012.

6. Herstructurering De Hoek Bestaand

Inleiding



De Hoek Bestaand is een gemengd bedrijventerrein uit het begin van de jaren '80 van de twintigste eeuw. De Hoek Bestaand, met een oppervlakte van circa 35 hectare, ligt strategisch ten opzichte van Hoofddorp, de A4, Schiphol en de Zuidtangent. In de periode 2004-2008 is de werkgelegenheid echter met circa 20 procent afgenomen en is de leegstand aanzienlijk toegenomen. Oorzaak hiervan is o.a. de verhuizing van een aantal grote bedrijven. De

cijfers voor het gehele bedrijventerrein De Hoek over 2009 en 2010 laten een iets positiever beeld zien. Het aantal bedrijfsvestigingen is van 2009 naar 2010 flink gestegen van 62 naar 74 en het aantal werkzame personen steeg van 1.854 naar 2.062.

De Hoek Bestaand staat sinds februari 2012 op de A-lijst van het Provinciaal Herstructureringsprogramma (tot en met 2011 stond De Hoek Bestaand op de C-lijst). Dit houdt in dat herstructurering nu als zowel urgent als haalbaar en wenselijk wordt gezien. Het project is daarmee ook subsidiabel. Hier is mede voor gekozen vanwege de slechte representatieve entreefunctie van het terrein voor Hoofddorp en de momenteel suboptimale benutting van de ligging (zeer dichtbij Schiphol) en vanwege de ontwikkeling van het aangrenzende De Hoek Noord en De Hoek West dat juist op dit moment kansen biedt voor het bestaande terrein.

Noodzaak en kansen herstructurering op De Hoek Bestaand

De Hoek-bestaand is al enige tijd onderhevig aan economische veroudering. De representativiteit van de entreefunctie voor Hoofddorp (komend vanaf Schiphol / de A4) en de uitstraling van een aantal bedrijfspanden laten te wensen over en de kwaliteit van de openbare ruimte is onder de maat. Met name voor de niet gerevitaliseerde bedrijfspanden bestaat het gevaar dat steeds meer bedrijven het bedrijventerrein de rug toekeren en een andere vestigingslocatie betrekken.

De openbare ruimte is rommelig en de wegenstructuur kent knelpunten, wat verkeersonveilige situaties oplevert. Bovendien zal de ontsluiting van De Hoek Bestaand vergaand aangepast moeten worden vanwege congestieproblemen enerzijds en nieuwe aansluitingen van De Hoek Noord en de A4 op de Kruisweg anderzijds. Een aantal opstallen heeft al een facelift gekregen op initiatief van ontwikkelaar/belegger SEGRO (eigenaar van een groot aantal gronden en opstallen in De Hoek Bestaand). Ook andere eigenaren hebben panden en terreinen opgeknapt en weer opnieuw verhuurd. De delen waar dit nog niet is gebeurd zijn echter behoorlijk verouderd. Samenwerking met private partijen zoals SEGRO biedt echter wel een goede kans om ook deze resterende delen succesvol te herstructureren.

Er wordt ingesprongen op dit aanwezige momentum, dat vooral ook bestaat vanwege de ontwikkeling van het aangrenzende duurzame bedrijventerrein De Hoek Noord (door SEGRO) en de kantorenlocatie De Hoek West. Deze nieuwe ontwikkelingen brengen kansen met zich mee voor De Hoek Bestaand op het gebied van positionering, ontsluiting en duurzaamheid. Mede om deze redenen is De Hoek Bestaand aangewezen tot één van de speerpuntprojecten wat betreft herstructurering van werklocaties, zoals opgenomen in de Programmabegroting 2010-2013.

Wanneer De Hoek Bestaand gerevitaliseerd wordt tot een representatief bedrijventerrein, dat voldoet aan de hedendaagse en toekomstige vestigingseisen, zal het vanwege de ligging nog geschikter zijn voor logistiek gerelateerde en Schipholgebonden bedrijvigheid. Het ligt immers één Zuidtangent halte en vijf minuten rijden/fietsen van luchthaven Schiphol af. Een flink aantal werknemers op De Hoek Bestaand werkt in de logistieke, aviation (Schipholgebonden) en hospitality sectoren. Voor de huidige kantorenstrook langs de Kruisweg wordt ingezet om menging met andere functies tot een meer hoogwaardig en levendig gebied. Door een aanpak waarin nauw wordt samengewerkt met private partijen wordt er een win/win situatie gecreëerd wanneer zowel de kwaliteit van de openbare ruimte als de private kavels en opstallen wordt verbeterd. Leegstand zal hierdoor afnemen wat significante impulsen geeft voor de werkgelegenheid.

De eindresultaten van de herstructurering van De Hoek Bestaand zijn als volgt geformuleerd: een modern, vitaal, duurzaam en representatief bedrijventerrein, dat een visitekaartje is voor Hoofddorp, de gemeente Haarlemmermeer en Schiphol. Een betere interne en externe ontsluiting die inspeelt op infrastructurele ontwikkelingen rondom het bedrijventerrein. Een beperkte mate van intensiever ruimtegebruik en behoud en creëren van (nieuwe) werkgelegenheid. Het procesmanagement is essentieel om tot een breed gedragen plan van aanpak te komen en dat gemeente, eigenaren, ondernemers en andere betrokken partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid deelnemen en zich inzetten om gezamenlijk te komen tot uitvoering van de maatregelen.

Duurzaamheidsambities

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van het collegeprogramma van de gemeente Haarlemmermeer. In het kader van duurzaam ruimtegebruik verdient herstructurering van bedrijventerreinen de voorkeur boven nieuwe ontwikkeling. Voor de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein De Hoek is de doelstelling om aansluiting te zoeken bij de ambities van de omliggende projecten, zoals Amsterdam Connecting Trade (ACT) en De Hoek Noord.

De Hoek is een afstemmingsproject in het masterplan ACT. De duurzaamheidsambities in ACT zullen als basis dienen voor de ontwikkeling van De Hoek Bestaand. SEGRO, als belegger/grondeigenaar een belangrijke speler bij de herstructurering, hecht waarde aan langdurige betrokkenheid bij het project, een goede relatie met huurders en kwaliteit van het vastgoed. Door SEGRO wordt veel aandacht besteed aan duurzaam (ver)bouwen. Segro is ontwikkelaar en belegger, waarmee de kwaliteit van het bedrijventerrein en het vastgoed op niveau blijft.

Aanpak herstructurering De Hoek Bestaand tot nu toe

In 2011 is een haalbaarheidsonderzoek, stakeholdersanalyse en marktconsultatie over het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Vaststelling van het bestemmingsplan voor het gehele gebied De Hoek (inclusief De Hoek Noord en West) vindt begin 2012 plaats. Het plan voor De Hoek Bestaand heeft een conserverend karakter.

De afgelopen maanden is een plan van aanpak ontwikkeld voor De Hoek in samenhang met de aangrenzende gebieden (aanvullend op het bestemmingsplan). Het ruimtelijk beleid richt zich op het verbeteren van infrastructuur, openbare ruimte, gebouwen en private ruimten.

Net als bij het haalbaarheidsonderzoek is ook voor het plan van aanpak in samenspraak met ondernemers en marktpartijen een verbinding gelegd tussen beleidsmatige ambities en de praktijk op het bedrijventerrein. In een aantal bijeenkomsten met ondernemers en marktpartijen zijn gezamenlijk de knelpunten en de oplossingen bepaald op basis van clustering van de onderwerpen bereikbaarheid en infrastructuur, ruimtelijke structuur en inrichting, kwaliteit openbare en private ruimte en voorzieningen en parkmanagement.

De ontwikkelaar van De Hoek Noord Segro heeft afgesproken met de gemeente dat zij een forse bijdrage doet aan de herstructurering van De Hoek Bestaand. Dit wordt onder meer ingezet voor de

aanpak van de infrastructuur. Met Segro is afgesproken dat zij extra kantoren mag ontwikkelen in De Hoek Noord als zij elders bedrijfsruimte revitaliseert, bijvoorbeeld op De Hoek Bestaand. Ook de ontwikkelaar van De Hoek West Hillgate doet een beperkte bijdrage aan de aanpak van de infrastructuur.

Het plan van aanpak omvat acht concrete deelprojecten, waaraan in 2012 gewerkt zal gaan worden. Hierop wordt in onderstaande paragraaf nader ingegaan. Sommige maatregelen liggen bij de gemeente. Andere zullen door het bedrijfsleven opgepakt moeten worden. Onderdeel van de uitwerking is het vinden van middelen voor de uitvoering. De procesmanager zal daarbij ook een belangrijke rol spelen.

Werkzaamheden 2012, kosten en dekking

Voorgesteld wordt om in 2012 aan deze acht deelprojecten te gaan werken:

- **Infrastructuurplan:** De gemeente is opdrachtgever van infrastructuurplan. Doel is een goede aansluiting op de A4, en de N201 (betere doorstroming en verminderen congestie) en een goede interne bereikbaarheid van de parallelle Kruisweg. Daarnaast worden de voet- en fietspaden verbeterd (aanleggen fietssnelweg, goed ontsloten HOV-knooppunt naar hele terrein). Bedrijfsleven levert input, maar is gedeeltelijk ook verantwoordelijk voor opwaarderen kruisingen en wegprofielen (zoals bijv. aan de Vuursteen) omdat wegen privaat eigendom zijn.
- **Beeldkwaliteitsplan:** Er komt een beeldkwaliteitsplan voor heel De Hoek bestaan met als doel een goede en strakke beeldkwaliteit van de openbare en private ruimte te realiseren, die goed op elkaar aansluiten. Beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeente opgesteld met hulp en input van ondernemers, waarbij specifieke deelprojecten worden onderscheiden zoals het groenplan, verlichtingsplan, bewegwijzering en collectieve beveiliging.
- **Gebiedsontwikkelingen:** de Gemeente nodigt de markt uit een gebiedsontwikkeling te realiseren rondom een verbeterd HOV-knooppunt onder de Zuidtangent met mogelijkheden voor horeca, broodjeszaak, OV-voorzieningen (bijv. AH to go, Kiosk). De markt is trekker en ontwikkelaar, de gemeente faciliteert en begeleidt. Ook wordt voor twee deelgebieden (entree Vuursteen/Kruisweg, entree Hoeksteen/Rijnlanderweg) gebiedsvisies gemaakt in relatie tot uitbouwen hotelcluster (met McDonalds) en realiseren beveiligde entree naar De Hoek Noord.
- **Groenplan:** Gemeente stelt, met input van bedrijfsleven, een groenplan op om meer uniformiteit en kwaliteit te krijgen in groenstructuren en -voorzieningen. Het bedrijfsleven wordt gevraagd actief te participeren in het opwaarderen van groen. Een hoge kwaliteit aan groen verbetert de verblijfskwaliteit (lunchrondje) en is aantrekkelijk voor bezoekers.
- **Verlichtingsplan:** Gemeente stelt, met input van bedrijfsleven, een verlichtingsplan op met als doel goed functionerende en voldoende verlichting op het terrein (ook duurzaam en slim). Bedrijfsleven zorgt in ieder geval voor een aanpak van verlichting op private ruimte. Resultaat is een veiliger en duurzamer De Hoek.
- **Bewegwijzering:** De Hoek moet op de kaart komen, zowel De Hoek bestaand als de nieuwe te ontwikkelen delen. Het gebied moet een duidelijk uitstraling krijgen. Bedrijfsleven investeert in nieuwe borden en reclame voor private ruimte (volgens beeldkwaliteitsplan) en gemeente investeert in bebording naar het terrein toe (straatnamen, ANWB-bebording).

- Parkmanagement: Het bedrijfsleven is verantwoordelijk voor het opzetten van een actieve ondernemersvereniging of het aanstellen van een bedrijvenmanager. De gemeente zorgt voor een centraal aanspreekpunt voor bedrijven in de vorm van goed accountmanagement. Bedrijven (ondersteund door gemeente) onderzoeken wenselijkheid om het bedrijvenmanagement/ de ondernemersvereniging uit te bouwen in Parkmanagement of BIZ (Bedrijven Investeringszone) (ook voor uitvoeren taken van beheer en onderhoud en onderbrengen beveiliging).
- Collectieve beveiliging: Beveiliging gebeurt nu door individuele bedrijven of ondernemers, maar draagt nog niet voldoende bij aan een veilig terrein. Bedrijfsleven gaat intensiever samenwerken en zorgt voor collectieve beveiliging, eventueel inclusief cameratoezicht (op entrees). Mogelijk met financiële ondersteuning van gemeente en ondergebracht in Parkmanagement/BIZ.

De gemeente wil een aantal quick wins in het openbaar gebied ten aanzien van de infrastructuur, het groen en/of de verlichting al op korte termijn realiseren. Ten behoeve van de procesaanpak heeft de Gemeenteraad in november 2010 een budget beschikbaar gesteld, mede op basis van verleende subsidies van de Provincie Noord-Holland voor onderzoek en proces. In 2012 wordt in totaal € 200.000,- aan kosten verwacht. In de Grex van het project is nog € 70.000,- ruimte beschikbaar. Dit geld zal worden aangewend voor het opstellen van een globaal infrastructuurplan en een beeldkwaliteitsplan en de aansturing daarvan. Voor de uitwerking van de overige maatregelen, de aansturing daarvan en de uitvoering van quick wins in het openbaar gebied is ca. 130.000 euro aanvullend budget nodig in 2012.

7. Aanpak overlast en verloedering Hoofddorp-Noord

Inleiding



Hoofddorp- Noord is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment. Het terrein Hoofddorp-Noord is centraal gelegen in de gemeente Haarlemmermeer. Het is gelegen in het noordwesten van Hoofddorp en grenst zowel aan de N520 als aan de N201. Het terrein meet 30,7 ha bruto. Op Hoofddorp-Noord zijn voornamelijk regionaal en landelijk opererende organisaties te vinden. Een deel van het bedrijventerrein is enige jaren geleden gerevitaliseerd; dit betrof vooral de entree van het gebied aan de Wijkermeerstraat. Uit een in 2010 gehouden quickscan enquête van ondernemersvereniging Ondernemend Hoofddorp blijkt dat er op een aantal locaties op het terrein door de ondernemers toch flink wat overlast wordt ondervonden. Dit betreft vooral de Graftermeerstraat en de Broekermeerstraat.

Activiteiten Hoofddorp-Noord in 2011 en 2012

Twee straatregisseurs, ingehuurd bij het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen, zijn vanuit AOV-budget in 2011 aan de slag geweest om overlast en verloedering op het bedrijventerrein samen met de ondernemers en de gemeente te bestrijden. Hierover is eind 2011 een eindrapportage met een flink aantal conclusies en aanbevelingen verschenen. Samengevat zijn de belangrijkste aanbevelingen, die overigens ook op de terreinen Boesingheliede en De Weeren zijn opgedaan:

- Blijven investeren in de contacten met de ondernemers met een duidelijk herkenbare gemeentelijke accountmanager;
- Ook bij externe partijen doelgericht bekendheid geven aan de mogelijkheden en onmogelijkheden van bestaande handavings- en beheerinstrumenten, in plaats van het ontwikkelen van nieuwe instrumenten binnen of buiten het gemeentelijke apparaat. Wanneer deze bestaande instrumenten effectief blijken te werken, wordt vertrouwen opgebouwd bij externe partijen, zonder dat de gemeente hier al te veel moeite voor hoeft te doen.
- Instrumenten om tekortschietende private beheerders aan te pakken beter stroomlijnen en zo nodig/mogelijk uitbreiden, en vervolgens daadwerkelijk toe passen.
- Naast het constructieve overleg, ook op daadkrachtige wijze overgaan tot het nemen van een aantal aansprekende zichtbare maatregelen, waardoor het vertrouwen bij ondernemers flink toeneemt. Ondernemers zullen dan eerder geneigd zijn ook zelf over te gaan tot maatregelen op eigen terrein.
- Zo veel als mogelijk duidelijkheid scheppen over de toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een bedrijventerrein, ook als deze ongunstig uitpakken voor bedrijven. Menging van werken en wonen kan een interessante omgeving opleveren.

In het Uitvoeringsprogramma 2011 werd ingezet op een aanpak van de openbare ruimte de Graftermeerstraat. In overleg met diverse betrokkenen zijn de mogelijkheden bekeken, maar in gezamenlijkheid is tot de conclusie gekomen dat een aanpak van de Graftermeerstraat met de bestaande budgetten weinig efficiënt en effectief zou zijn. De grootste problemen worden veroorzaakt door in- en uitparkerende auto's bij de supermarkt en vrachtwagens die laden en lossen. Deze problemen bleken niet simpel met een andere inrichting van de openbare ruimte op te lossen te zijn. Er is om deze reden gekozen het budget in te zetten op een andere doorn in het oog van de ondernemers: de visueel onaantrekkelijke vrachtwagensluis bij de kruising J.C. Beetslaan en Broekermeerstraat. Deze sluis is vervangen door een slimme kruising met een kunstwerk van de op het bedrijventerrein gevestigde kunstenaar Franz Bodner. De vernieuwde kruising is in december 2011 geopend.

Voor 2012 staan geen activiteiten in het kader van het Uitvoeringsprogramma Herstructurering Werklocaties op stapel. Wel zal er conform de aanbevelingen van de straatregisseurs door Gebiedsmanagement blijvend geïnvesteerd worden in de contacten met de ondernemers en de ondernemersvereniging. Ook zullen nieuwe initiatieven van meer gemengd functiegebruik op het bedrijventerrein, voor zover passend in de regelgeving, welwillend door de gemeente tegemoet worden getreden. Voor de langere termijn wordt voor Hoofddorp-Noord gedacht aan het actief juridisch-planologisch mogelijk maken van andere functies zoals wonen.

8. Nieuwe aanpak herontwikkeling De Pionier Nieuw-Vennep

Inleiding



De Pionier is een gemengd bedrijventerrein uit 1944 van 20,1 ha bruto en 14,1 ha netto. De Pionier telde in 2010 922 werknemers. In 2005 waren dit er 980. Het aantal vestigingen is in de periode 2006-2010 licht gedaald van 76 naar 67. Bedrijventerrein De Pionier is gelegen in het zuiden van de gemeente Haarlemmermeer. Het terrein ligt in het noorden van Nieuw-Vennep tussen de Vennepweg, Westerdreef, Nieuwerkerktocht en de Lucas Bolsstraat. De Pionier is een terrein

met een divers profiel. De bedrijven op De Pionier opereren veelal op plaatselijk en regionaal niveau. Er zijn veel bedrijven uit de groothandelsbranche en de autoschade te vinden.

De Pionier is aan herstructurering onderhevig. Doelstelling was het realiseren van een terrein met een goede kwalitatieve uitstraling en vestigingsklimaat voor ondernemers, dat in balans is met haar directe omgeving (woonwijk). De Pionier is namelijk een binnenstedelijk bedrijventerrein, daarom is veel aandacht geschonken aan duurzaamheid bij de inpassing van bedrijven in de omgeving. De economische functie moest worden aangepast aan de nieuwe omgeving door de vestiging van bedrijven in een lichtere milieucategorie en het zoveel mogelijk voorkomen van groot transport door de kern Nieuw-Vennep. De ontwikkelingen zijn in gang gezet, mede door als gemeente actief in te zetten op uitplaatsing.

De bereikbaarheid van De Pionier is verbeterd door aanpassingen van de infrastructuur om het terrein heen. Voor De Pionier betekende dit dat een route voor sluipverkeer is afgesloten (Staringstraat) en dat het terrein nu tussen twee hoofdverbindingen in Nieuw-Vennep ligt. Voorheen was er één verbinding, dit is uitgebreid naar twee.

Uitvoering herstructurering 2004-2008

Door de samenwerking tussen een ontwikkelaar en diverse zorgaanbieders (o.a. huisartsen) is met medewerking van de gemeente een multidisciplinair gezondheidscentrum gerealiseerd. Officiële opening van het gezondheidscentrum heeft begin november 2008 plaatsgevonden. Op de locatie waar een transportbedrijf gevestigd was, is een nieuwe bouwmarkt geopend. Benodigde infrastructuur (ontsluiting en parkeerplaatsen) zijn gerealiseerd.

Zoals aangegeven zijn er de nodige resultaten bereikt. De gemeente heeft echter vrijwel geen eigendom in kavels en panden. Door het versnipperde eigendom op het terrein bestaat het risico van diverse tegenstrijdige belangen waardoor zaken niet van de grond komen. De genomen maatregelen zijn nog niet afdoende gebleken om een totale herstructurering te realiseren. Een totale herontwikkeling met een ontwikkelaar bleek financieel niet haalbaar.

Voor de Pionier kan voorlopig geconcludeerd worden dat de ambitie om grote delen van het terrein te verwerven en opnieuw te ontwikkelen financieel niet haalbaar is gebleken. Door het stellen van de juiste voorwaarden en kaders in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan wordt aan zittende ondernemers en potentiële nieuwe ondernemers ruimte geboden om vastgoed of grond te (her)ontwikkelen. De ondernemers onderschrijven het belang van een herstructurering van De Pionier en zijn bereid mee te denken. Samen met de ondernemers zal dan ook de herstructurering verder gebracht moeten worden, waarbij ook de mogelijkheden van een nadruk op lichtere bedrijfsactiviteiten die toekomstige woningbouw niet in de weg staan, welwillend tegemoet worden getreden.

De gemeente heeft besloten nu wel over te gaan tot een revitalisering van de openbare ruimte om een aantrekkelijke omgeving te creëren. Gekozen is voor een zo integraal mogelijke werkwijze. De werkzaamheden betreffen een breed palet aan werkzaamheden waaronder een aanpak van de wegverhardingen, de groenvoorzieningen, de riolering en de openbare verlichting. De totale investering in het gebied is met een aanneemsom van € 1.328.700,- zeer aanzienlijk. De werkzaamheden zullen in 2012 uitgevoerd worden.

9. Schiphol-Rijk/Oude Meer

Inleiding



Schiphol Rijk/Oude Meer ligt aan de oostgrens van de gemeente Haarlemmermeer en is een enigszins vreemde eend in de bijt in dit Uitvoeringsprogramma Herstructurering Werklocaties. Het is ontwikkeld in de jaren negentig. Het is een jong dynamisch terrein met een hoogwaardig karakter. De ruime opzet van het terrein, waarbij veel aandacht is besteed aan groenvoorziening, heeft hiertoe bijgedragen. Imago speelt op dit terrein een belangrijke rol. Op het terrein zijn met name panden te vinden welke in gebruik zijn bij een enkele gebruiker, daarnaast

zijn er nog enkele bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.

De bedrijven welke gevestigd zijn op deze locatie opereren veelal op nationaal en internationaal niveau. De aanwezigheid van vele internationale bedrijven op dit terrein heeft een grote aantrekkingskracht op nieuwe internationale vestigers. Overigens zijn de meeste bedrijven hier actief in de logistiek. Zelfs de andere sectoren die op dit terrein vertegenwoordigd zijn hebben hier vaak een pand in gebruik voor logistieke activiteiten. Verder is er een hoogwaardig glasvezelnetwerk aanwezig op het terrein.

Knelpunten Schiphol-Rijk / Oude Meer

Uiteraard kan er op Schiphol-Rijk / Oude Meer niet gesproken worden van grootschalige ingrijpende herstructurering van een werklocatie. Desondanks is er een flink aantal activiteiten dat opgepakt moet worden om het terrein zijn hoogwaardige en internationaal concurrerende uitstraling te laten behouden. Zo is er op dit terrein gekozen voor geheel parkeren op eigen terrein. Dit betekent dat er weinig tot geen ruimte is voor auto's die aan de weg (langs)parkeren terwijl dit wel gebeurt. Zeker wanneer dit gebeurt door vrachtwagens of trailers van vrachtwagen levert dit problemen op. En hoewel de wegen ruim gedimensioneerd zijn, blijken de bochtstralen voor de steeds groter worden trucks af en toe toch te krap te zijn en de wegen te smal. De behoefte is groot om de knelpunten beter in kaart te brengen en naar oplossingen te zoeken.

Een bijzonder probleem is het illegaal overnachten door vrachtwagenchauffeurs in hun wagen. Soms gaat dit gepaard met prostitutie en illegale handel. Dit komt de veiligheid op het terrein niet ten goede, terwijl veiligheid wel een zeer noodzakelijke vereiste is gezien de waarde van de goederen die op de diverse terreinen opgeslagen zijn. Ook de veiligheid van werknemers, bijvoorbeeld wat betreft veilige routes naar de OV-haltes in het gebied, is een zorgpunt. Met name in de donkere maanden van het jaar voelen veel werknemers zich niet veilig. Een aantal grote bedrijven heeft inmiddels hun zorg uitgesproken over de situatie en vragen de gemeente mee te denken over verbeteringen.

Aanpak kwaliteitsverbetering bedrijvendeel Schiphol-Rijk 2012 en 2013

Bovenstaande knelpunten op dit belangrijke bedrijventerrein vragen om een geïntegreerde aanpak. Er is behoefte aan een verkenning voor een duurzame kwaliteitsverbetering van de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte op het bedrijvendeel van Schiphol-Rijk. De verkenning moet ingaan op de volgende onderdelen:

- Verkeerscirculatie
- Bochtstralen en breedte wegen
- Langsparkeren trucks en personenauto's
- Veiligheid 's nachts (illegaal parkeren met alle problemen van dien)
- Faciliteren (betaald) truckparkeren
- Veiligheid (looproutes naar) OV haltes

Het is belangrijk dat bij het aanpakken van knelpunten nauw wordt samengewerkt met het bedrijfsleven. Een aanpak moet dan ook gebaseerd zijn op informatie vanuit het bedrijfsleven. Op dit bedrijventerrein lijkt parkmanagement een uitstekend platform om deze informatie te verkrijgen. Op het bedrijventerrein wordt momenteel namelijk hard gewerkt aan het professionaliseren van het parkmanagement. In 2010 is de stichting parkmanagement Schipholregio opgericht, op initiatief van ondernemersvereniging ORAM en SADC. Binnenkort zal de stichting de verantwoordelijkheid krijgen over het beheerbudget van het groenonderhoud van de gemeente. Het is de intentie dat de Parkmanagement organisatie de komende jaren haar taakveld en draagvlak in het gebied weet te verbreden. In dat kader kan de Parkmanagement organisatie in 2012 een aanvang maken met het in kaart brengen van de knelpunten in het gebied, en een aanzet geven tot het verkrijgen van draagvlak onder de ondernemers om uiteindelijk tot een programma te komen met oplossingen waar de komende jaren actief actie op ondernomen kan worden.

Hiermee kan de stichting haar nut en noodzaak zichtbaar maken richting de bedrijven, wat belangrijk is omdat lidmaatschap van de stichting voor bedrijven namelijk niet verplicht is. Wanneer de stichting op basis van de door de parkmanagers geleverde informatie beter inzicht kan geven in de knelpunten en oplossingsrichtingen, is het de intentie van de gemeente om in 2013 samen met het bedrijfsleven verbeteringsvoorstellen nader uit te werken en in uitvoering te nemen.

10.Spoorzicht Nieuw-Vennep "The finishing touch"

Inleiding



Spoorzicht is een gemengd terrein in het middensegment. Het is gelegen in het zuiden van de gemeente Haarlemmermeer, in het noordoosten van Nieuw-Vennep. De locatie grenst aan de N520 en is met 39,6 hectare relatief omvangrijk. Op Spoorzicht bevinden zich vooral plaatselijk en regionaal opererende bedrijven. Het terrein is in 1980 ontwikkeld en sindsdien heeft zich hier een grote diversiteit aan activiteiten gevestigd. Spoorzicht telde in 2010 1.433 werknemers. In 2006 waren dit er nog 2.002. Het aantal

vestigingen is in de periode 2006-2010 gedaald van 103 naar 76. Op Spoorzicht heeft de afgelopen jaren een succesvol herstructurerings traject plaatsgevonden (vanuit het programma 2004-2008). Het laatste onderdeel hiervan -het instellen van een zogenaamde Bedrijven Investerings Zone (BIZ)- was het laatste onderdeel van dit traject en is in 2011 geslaagd.

BIZ Spoorzicht

Door middel van het instellen van een BIZ worden bedrijven die wel meeprofiteren van bepaalde activiteiten in het kader van schoon, heel en veilig (parkmanagement, collectieve beveiliging) maar hier niet aan meebetalen verplicht om mee te betalen. Er wordt dan namelijk een specifieke belasting geheven over het gehele door de BIZ aangewezen gebied. In 2010 heeft een draagvlakmeting plaatsgevonden maar deze had onvoldoende resultaat. In 2011 heeft op verzoek van de actieve ondernemers een tweede draagvlakmeting plaatsgevonden. Door een grote inspanning van de BIZ vereniging en de gemeente is de draagvlakmeting een succes geworden. De bedrijveninvesteringszone is een feit. Samen met de BIZ-vereniging is het proces van heffing en subsidieverlening opgestart.

Uitvoering fysieke maatregelen in kader van 'finishing touch'.

De BIZ is er opgericht om fysieke verbeteringen op Spoorzicht te realiseren. De provincie heeft reeds in 2009 een HIRB-subsidie voor maatregelen m.b.t. fysieke verbeteringen toegekend. Nu de BIZ geslaagd is kunnen deze maatregelen uitgevoerd worden. Daar de provincie dit ondersteund heeft door een aantal jaren terug subsidie te verlenen voor een aantal fysieke maatregelen wordt opnieuw met de vereniging naar de actualiteit van de subsidieaanvraag gekeken. Uitgaande van de subsidieaanvraag betreft het de volgende fysieke maatregelen:

Mogelijkheden verkennen voor het aanleggen van een voetpad langs spoordijk

Met auto en trein is Spoorzicht goed en snel te bereiken. Er is geen voetpad van het station naar het bedrijventerrein. Vanaf het station kunnen voetgangers slechts via een onverharde berm of via de (drukke) openbare rijweg zonder trottoirs het bedrijventerrein Spoorzicht bereiken. Dit is een gevaarlijke situatie, nog afgezien van het ongemak van lopen over drassige bermen. Door het aanleggen van een voetpad van het station naar het bedrijventerrein (over de berm), wordt dit probleem opgelost.

Realiseren 15 nieuwe parkeerplekken

Met bovenstaande ingreep in de openbare ruimte kan tegelijkertijd een deel van de parkeerverlast aangepakt worden. De overlast vloeit voort uit het feit dat er veel mensen met de auto naar het werk komen. De parkeervoorziening op eigen terrein is niet toereikend. Door de geparkeerde auto's op de openbare weg wordt het rijvlak aanzienlijk kleiner. Dit levert gevaarlijke situaties op. Op een terrein met veel vrachtverkeer als Spoorzicht levert dit regelmatig kleine en grotere aanrijdingen op. Door de spaarzame vrije ruimte efficiënter in te delen kunnen extra parkeerplekken gecreëerd worden.

Realiseren cameratoezicht

De ondernemers op Spoorzicht zijn een groot voorstander van camerabewaking. Door middel van camera's kunnen de openbare en private terreinen dag en nacht in de gaten worden gehouden. Ze hebben een preventieve werking en kunnen bijdragen aan de oplossing van criminaliteit d.m.v. de opgeslagen camerabeelden. Een koppeling met een Regionale Toezichtsruimte (RTR) is wenselijk. De directe link met een opsporingsbevoegde instantie geeft vertrouwen. De camera's zijn niet alleen nuttig voor het beveiligen van het terrein maar kunnen tevens overdag worden ingezet om vandalisme tegen te gaan en om de aansprakelijkheid voor schade aan het terrein te kunnen achterhalen. Beveiligingscamera's dragen bij aan de sociale veiligheid op het terrein. In de tweede BIZ draagvlakmeting is het cameraplan aangepast. Met de BIZ vereniging moet besproken worden hoe zich dit verhoudt tot de subsidieaanvraag.

Kosten en dekking

De totale kosten van het voetpad inclusief 15 nieuwe parkeerplekken zijn destijds ingeschat op € 100.000,- Het realiseren van cameratoezicht is ingeschat op € 200.000,- Er is in 2009 € 105.000,- HIRB-subsidie verleend voor deze maatregelen. De bijdrage van de BIZ-vereniging werd gesteld op € 140.000,-. De nog benodigde aanvullende gemeentelijke dekking van € 55.000,- was nog niet verzekerd. In overleg met de BIZ-vereniging moet het fysieke maatregelenpakket nogmaals bezien, geraamd en tegen de BIZ opbrengsten afgewogen worden. Vast staat dat er gemeentelijke dekking voor de maatregelen noodzakelijk is, die wordt aangevraagd bij de VJR 2012. Eventueel kan in overleg met de provincie het 'fysieke maatregelenpakket' wel aangepast worden, maar om aanspraak te maken op de volledige HIRB-subsidie, die in 2009 is toegekend om deze maatregelen te kunnen uitvoeren, is het van belang dat de cofinanciering niet verminderd wordt.

11. Herstructurering en parkmanagement De Weeren

Inleiding



De Weeren is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment. Het terrein De Weeren ligt in het noorden van de gemeente Haarlemmermeer. Het ligt tegen de A200 aan, aan de westkant van Zwanenburg. Het is een van de oudste bedrijventerreinen binnen de gemeente Haarlemmermeer, toch is de belangstelling voor het terrein nog steeds groot. Een sterke kant van het terrein is de strategische ligging, die door de aanleg van een tweede brug

over de ringvaart en de nieuwe rijksweg A5 nog beter tot zijn recht komt. Op De Weeren is een diversiteit aan activiteiten te vinden. De bedrijvigheid is een mix van lokaal-regionaal en landelijk opererende bedrijven. Het bruto-oppervlak van De Weeren is 32,4 ha, netto meet De Weeren 23,5 ha. In 2010 waren er 124 bedrijven op De Weeren gevestigd (116 in 2006) en er waren 1.368 mensen werkzaam op De Weeren (1.469 in 2006). Bedrijventerrein De Weeren is in het afgelopen decennium gerevitaliseerd. Deze revitalisering is onlangs afgerond. In 2011 zijn de laatste werkzaamheden in het kader van deze revitalisering uitgevoerd. Het betrof het doortrekken van De Heijning naar de Venenweg.

Parkmanagement en deelname aan regionale pilot Parkmanagement-light

Begin 2005 werd de Parkmanagement Vereniging De Weeren opgericht. De Weeren was het eerste bestaande bedrijventerrein waar parkmanagement werd ingevoerd. Gestart zou worden met het organiseren van collectieve beveiliging op het bedrijventerrein. Om diverse redenen leidde de vereniging een slapend bestaan. Er is in 2011 veel energie gestoken in het versterken en structureren van het bestuur van de parkmanagementvereniging.

De inspanningen hebben resultaat opgeleverd. Op de Weeren is op 1 januari 2012 een pilot gestart met parkmanagement-light. Het betreft hier een regionaal initiatief dat door het PHB samen met de Amstelland Meerlanden gemeenten ontwikkeld is. Uitgangspunt is met een laagdrempelige en betaalbare vorm van parkmanagement, duurzaam beheer op bestaande te herstructureren bedrijventerreinen mogelijk te maken door het bundelen van de behoefte. De ingehuurd parkmanager werkt samen met de ondernemers aan een schoner, heler en veiliger bedrijventerrein. Het ontwikkelen van een beveiligingsplan (collectieve beveiliging met camera's) dat in overeenstemming is met de regelgeving is in 2012 een belangrijk actiepoint.

De gemeente ondersteunt het parkmanagement-light initiatief gedurende een periode van drie jaar. Hiermee is een totaal subsidie bedrag van € 16.500 excl. BTW gemoeid. Om in aanmerking te komen voor de twee volgende subsidie toekenningen moet de vereniging in 2012 en 2013 aantonen dat er sprake is van een toenemend lidmaatschap. De pilot zal in samenwerking met de gemeente en het PHB in de beginfase nauwlettend gemonitord en zo nodig worden bijgestuurd. De directeur van het PHB is in 2011 bereid gevonden om namens de gemeente als bestuurslid plaats te nemen in het

bestuur van de Vereniging. Het PHB brengt voor deze dienst in de bestuursperiode 2012/2013 geen kosten in rekening bij de gemeente Haarlemmermeer.

Studie toekomst De Weeren

Inmiddels is de werksituatie tussen parkmanagementvereniging, ondernemersvereniging en gemeente zeer constructief en wordt gezamenlijk gebouwd aan de toekomst. Dit is ook hard nodig omdat flinke concurrentie is te verwachten van het aan de andere kant van de ringvaart gelegen Sugar City. Dit is een bedrijventerrein in ontwikkeling in Halfweg. Uiteraard bieden deze ontwikkelingen ook kansen. In overleg met de ondernemersvereniging is afgesproken dat in 2012 daarom een studie zal worden verricht over de visie op De Weeren en de toekomst van dit bedrijventerrein in relatie tot nieuwe ontwikkelingen in Sugar City. De behoeften van ondernemers en eigenaren zullen worden geïnventariseerd en bekeken zal worden of de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden kunnen worden verruimd om De Weeren goed te laten inspelen op de ontwikkelingen aan de overkant van de Ringvaart.

Activiteiten, kosten en dekking

De ondersteuning van het parkmanagement-light initiatief in de vorm van een subsidie bedraagt in 2012 en 2013 € 6.500,- per jaar. Voor de toekomstvisie De Weeren (in relatie tot Sugar City) wordt in eerste instantie ingezet op een interne studie door het eigen apparaat. De kosten hiervan zijn gedekt vanuit de reguliere EZ-begroting.

12. Anthony Fokker Business Park



Het voormalige Fokkerterrein van 39 hectare wordt ontwikkeld tot bedrijvenpark 'Anthony Fokker Business Park'. De Schiphol-zijde is bestemd voor logistieke werkzaamheden en aan de Ringvaartzijde worden luxe kantoorpanden gebouwd. In 2010 werkten er 352 werknemers op dit terrein in ontwikkeling en waren er 14 bedrijfsvestigingen. Van het oude Fokker directiekantoor is het complete casco gerenoveerd, van het oude

marechaussee gebouw zijn de buitengevels gerenoveerd c.q. opgeknapt en andere gebouwen zijn gerenoveerd of verbouwd tot een restaurantgebouw.

De gerealiseerde panden zijn destijds vergund middels een artikel 19 procedure. Het gemeentelijke project is inmiddels afgerond, omdat de nog openstaande contractverplichtingen uit de ontwikkelovereenkomst prima door de reguliere gemeentelijke clusters kunnen worden afgehandeld. De verplichtingen betreffen het maken van het bestemmingplan door het cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en het fungeren als contactpersoon door het cluster Dienstverlening naar de ontwikkelaar gedurende deze periode.

Optimalisering aansluiting op openbaar vervoer, kosten en dekking

De gemeente en de ontwikkelaar Anthony Fokker Business Park (AFBP) hebben eveneens in de overeenkomst een bedrag gereserveerd om zoveel mogelijk te bevorderen dat het te ontwikkelen gebied een verbeterde openbaar vervoer verbinding krijgt. Gedacht kan worden aan een aansluiting op het openbaar vervoersnet met een directe verbinding naar de spoorwegstations in de omgeving. Het betreft hier een vrijwillige bijdrage van € 81.000,- . Wanneer het ontwerpbesluit van het bestemmingplan is vastgesteld, zal in overleg met de ontwikkelaar gezocht worden naar de beste bestedingsvorm. In 2012 zal hiertoe een aanzet worden gemaakt. Ook zal bekeken worden of er indien dit noodzakelijk blijkt, andere financieringsbronnen aangesproken kunnen worden.

13. Aanpak transformatie en herontwikkeling kantoorlocaties



Haarlemmermeer heeft te maken met een overschot aan kantoorruimte. Het leegstandpercentage van 22% (323.000 m²⁸) is het gevolg van een onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod. De huidige economische situatie is niet alleen de oorzaak van een beperkte vraag naar kantoren. De kantorenmarkt is veranderd van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt, waarbij de totale omvang van de behoefte naar

kantoorruimte niet meer toeneemt. Hoewel er in theorie op dit moment genoeg kantoorruimte beschikbaar is, voldoen niet alle kantoren aan de huidige eisen van kantoorgebruikers. Nieuwbouw die wel aan deze eisen voldoet, vergroot echter weer de leegstand aan de onderkant van de markt.. Om de markt weer in evenwicht te krijgen, zal dus ook kantoorruimte aan de markt moeten worden onttrokken. Een belangrijk vraagstuk op dit moment is om tot een oplossing te komen voor de onderkant van de markt door middel van transformatie, herontwikkeling en sloop. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op transformatie en herontwikkeling van kantoorlocaties.

Bestuurlijke en inhoudelijke context

De omvang van de kantorenleegstand heeft er inmiddels toe geleid dat er op dit moment op drie schaalniveaus parallel wordt gewerkt aan een aanpak voor het probleem. Lokaal is dit de kantoren en bedrijvenstrategie, met daarin de lokale maatregelen tegen de kantorenleegstand. Deze kantoren- en bedrijvenstrategie wordt in 2012 in besluitvorming gebracht.

Op regionaal niveau is deze opgave uitgewerkt door Plabeka door middel van een regionale uitvoeringsstrategie. Op de MRA PRES-conferentie van 23 juni 2011 is door bestuurders in de regio de afspraak gemaakt om 1,9 miljoen vierkante meter planaanbod te schrappen of te faseren na 2040. Hiervan neemt Haarlemmermeer 740.000m² aan planaanbod kantoren voor haar rekening.

Tenslotte is aansluiting gezocht bij de landelijke kantorentop, waarin het Rijk, gemeenten, provincies, beleggers, ontwikkelaars en eindgebruikers samen werken aan een actieprogramma tegen de leegstand van kantoren. De markt en de regionale en lokale overheid kunnen hun verantwoordelijkheid voor de aanpak van leegstaande kantoren onvoldoende invullen wanneer de wet- en regelgeving niet de mogelijkheden daartoe biedt. Daar is de inzet van het Rijk voor nodig. Deze ontwikkelingen zijn een kans om gezamenlijk met alle betrokken partijen te komen tot een effectieve aanpak van de groeiende structurele leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt.

Pilot Beukenhorsten, kosten en dekking

De Beukenhorsten is een kantorengedebied aan de westkant van Hoofddorp, in de gemeente Haarlemmermeer. Een deel van dit gebied kampt met een substantiële leegstand en dreigt hierdoor achteruit te gaan. Het gebied bestaat uit drie deelgebieden: West, Oost en Zuid. De leegstand in deze gebieden is inmiddels opgelopen tot 108.150 m² bvo, 24% van het totaal van 449.900

⁸ Bron: Kantorenmonitor 2012

vierkante meter bvo (peildatum 1 januari 2011). De ramingen van Plabeka 2011 (Platform Bedrijven en Kantoren) geven daarnaast duidelijk aan dat er een te groot aanbod is ten opzichte van de vraag. Daarnaast voldoet een deel van het aanbod niet meer aan de huidige gebruikerseisen. De enige structurele oplossing is dat er vierkante meters kantoorruimte uit de markt worden gehaald. Dit vraagt een duidelijke visie en daarnaast een andere aanpak, dan de betrokken partijen gewend zijn.

De Vereniging voor Institutionele Beleggers Nederland (IVBN) en de gemeente Haarlemmermeer hebben zich dit probleem aangetrokken in samenwerking met het lopende initiatief De Beuk Erin. De betrokkenheid vanuit de IVBN komt in belangrijke mate voort uit het feit dat de Beukenhorst in het landelijke actieprogramma 'Aanpak leegstand kantoren' als pilotgebied is benoemd. IVBN trok mede deze pilot omdat in Beukenhorst een aantal van haar leden ook eigendom heeft.

Er is in de zomer van 2011 een analyse uitgevoerd naar de leegstand en de mogelijkheden voor een structurele verbetering van het gebied. Ook de Beuk Erin heeft een visie voor het gebied opgesteld. Op basis van deze rapporten wordt in samenspraak met de stakeholders in 2012 verder gewerkt aan het opstellen van een gebiedsvisie en het met eigenaren afspraken maken over perceelsgewijze plannen. In het budget van Economische Zaken van de gemeente wordt € 40.000,- gereserveerd voor proces- en onderzoekskosten voor het opstellen van een gebiedsvisie.

14. Financiële paragraaf herstructurering bedrijventerreinen

Inleiding



In de voorgaande hoofdstukken is per bedrijventerrein reeds ingegaan op de in 2012 verwachte kosten op het gebied van onderzoeken, in te huren procesmanagement en fysieke maatregelen. In geval van onderzoeken gaat het om producten als een haalbaarheidsonderzoek naar revitaliseringsmogelijkheden of parkmanagement of het opstellen van een herstructureringsplan. In geval van procesmanagement gaat het om de kosten van procesmanagement in het kader van herstructureringsprojecten.

In geval van fysieke maatregelen gaat het om maatregelen in de openbare ruimte zoals het verruimen van bochtstralen, plaatsen van extra verlichtingsmasten, efficiënter inrichten van de openbare ruimte (bijvoorbeeld i.v.m. parkeren), etc.

Rekening houdend met de forse bezuinigingen in de komende jaren is het gevraagde bedrag bij de VJR 2012 aanzienlijk lager dan de kredietaanvragen die in het verleden ten behoeve van herstructureringsprojecten zijn ingediend. Al in het Uitvoeringsprogramma 2011 is aangekondigd dat er aanzienlijke bedragen nodig zullen zijn voor o.a. Boesingheliede. Ook zal er rekening mee moeten worden gehouden dat de kosten die na het gereedkomen van de haalbaarheidsonderzoeken een veelvoud van het nu aangevraagde bedrag zullen zijn. Hierbij moet vooral gedacht worden aan de maatregelen op de terreinen De Hoek, Cruquius en Boesingheliede.

Kosten uitvoeringsprogramma 2012

Voor de in deze rapportage beschreven bedrijventerreinen bedragen de kosten van de herstructurering in totaal € 3.860.000, waarvan het grootste deel wordt besteed aan fysieke verbeteringen op Boesingheliede, Graan voor Visch Zuid, de Pionier en Spoorzicht. Minder dan 11 procent van de totale kosten zal besteed worden aan proces- en onderzoekskosten. De gemeentelijk procesmanager herstructurering zal nieuwe voorstellen om duurzame herstructureringsmaatregelen in te zetten coördineren en hierover adviseren. De procesmanager herstructurering zal wanneer hij het college hierover adviseert de volgende vragen centraal stellen: 'In hoeverre zijn de maatregelen belangrijk om het bedrijventerrein te revitaliseren en/of economisch aantrekkelijk te maken, in hoeverre neemt het bedrijfsleven zelf initiatief tot deze fysieke ingrepen en in hoeverre is het bedrijfsleven bereid om bij te dragen aan deze maatregelen?'. Vanzelfsprekend zal de procesmanager initiatieven ook toetsen aan gemeentelijke beleidskaders (veiligheid, duurzaamheid e.d.) en voorleggen aan het bestuur.

Proces- en onderzoekskosten	€ 186.000
Kosten fysieke maatregelen	€ 3.674.000
Totaal kosten herstructurering 2012	€ 3.860.000

Financieel totaaloverzicht Uitvoeringsprogramma werklocaties 2012

In onderstaand overzicht wordt per project de kosten, de bestaande dekking, de voorgestelde dekking vanuit het uitvoeringsprogramma duurzaamheid, de verwachte provinciale HIRB-subsidies en de benodigde aanvullende dekking weergegeven. In de voorgaande hoofdstukken wordt per bedrijventerrein inzicht gegeven uit welke posten de kosten zijn opgebouwd. In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de bestaande en nog benodigde dekking.

Projecten uitvoeringsplan 2012	Kosten	Dekking reguliere uitvoering budgetten	Toegekende subsidies en bijdragen derden	Verwachte HIRB- of andere subsidies	Benodigde aanvullende dekking
Boesingheliede	€ 1.464.000	€ 609.000		€ 507.000	€ 348.000
Cruquius	€ 113.000			€ 63.000	€ 50.000
Graan voor Visch Zuid	€ 300.000	€ 200.000	€ 75.000		€ 25.000
Hanepoel Zwaanshoek	€ 10.000				€ 10.000
De Hoek Bestaand	€ 200.000	€ 70.000			€ 130.000
De Pionier	€ 1.329.000	€ 1.329.000			€ 0
Spoorzicht	€ 300.000		€ 245.000		€ 55.000
Transformatie en herontwikkeling kantoorlocaties	€ 40.000	€ 40.000			€ 0
Parkmanagement de Weeren	€ 11.000				€ 11.000
Overige ontwikkelingen en initiatieven	€ 12.000				€ 12.000
Anthony Fokker Business Park	€ 81.000				€ 81.000
Subtotaal	€ 3.860.000	€ 2.248.000	€ 320.000	€ 570.000	€ 722.000
Vanuit reserve Herstructurering Bedrijventerreinen					€ 190.000
Totaal					€ 532.000

Voorstel dekking uitvoeringsprogramma 2012

Voor de totale kosten van het uitvoeringsplan van € 3,8 mln. is voor € 3,1 mln. dekking gevonden vanuit bestaande middelen en te verwachten subsidies en bijdragen derden. Daardoor resteert het totaal nog benodigde budget voor dit plan van € 0,7 mln. Bij de jaarstukken 2011 is een reserve ingesteld projecten jaaroverstijgend te kunnen blijven uitvoeren. Het saldo is, na besluitvorming van de jaarstukken 2011 door de raad, € 0,19 mln. Deze willen wij inzetten ter dekking van dit uitvoeringsprogramma.

Uitvoeringskosten programma	€ 3.860.000
Dekking reguliere budgetten	€ 2.248.000
Toegekende subsidies en bijdragen derden	€ 320.000
Aan te vragen subsidies	€ 570.000
Benodigde aanvullende dekking	€ 722.000
Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen	€ 190.000
Totaal tekort	€ 532.000

Om het hele plan te kunnen uitvoeren in 2012, met uitloop naar 2013, is aanvullend € 0,53 mln. benodigd. Voorstel is om de fysieke investering voor het bedrijventerrein Boesingheliede mogelijk te maken door het te dekken deels te dekken uit de VOR2 "Vernieuwing Openbare Buitenruimte". Hiervoor is € 0,35 mln. benodigd. Bij een eventueel aanbestedingsvoordeel zal dit bedrag of een gedeelte daarvan terug vloeien naar het VOR-budget. Wanneer hier toe wordt besloten, kan de herstructurering in Boesingheliede in 2013 afgerond worden.

Voorgesteld is voor het resterende tekort van € 0,18 mln., te dekken vanuit de VJR.

Totaal tekort	€ 532.000
<i>dekking vanuit VOR2</i>	
Uitvoeringskosten Boesingheliede	€ 348.000
Benodigde dekking vanuit VJR	€ 184.000

Risicoparagraaf

Zoals bovenstaande tabel laat zien is een deel van de totale financiering van het uitvoeringsprogramma afhankelijk van aan te vragen HIRB-subsidie. In het slechtste scenario, indien er dit jaar helemaal geen HIRB verkregen zou worden, volgt een tekort van in totaal € 570.000,- voor het uitvoeringsprogramma. We gaan er echter van uit dat het grootste deel van de HIRB-aanvragen gehonoreerd zal worden door de provincie, aangezien alle projecten zijn opgenomen in het Provinciale Herstructureringsprogramma, op basis waarvan bedrijventerreinen HIRB-subsidie kunnen ontvangen. Als er geen HIRB-subsidie wordt verkregen voor een nieuw of lopend project waar al wel gedeeltelijk bestaande dekking voor is, dan zullen die projectonderdelen mogelijk later, als er financiële dekking voor gevonden is, uitgevoerd worden.

Voorstel is om de fysieke investering, die de ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van Boesingheliede ten goede komt, te dekken uit het VOR2 "Vernieuwing Openbare Buitenruimte". Bij een eventueel aanbestedingsvoordeel zal dit bedrag of een gedeelte daarvan terug vloeien naar het VOR-budget. Wanneer deze dekking beschikbaar komt, kan de herstructurering in Boesingheliede in 2012/2013 afgerond worden. Wanneer deze dekking niet beschikbaar komt, is de kans op het verkrijgen van de provinciale HIRB- en fietssubsidie aanzienlijk kleiner, omdat aan de provincie geen sluitende begroting getoond kan worden. Hiermee loopt de gemeente Haarlemmermeer in dat geval € 507.000,- mis. De fysieke herstructurering van Boesingheliede zal in dat geval niet plaats kunnen vinden.

Indien er geen middelen vanuit worden toegekend in de VJR 2012 zullen alleen die onderdelen waar reeds bestaande dekking voor is, uitgevoerd kunnen worden.

In concreto betekent dit:

- De voorbereiding van herstructurering van Cruquius (een categorie A project uit het Provinciale Herstructureringsprogramma) kan geen voortgang vinden. De gemeente kan geen provinciale HIRB-subsidie van in totaal € 62.500,- aanvragen.
- De behoefte- en bedrijveninventarisatie voor Hanepoel (Zwaanshoek) kan geen doorgang vinden.
- Er is geen budget voor procesmanagement en onderzoek voor De Hoek bestaand voor de tweede helft van 2012.
- De aan de ondernemers toegezegde fysieke maatregelen voor Spoorzicht kunnen niet uitgevoerd worden en de reeds toegezegde HIRB-subsidie van € 105.000,- vervalt.
- Er is geen budget voor (interne) inhuur van het ingenieursbureau voor voorbereidende werkzaamheden.

Doorkijk naar 2013 en verder

Zowel bij Cruquius als bij Boesingheliede hebben haalbaarheidsonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat voor de uitvoering van fysieke maatregelen in Boesingheliede voor 2012 en 2013 een totaalbedrag van € 1.429.000 benodigd is. Voor Cruquius wordt naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek een herstructureringsplan opgesteld waarin een keuze zal worden gemaakt voor bepaalde verkeersvarianten. In 2013 zal duidelijk worden welke bedragen hier precies mee

gemoed zijn. Op Schiphol-Rijk zal samen met de parkmanagementstichting en de ondernemers gewerkt worden aan het oplossen van de in kaart gebrachte knelpunten.