



Raadsvoorstel 2012.0020744

Onderwerp Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer

Portefeuillehouder mr. A.Th.H. van Dijk en J.J. Nobel
Steller Saskia van Beek (6456) en Martijn Bijl (6856)
Collegevergadering 8 mei 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

We willen in Haarlemmermeer een gezond evenwicht creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan de vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Op deze wijze zijn we in staat nieuwe werkgelegenheid aan te trekken en bestaande werkgelegenheid te behouden. Daarnaast willen we de kwaliteit van bestaande locaties behouden en versterken. Dit geldt voor zowel de kantorenmarkt als voor de bedrijventerreinen.

Wat gaan we daarvoor doen?

- 1. De positie van Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijventerreinen koesteren en versterken*
We zetten in op kansrijke clusters en locaties en via marketing en acquisitie promoten we onze werklocaties.
- 2. Meer evenwicht creëren tussen de vraag naar en het aanbod van werklocaties*
We hebben samen met de regio in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 afspraken gemaakt over de programmering van kantorenlocaties en bedrijventerreinen en gaan selectief om met het ontwikkelen en in productie nemen van nieuwe kantorenlocaties en bedrijventerreinen.
- 3. Aanpak van de leegstand van kantoren*
We nemen maatregelen om de leegstand van kantoren aan te pakken en hebben een strategie per locatie opgesteld.
- 4. Herstructurering van bedrijventerreinen*
We continueren de herstructurering van bedrijventerreinen en hebben een strategie per locatie opgesteld.

De Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer beschrijft de gemeentelijke koers ten aanzien van deze opgaven en is tevens een lokale uitwerking van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040. Wij geven hiermee bewust en actief invulling aan onze regiefunctie en ambitie.

Wat mag het kosten?

Voor stimulerende en faciliterende maatregelen voor de aanpak van de leegstand van kantoren, waaronder het opstellen van een gebiedsvisie voor de Beukenhorsten, is voor 2012 € 40.000 gereserveerd in Programma 12 Economische Zaken, product Beleidsuitvoering EZ. De kosten voor de herstructurering van bedrijventerreinen worden opgenomen in het Uitvoeringsprogramma herstructurering, dat in april 2012 aan de raad is toegestuurd.

De voorgestelde reductie van het planaanbod als gevolg van een afnemende behoefte aan werklocaties kan via drie wegen financiële gevolgen hebben voor de gemeente: gemeentelijke grondinkomsten, het risico voor planschadeclaims, en de gevolgen van herziene afspraken met private partijen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad stelt de kaders van de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vast. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering daarvan. Namens het college van B&W is de wethouder Economische Zaken hiervoor verantwoordelijk. De wethouder Grondzaken is aanspreekpunt voor het grondbeleid.

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

De raad wordt geïnformeerd via lopende projecten zoals het Uitvoeringsprogramma herstructurering en via de reguliere planning en controlcyclus (PCC-producten). Daarnaast is jaarlijks de monitor van het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) van de Metropoolregio Amsterdam beschikbaar, waarin de feitelijke marktontwikkelingen worden afgezet tegen de geprognosticeerde vraag.

2. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de regionale *Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040, Snoeien om te kunnen bloeien*;
2. geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet, en geldt voor de bijlage *Financiële stand van zaken grex-projecten*;
3. met een separaat voorstel de raad voor te stellen de geheimhouding op de bijlage *Financiële stand van zaken grex-projecten* vanwege artikel 25 lid 3 te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b Wob).

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de *Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer* vast te stellen;
2. in te stemmen met: het faseren van 740.000 m² aan kantoren tot na 2040, en de fasering van 256 ha. bedrijventerreinen tot na 2040.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

We willen in Haarlemmermeer een gezond evenwicht creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan de vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Op deze wijze zijn we in staat nieuwe werkgelegenheid aan te trekken en bestaande werkgelegenheid te behouden. Daarnaast willen we de kwaliteit van bestaande locaties behouden en versterken. Dit geldt voor zowel de kantorenmarkt als voor de bedrijventerreinen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Haarlemmermeer is een belangrijke vestigingsplaats voor kantoren en bedrijven en heeft een cruciale rol in de economische agenda van de Metropoolregio Amsterdam. Tegelijkertijd is Haarlemmermeer een gemeente met veel lokale en regionale bedrijvigheid. De kracht van de economische positie van Haarlemmermeer ligt hierin verscholen. Enerzijds de mainport Schiphol en de internationaal georiënteerde logistieke en dienstverleningscentra, anderzijds de lokale bedrijvigheid en de wisselwerking tussen beide. Op dit moment staat de toekomstbestendigheid van werklocaties echter ook onder druk. De afnemende vraag naar kantoorruimte, demografische ontwikkelingen, de invloed van het Nieuwe Werken en voldoende aanbod van kantoren hebben geleid tot een hoge structurele leegstand van kantoren. Daarnaast wordt ook de markt van bedrijventerreinen geconfronteerd met maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot een veranderde vraag. Deze ontwikkelingen plaatsen de Metropoolregio Amsterdam en daarbinnen Haarlemmermeer voor een aantal opgaven:

1. *De positie van Haarlemmermeer als vestigingsplaats koesteren en versterken*
De knooppuntfunctie van Schiphol is voor Haarlemmermeer van groot belang. De luchthaven en de daaraan gerelateerde bedrijvigheid op en rond Schiphol zijn aanjagers voor de nationale, regionale en lokale economie. Zowel lokaal als in samenwerking met de regio willen we onze positie koesteren en versterken. We zetten in op kansrijke clusters en locaties en promoten onze werklocaties via marketing en acquisitie.
2. *Meer evenwicht creëren tussen vraag en aanbod naar werklocaties*
In het kader van Plabeka I is in 2007 reeds voor de gehele Metropoolregio 3,5 miljoen m², oftewel 40% van het planaanbod, aan niet op de vraag afgestemde kantoorplannen geschrapt of uitgefaseerd. Voor Haarlemmermeer betrof dit 1 miljoen m² aan kantoorplannen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de realisatie van bedrijventerreinen.
Mede in de context van de economische crisis vanaf 2008 zijn structurele veranderingen in de vraag-aanbodverhouding naar boven gekomen. Opnieuw is het noodzakelijk gebleken om in Metropoolregio-verband afspraken te maken over de programmering van werklocaties. Voor een adequate programmering is inzicht nodig in de verwachte vraag naar werklocaties in de toekomst. Zeker gezien de huidige leegstand in de kantorenmarkt en de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen in de gemeente.

Gebruik makend van een behoefteraming (waarin tot 2040 uit wordt gegaan van een vraag van 592.000 m² kantoorlocaties en 232 ha. bedrijventerreinen) en afspraken in Plabeka, gaan we de volgende aanpassing doen op de programmering van werklocaties in Haarlemmermeer:

- Kantoren: 740.000 m² faseren na 2040
- Bedrijventerreinen: 256 ha. faseren na 2040

De bijdrage van Haarlemmermeer is op 10 mei 2011 vastgesteld in het college en op 16 juni 2011 besproken in de raad. Op 23 juni 2011 is de *Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040, Snoeien om te kunnen bloeien* behandeld door de EZ-bestuurders van de MRA. Dit heeft geen wijzigingen opgeleverd voor de inzet van de verschillende gemeenten. De uitkomsten van de bestuurlijke conferentie zijn begin juli 2011 per brief (11.0433686) aan de raad meegedeeld, met daarbij een verwijzing naar de regionale strategie.

Nadat de afspraken in MRA-verband gemaakt zijn, moet nog de uiteindelijke vaststelling plaatsvinden in de provinciale staten en gemeenteraden van de aangesloten provincies en gemeenten, aangezien de MRA geen officiële bestuurlijke entiteit is. Voor Haarlemmermeer is de bijdrage verwerkt en uitgewerkt in de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer, waarbij de raad specifiek een tweetal zaken uit de regionale strategie van Plabeka, namelijk de programmering voor nieuwe kantorenlocaties en bedrijventerreinen, moet vaststellen.

Ook de andere gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam hebben de programmering van hun werklocaties aangepast. Voor de gehele regio zijn binnen Plabeka afspraken gemaakt om:

- 1,9 miljoen m² aan plannen voor kantoren uit te faseren tot na 2040;
- meer dan 500 ha. aan bedrijventerrein uit te faseren tot na 2040;
- 1,5 miljoen m² aan bestaande kantoren te herontwikkelen;
- 1,5 miljoen m² aan incurante kantoorpanden te transformeren en een nieuw functie te geven, en
- 2.200 ha. aan bedrijventerrein te herstructureren.

De afspraken op regionaal niveau zijn gemaakt op basis van de behoefteraming en scenario's voor de economische ontwikkeling. Hoe de economie zich daadwerkelijk ontwikkelt, waar bedrijven zich in de regio willen vestigen en wanneer dit plaatsvindt zal de toekomst moeten uitwijzen. Met behulp van een jaarlijkse monitor wordt een vinger aan de pols gehouden, om de programmering tussentijds bij te kunnen stellen op basis van de feitelijke marktontwikkeling en de verwachte economische ontwikkeling. Het college wil met deze strategie flexibel kunnen inspelen op ontwikkelingen. Om de vijf jaar zal opnieuw een behoefteraming plaatsvinden die geconfronteerd wordt met de feitelijke ontwikkelingen en de programmering. Op basis hiervan worden nieuwe afspraken gemaakt.

3. Aanpak van de leegstand van kantoren

Naast de programmering van nieuw planaanbod willen we de kwaliteit van de bestaande voorraad behouden en waar nodig versterken. Haarlemmermeer heeft te maken met een structurele leegstand van kantoren. Het probleem van de leegstand kent vele eigenaren en er is ook niet één oplossing. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk die lokaal, maar vaak ook beter regionaal opgepakt kunnen worden.

We zetten in op de volgende maatregelen:

- Inventarisatie en monitoring van leegstand
Basisinformatie over de leegstand en het functioneren van kantoorgebieden in de gemeente is essentieel. Daarnaast kan via een goede monitoring nagegaan worden of de voorgestelde maatregelen om leegstand tegen te gaan werken en of het beleid het gewenste effect heeft.
- Betere regionale afstemming van vraag en aanbod
Binnen de regio zijn in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 afspraken gemaakt over de programmering van planaanbod voor kantoren en bedrijventerreinen. Deze strategie wordt de komende periode op onderdelen verder uitgewerkt en uitgevoerd. Zo zal nog nader gekeken worden naar het overschot aan plannen tot 2020.
- Terughoudendheid met nieuwbouw
Bij de nieuwbouw wordt een aantal randvoorwaarden gesteld, zoals het toepassen van de SER-ladder¹, een voorverhuureis en het duurzaam beheer van kantoorgebieden.
- Herontwikkeling en transformatie stimuleren
Het initiatief tot de uitvoering van een herontwikkelings- of transformatieproject ligt bij marktpartijen. Als gemeente willen we eventuele belemmeringen die hierbij optreden wegnemen en randvoorwaarden voor concrete projecten faciliteren en stimuleren.
- Investeren in de kwaliteit van het gebied: bereikbaarheid, openbare ruimte en parkeren
We willen investeren in de kwaliteit van gebieden met structurele leegstand. Voor de Beukenhorsten zullen we, samen met het initiatief De Beuk Erin, een gebiedsvisie opstellen.
- Promotie en acquisitie
We zullen zelf, maar ook samen met Amsterdam In Business in de regio, Haarlemmermeer en de regio op de kaart zetten als vestigingsplaats voor bedrijven.

Wij geven met deze aanpak nadrukkelijk invulling aan onze regiefunctie. Voorbeelden van activiteiten die we al uitvoeren zijn het actief aankopen van leegstaande panden (Kruisweg) en het faciliteren van de transformatie van panden (Beukenhorst). En in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 zijn plannen voor transformatie, onder andere in Hoofddorp-Noord, opgenomen.

Voor de nadere uitwerking van de maatregelen verwijzen we naar de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer, welke als bijlage is toegevoegd en ter vaststelling voorligt. Naast algemene maatregelen is het ook nodig om naar de waarde en potentie van de afzonderlijke kantoorlocaties te kijken. Per locatie is daarom een passend handelingsperspectief opgesteld. Deze geeft aan of een locatie behoort tot een groeigebied waar ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad, een beperkt groeigebied waar in beperkte mate ruimte wordt geboden voor nieuwe plannen, een balansgebied waar de nadruk ligt op herontwikkeling en transformatie en een krimpgebied waar de bestaande kantorenvorraad per saldo moet krimpen en de nadruk ligt op transformatie, sloop en herontwikkeling. Het

¹SER-ladder is een denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoefte voor wonen, werken en infrastructuur. De ladder gaat uit van de volgende benadering. 1. Benut voor een functie zoveel mogelijk de beschikbare of door herstructurering opnieuw geschikt gemaakte ruimte. 2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik. 3. Eerst als deze mogelijkheden geen soelaas bieden is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

handelingsperspectief biedt een kader waarbinnen door interne en externe partijen gehandeld dient te worden.

Ten aanzien van de leegstand van kantoren ligt de primaire verantwoordelijkheid bij de eigenaren en ontwikkelaars van het verouderd vastgoed. Buiten de echte probleemlocaties zal de markt zijn werk moeten doen en kan huurverlaging, branding, marketing, betere dienstverlening en verduurzaming van de panden worden ingezet om de leegstand terug te dringen. Op locaties waar de leegstand structureel van aard is dienen marktpartijen in te zetten op renovatie, transformatie en sloop. Het initiatief hiervoor ligt bij eigenaren, beleggers en ontwikkelaars. Waar het Rijk de fiscale kaders moet neerzetten, kunnen (samenwerkende) gemeenten transformatie, herontwikkeling of sloop faciliteren door handiger om te gaan met procedures en regels, voorwaarden te stellen aan nieuwbouw en de haalbaarheid van transformatie en herontwikkeling te vergroten.

Sinds 25 mei 2010 wordt vanuit het Rijk een Kantorentop georganiseerd waar overheid en marktpartijen samenwerken om de structurele leegstand in de kantorenmarkt aan te pakken. De wethouder Economie is, namens Plabeka, deelnemer aan de Kantorentop. De deelnemers aan het Actieprogramma zetten in op een gecoördineerde en gestructureerde aanpak van de leegstandsopgave. In februari 2012 zijn afspraken in de vorm van een gezamenlijk convenant aan de minister van I&M gepresenteerd. Het hoofddoel van dit convenant is om binnen een termijn van tien jaar te komen tot een kantorenvorraad die is toegesneden op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, gebouwfunctionaliteit en omvang. Hier zijn verschillende maatregelen aan gekoppeld. Door de recente val van het kabinet Rutte is spoedige ondertekening vanuit het Rijk onzeker geworden, dit heeft echter geen consequenties voor de positieve houding van Haarlemmermeer ten aanzien van de voorstellen die in het convenant staan. De uitkomsten zullen we toepassen in ons beleid. De verwachting is dat op korte termijn het convenant openbaar wordt gemaakt.

4. *Aanpak herstructurering bedrijventerreinen*

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.

In tegenstelling tot bij kantoorlocaties kent Haarlemmermeer al langere tijd beleid ten aanzien van de herstructurering van bedrijventerreinen. In 2009 zijn de meerjarige kaders voor de herstructureringsstrategie van de gemeente Haarlemmermeer door de Raad vastgesteld in de Kadernota Herstructurering. Als aanvulling hierop heeft de Kantoren- en bedrijvenstrategie als doel om een kader te formuleren voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen de komende jaren. Daarbij is gebruik gemaakt van dezelfde onderverdeling die voor de kantorenlocaties is gehanteerd, hoewel er belangrijke nuanceverschillen zijn.

Wat mag het kosten?

Voor stimulerende en faciliterende maatregelen voor de aanpak van de leegstand van kantoren, waaronder het opstellen van een gebiedsvisie voor de Beukenhorsten, is voor 2012 € 40.000 gereserveerd in Programma 12 Economische Zaken, product Beleidsuitvoering EZ. Voor de herstructureringsactiviteiten op de verschillende bedrijventerreinen verwijzen we naar het Uitvoeringsprogramma Herstructurering 2012, dat in april 2012 is toegestuurd aan de raad.

De voorgestelde reductie van het planaanbod als gevolg van een afnemende behoefte aan werklocaties kan via twee wegen financiële gevolgen hebben voor de gemeente Haarlemmermeer:

1) Gemeentelijke grondinkomsten

De gemeente is eigenaar van een deel van de grond binnen de gemeentegrenzen. Een deel van deze grond wordt door de gemeente uitgegeven als bedrijventerrein. Daarnaast ontwikkelen ook private partijen werklocaties. Haarlemmermeer maakte rond de eeuwwisseling een snelle groei door. Zowel het inwoneraantal als de werkgelegenheid nam aanzienlijk toe. Na 2003 begon deze ontwikkeling langzaam tot stand te komen, mede als gevolg van de economische recessie die ontstond na het knappen van de internetbubble. Vanaf dat moment is al een ontwikkeling te zien waarbij de vraag naar bouwrijpe kavels afnam.

In de afgelopen jaren zijn de waarden van de grondexploitaties en de strategische gronden met behulp van het instrument Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) regelmatig beoordeeld op hun werkelijke waarde. Tussentijds zijn er afboekingen gedaan. Dit in tegenstelling tot verschillende andere gemeenten.

Op dit moment heeft de gemeente voor een aantal terreinen een actieve grondexploitatie (grex) lopen of in voorbereiding. Daarnaast beschikt de gemeente op strategische posities over grond om zo invloed te kunnen uitoefenen op toekomstige ontwikkelingen.

a.) Actieve grondexploitaties

Actieve grondexploitaties zijn Nieuw Vennep-Zuid, Lijnden Q4, Cruquius-Zuid, De President 1.1, De Liede en Beukenhorst-Zuid. De plancapaciteit voor deze locaties blijft op een paar kleine wijzigingen na intact. Het uitgiftetempo op met name Nieuw Vennep-Zuid en De President is als gevolg van de economische crisis vertraagd. De financiële consequenties hiervan zijn weergegeven in een geheime bijlage, en komen overeen met cijfers in het Meerjaren Perspectief Grondzaken 01-01-2012. De effecten van het MPG zullen worden verwerkt bij de Voorjaarsrapportage 2012.

b.) Grondexploitatie in voorbereiding

Voor Badhoevedorp is in verband met de omlegging van de A9 een grondexploitatie in voorbereiding. Deze zal ingaan bij het vaststellen van het bestemmingsplan Badhoevedorp. Hierin is onder andere de ontwikkeling van bedrijventerrein Lijndenhof voorzien.

c.) Strategische grond

Daarnaast heeft de gemeente grondposities die zijn gereserveerd voor de ontwikkeling van werklocaties in de toekomst, zoals bijvoorbeeld op Beukenhorst Oost-Oost. De gevolgen van het terugbrengen van de plancapaciteit in Haarlemmermeer naar aanleiding van de gemaakte afspraken in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 zijn reeds meegenomen in het tMPG dat eind oktober 2011 door de raad is vastgesteld. De effecten van het tMPG zijn verwerkt in de jaarstukken 2011.

2) Gevolgen van herzien afspraken met private partijen

Voor gebieden waar private partijen grondposities hebben, kunnen door de gemeente in het verleden afspraken zijn gemaakt over o.a. het te ontwikkelen programma en ontwikkeltempo. Dit kan bijvoorbeeld contractueel vastgelegd zijn in overeenkomsten. Waar spanning is ontstaan met de nieuwe werkelijkheid zal de gemeente in goed overleg de afspraken in overeenstemming brengen met de nieuwe marktomstandigheden.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad stelt de kaders van de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering daarvan. Namens het college van B&W is de wethouder Economische Zaken hiervoor verantwoordelijk. De wethouder Grondzaken is aanspreekpunt voor het grondbeleid.

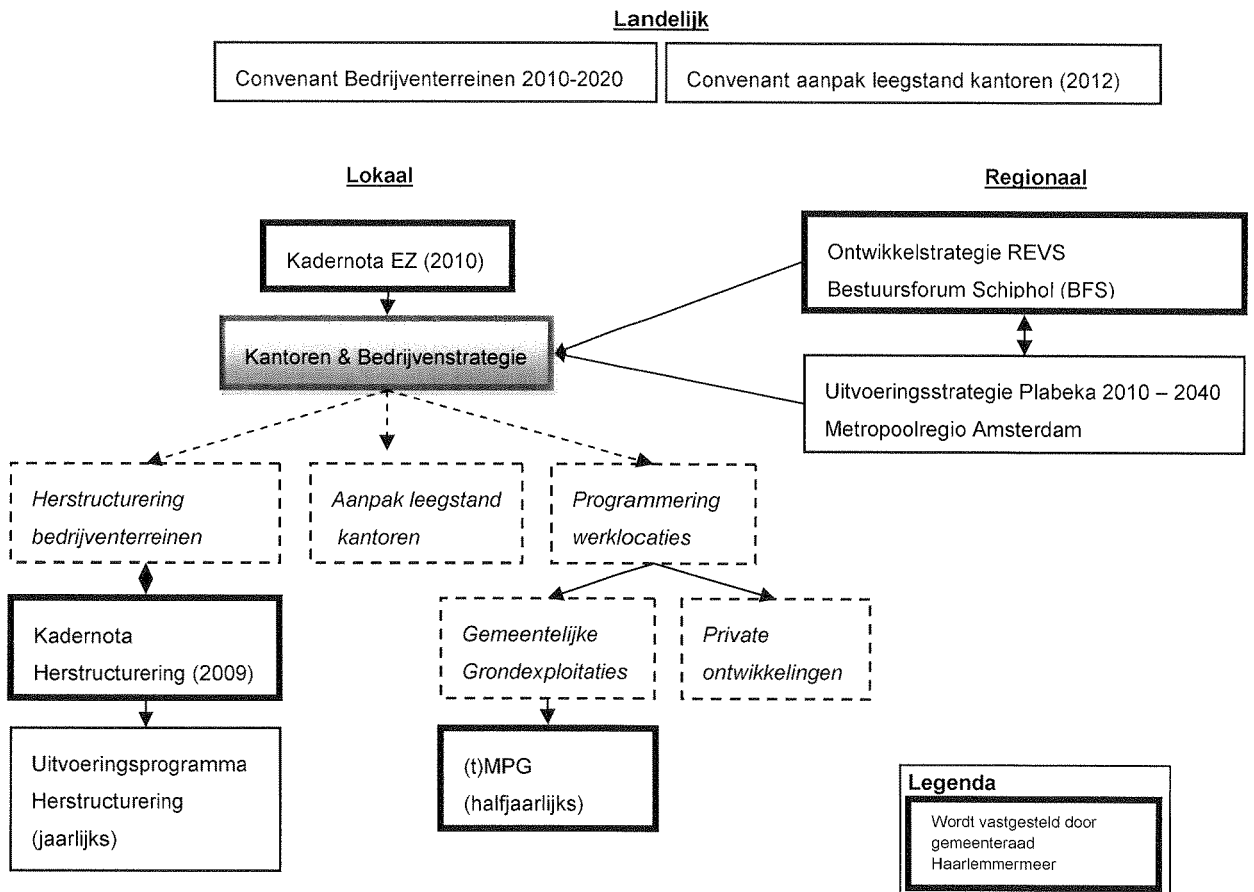
Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt geïnformeerd via lopende projecten zoals het Uitvoeringsprogramma herstructurering en via de reguliere planning en controlcyclus (PCC-producten). Daarnaast is jaarlijks de monitor van het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) van de Metropoolregio Amsterdam beschikbaar, waarin de feitelijke marktontwikkelingen worden afgezet tegen de geprognosticeerde vraag.

Overige relevante informatie

Context

In dit schema is de context van de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer weergegeven.



Zowel op landelijk (Kantorentop), regionaal (Plabeka) als lokaal niveau wordt gewerkt aan de versterking van het vestigingsklimaat, de programmering van planaanbod en de aanpak van de leegstand van kantoren en de herstructurering van bedrijventerreinen. Al deze lijnen komen samen in de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer.

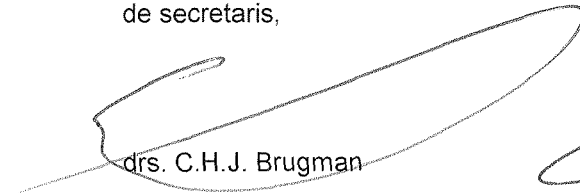
Participatie en communicatie

Er heeft bij het opstellen van de Kantoren- en bedrijvenstrategie inhoudelijk afstemming plaatsgevonden met de Ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, de deelstructuurvisie Hoofddorp, de Ontwikkelingsstrategie Ruimtelijk Economische Visie van de Schipholregio (REVS) en het (t)MPG. Daarnaast is er overleg geweest met lokale marktpartijen, zoals het Haarlemmermeer Ondernemers Platform (HOP), VNO-NCW en de Kamer van Koophandel.

Na vaststelling van de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer door het college en de raad worden betrokken partijen geïnformeerd. Daarnaast wordt een persbericht opgesteld met daarin de hoofdpunten van de strategie en wordt het onderwerp aan de orde gesteld tijdens het wekelijkse persgesprek van het college. De strategie wordt via InforMeer en de website van de gemeente aan een breed publiek kenbaar gemaakt. Daar waar samenhang is met de nota Herstructurering Bedrijventerreinen of Plabeka vindt de communicatie integraal plaats.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer
- Financiële stand van zaken grex-projecten (geheim)
- Raadsvoorstel geheimhouding *Financiële stand van zaken grex-projecten*
- Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040, 'Snoeien om te kunnen bloeien' (samenvatting)

Kantoren- en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer

8 mei 2012

Voorwoord

Een economisch gezonde regio, dat is wat wij als Metropoolregio Amsterdam en als gemeente voor ogen hebben. Gezond in de zin van: een aanbod dat is afgestemd op de vraag, kwalitatief hoogwaardige werklocaties en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Hiervoor moeten wij keuzes maken. Keuzes om ruimte te kunnen bieden aan de economie.

Met deze Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer zetten wij de bakens naar de toekomst uit. De wereld om ons heen is continu in beweging. De crisissen van de afgelopen jaren hebben ons geleerd dat het noodzakelijk is om bij tijd en wijle de balans op te maken en vooruit te kijken. In de strategie staat ook beschreven hoe wij uitvoering gaan geven aan de uitvoeringsstrategie van Plabeka. Op 23 juni 2011 zijn er regionaal afspraken gemaakt over het faseren van plannen, transformatie en herstructurering. Op Haarlemmermeers niveau is hiervoor een vertaalslag gemaakt in voorliggende strategie.

Na jaren van ongekeerde groei, heeft de recessie zijn sporen nagelaten. Rond de eeuwwisseling was de 'sky' nog de 'limit', maar inmiddels zijn wij erachter dat die 'limit' wel degelijk grenzen heeft. En toch doen wij het helemaal niet slecht als gemeente als wij kijken naar werkgelegenheid. Het aantal banen laat na een daling in de afgelopen twee jaar in 2011 weer een lichte groei zien. Haarlemmermeer heeft, met de ligging van Schiphol binnen haar grenzen, veel aantrekkingskracht op internationale bedrijven. Tegelijkertijd is Haarlemmermeer ook een gemeente met veel regionale en lokale bedrijvigheid. Hierin ligt de kracht van Haarlemmermeer verscholen, enerzijds de luchthaven en de internationaal georiënteerde logistieke en dienstverleningscentra, anderzijds de regionale en lokale bedrijvigheid en de wisselwerking tussen beiden.

Voor de Kantoren- en bedrijvenstrategie hebben wij de balans opgemaakt. Hieruit kwam naar voren dat we een verstandige koers varen door onze energie, naast het investeren in de economische motoren van de toekomst, ook op bestaande werklocaties te richten. Dat aandacht voor duurzaamheid loont en dat in samenwerking met marktpartijen hier mooie resultaten kunnen worden behaald. En dat juist in tijden wanneer alles minder vanzelf gaat, vanuit de markt enige overheidssturing gewaardeerd en gevraagd wordt om een goed perspectief voor investeringen te creëren of te behouden.

Het bepalen van deze strategie doen we niet alleen. We trekken nauw op met onze regionale partners in de MRA. Samen werken wij aan onze (inter-)nationale concurrentiepositie als regio. En dat doen we goed. Wij zijn een voorbeeldregio in Nederland en daar ben ik trots op!

Arthur van Dijk
Wethouder Economie, Schiphol en Cultuur
Gemeente Haarlemmermeer

Inhoud

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	ECONOMISCHE AMBITIE VAN HAARLEMMERMEER EN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM	5
1.2.	DOEL STRATEGIE.....	5
1.3.	AANLEIDINGEN VOOR ACTUALISATIE	6
1.4.	CONTEXT	7
1.5.	LEESWIJZER	9
2.	DE OPGAVEN VOOR HAARLEMMERMEER	10
2.1.	INLEIDING	10
2.2.	ONTWIKKELINGEN EN TRENDS	10
2.2.1.	TRENDS IN HAARLEMMERMEER.....	11
2.3.	DE OPGAVEN	13
2.4.	ROLVERDELING IN DE OPGAVEN.....	14
3.	POSITIE HAARLEMMERMEER ALS VESTIGINGSPLAATS KOESTEREN EN VERSTERKEN.....	15
3.1.	INLEIDING	15
3.2.	VESTIGINGSKLIMAAT HAARLEMMERMEER EN DE REGIO	15
3.3.	KOESTEREN EN VERSTERKEN	16
3.4.	MARKETING & ACQUISITIE	18
3.5.	PROMOTIE EN INFORMATIE.....	19
4.	PROGRAMMERING KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN.....	20
4.1.	INLEIDING	20
4.2.	KANTOREN.....	20
4.3.	BEDRIJVENTERREINEN.....	21
4.4.	VERVOLG PLABEKA	23
5.	AANPAK LEEGSTAND KANTOREN	25
5.1.	INLEIDING	25
5.2.	DE OPGAVE: MAATREGELEN EN OPLOSSINGEN	25
5.3.	TYPERING VAN KANTORENLOCATIES.....	31
5.4.	STRATEGIE PER KANTORENLOCATIE.....	33
6.	AANPAK HERSTRUCTURERING VAN BEDRIJVENTERREINEN	38
6.1.	INLEIDING	38
6.2.	DE OPGAVEN: MAATREGELEN EN OPLOSSINGEN	38
6.3.	TYPERING PER LOCATIE	39
7.	FINANCIËLE CONTEXT	42
7.1.	INLEIDING	42
7.2.	EERDERE AANPASSINGEN IN GRONDEXPLOITATIES HAARLEMMERMEER.....	42
7.3.	GEVOLGEN REDUCTIE PLANAANBOD	42
8.	BIJLAGEN	44
	BIJLAGE 1: WERKLOCATIES HAARLEMMERMEER EN HUN HANDELINGSPERSPECTIEF.....	44
1)	GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES	45
2)	PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN	56
3)	BESTAANDE WERKLOCATIES	66
	BIJLAGE 2: NADERE OMSCHRIJVING GEBIEDSTYPERING KANTOORLOCATIES.....	75

BIJLAGE 3: BIJDRAGE PROGRAMMERING HAARLEMMERMEER IN PLABEKA	77
BIJLAGE 4: KAART MET WERKLOCATIES HAARLEMMERMEER.....	78

1. Inleiding

1.1. Economische ambitie van Haarlemmermeer en de Metropoolregio Amsterdam

De economische koers voor de gemeente Haarlemmermeer is gericht op het versterken van de lokale en regionale economie en een sterk functionerend diensten- en logistiek complex, waarin Haarlemmermeer haar positie als scharnierpunt in de regio waarmaakt. Daarbij staat het sociale en duurzame aspect van economische ontwikkeling centraal. Het ruimtelijk- economisch en sociaaleconomisch beleid levert een krachtige bijdrage aan de concurrentiekracht van onze gemeente en van de Metropoolregio Amsterdam.

De economische ambitie van Haarlemmermeer is stevig en kan niet los worden gezien van de ambitie van de Metropoolregio Amsterdam om te behoren tot de top 5 van Europese metropoolregio's. De Metropoolregio Amsterdam kent een brede, diverse en dynamische economische structuur. Daarbij wordt ingezet op een aantal clusters als financiële en zakelijke dienstverlening, ICT, creatieve industrie (inclusief nieuwe media), logistiek en handel, kennisintensieve industrie en dienstverlening (m.n. *lifesciences, food, flowers*) en internationaal toerisme en congressen.

In deze clusters heeft Haarlemmermeer haar eigen rol en ambities. Deze rol en ambities vertalen zich in het aanbod van werklocaties. Haarlemmermeer vervult met de binnen haar grenzen gelegen werklocaties, zowel op het internationaal topmilieu een rol (corridor Zuidas- Schiphol/Hoofddorp), als voor het logistieke knooppunt van Schiphol (als onderdeel van de logistieke Westas, die loopt van Schiphol tot de haven van Amsterdam), als voor het bedrijfsleven dat meer georiënteerd is op de (sub)regionale omgeving. De kracht van de economische positie van Haarlemmermeer ligt hierin verscholen. Enerzijds de mainport Schiphol en de internationaal georiënteerde logistieke en dienstverleningscentra, anderzijds de lokale bedrijvigheid en de wisselwerking tussen beide.

De dynamiek in de economie is groot en vertaalt zich in ruimtelijke zin in een verschuivende kwalitatieve en kwantitatieve ruimtebehoefte voor bedrijvigheid. De ambitie van Haarlemmermeer is om voldoende ruimte en kwaliteit voor een evenwichtige economische ontwikkeling te kunnen bieden. Waarbij Haarlemmermeer zich onderscheidt door het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige en duurzame werklocaties/werkmilieus en een heldere positionering van haar werklocaties.

1.2. Doel strategie

Met de kantoren- en bedrijvenstrategie wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

- een duurzame en markttechnisch gezonde bedrijventerrein- en kantoorontwikkeling, voorbereid op de toekomst;
- het formuleren van een kader voor de ontwikkeling van werklocaties de komende jaren;
- het bieden van een kader/visie voor de aanpak van de leegstand van kantoren (conform de Kadernota Herstructurering);
- het bieden van een kader voor de aanpak van herstructurering van bedrijventerreinen (conform de Kadernota Herstructurering);
- het verder uitwerken van de Haarlemmermeerse bijdrage in de Uitvoeringsstrategie 2010-2040 van het Platform bedrijven en kantoren (Plabeka) van de Metropoolregio Amsterdam.

De uitwerking van de kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vindt in nauwe relatie met het Plabeka en de ontwikkelstrategie Ruimtelijk Economische Visie Schipholregio (REVS) van het Bestuursforum Schiphol¹ (BFS) plaats, maar benadrukt de Haarlemmermeerse situatie.

1.3. Aanleidingen voor actualisatie

In 2005 is de 'nota werklocaties 2004' (2005/1740) vastgesteld. Hierin is destijds de beleidsmatige opgave en fasering van werklocaties (kantoorlocaties en bedrijventerreinen) in Haarlemmermeer geformuleerd. In 2007 en in juni 2011 is in regionaal verband in de Uitvoeringsstrategie bedrijven en kantoren van Plabeka (Metropoolregio Amsterdam) tot nadere afstemming gekomen over de fasering van nieuwe werklocaties.

In de kadernota herstructurering 2010 (2009/23450) zijn de beleidslijnen voor de aanpak van de herstructurering van bedrijventerreinen geformuleerd en is de uitwerking van de aanpak van leegstand kantoren aangekondigd. In de startnotitie Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer heeft het college aangegeven een totaalstrategie op werklocaties te formuleren met als aandachtspunten:

- Haarlemmermeer als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam;
- Wat vraagt de 'lokale economie' versus de 'internationaal/nationaal luchthavengeoriënteerde economie (segmentering);
- Hoe een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig aanbod te blijven behouden c.q. realiseren;
- Fasering en segmentering nieuw planaanbod;
- Herstructurering bestaande werklocaties (kantoorlocaties en bedrijventerreinen).

Diverse ontwikkelingen in de bedrijven- en kantorenmarkt geven aanleiding tot actualisatie van zowel de afspraken in regionale context (Plabeka), als van de nota werklocaties Haarlemmermeer.

Steeds manifester worden de veranderingen in de economische structuur zichtbaar. Schaalverkleining, nieuwe concepten, het Nieuwe Werken, het belang van duurzaamheid in het ondernemen zijn slechts enkele trends die hun invloed hebben op de vraag naar werklocaties. Daarnaast is de afgelopen jaren de vraag naar kantoorlocaties en bedrijventerreinen afgenomen en wordt verwacht dat deze terugval structureel is. De verwachting is dat in de toekomst, mede ingegeven door de vergrijzing en het Nieuwe Werken, de behoefte aan nieuwe werklocaties aanzienlijk lager is.

Naast economische trends zijn er beleidsmatige ontwikkelingen die om een actuele kantoren- en bedrijvenstrategie vragen. Eind 2009 is het Convenant Bedrijventerreinen ondertekend door het Rijk, IPO en VNG. In dit convenant komen partijen overeen dat provincies en regionale samenwerkingsverbanden een grotere rol krijgen in het nieuwe 'systeem' van bedrijventerreinenplanning. Ook dient de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt op gang te worden gebracht en dient er een inhaalslag te worden gemaakt met de herstructurering van bedrijventerreinen. Hiervoor heeft het Plabeka het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen opgericht. Door het Rijk is het Landelijk actieprogramma kantorenleegstand (kantorentop) opgericht. Centrale lijn hier is de aanpak van leegstaande kantoren door een betere ruimtelijke planning en programmering, het vraaggericht herontwikkelen van de leegstaande voorraad en waarde creatie voor de lange termijn.

¹ Het Bestuursforum Schiphol is in 1987 opgericht met als doel de economische ontwikkeling van de Schipholregio te optimaliseren. Leden zijn de provincie Noord-Holland, de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer. Schiphol Group is gekwalificeerd adviseur van het BFS en SADC is toehoorder.

De geschetste ontwikkelingen geven aanleiding voor een hernieuwde aanpak.

1.4. Context

Lokaal

Economische kadernota

In 2010 is de Economische Kadernota van de gemeente Haarlemmermeer geactualiseerd. De economische ambities zijn gericht op een sterke lokale en regionale economie en een sterk functionerend diensten- en logistiek complex, waarin Haarlemmermeer haar positie als scharnierpunt in de regio waarmaakt. Daarbij staat het sociale en duurzame aspect van economische ontwikkeling centraal. Het sociaaleconomische en ruimtelijk-economische beleid van Haarlemmermeer draagt bij aan de concurrentiekracht van onze gemeente en van de Metropoolregio Amsterdam. De economie van Haarlemmermeer blijft ook in de komende periode draaien om *ontmoeten en verbinden*: de toegevoegde waarde die voortkomt uit de ontmoeting van mensen (luchthavencomplex, verzorgende bedrijvigheid), informatie (dienstverleningscomplex, kennisintensieve activiteiten) en goederen (logistiek).

Ontwerpstructuurvisie Haarlemmermeer en deelstructuurvisie Hoofddorp

Onlangs is de Ontwerpstructuurvisie Haarlemmermeer 2030 door het college van B&W vastgesteld. De economische ambities van Haarlemmermeer zijn hierin opgenomen en uitgewerkt in het hoofdstuk Economie en Werken. In het Voorontwerp van de deelstructuurvisie Hoofddorp is de ambitie opgenomen om de economie van Hoofddorp te versterken en tegelijkertijd de levendigheid en kwaliteit van de woonwijken en kantoren- en bedrijventerreinen te verbeteren, door het mengen van functies en het maken of verbeteren van routes.

Regionaal

Binnen de gehele Metropoolregio Amsterdam hebben gemeenten te maken met de leegstand van kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen. Voor het herstellen van de markt en het voorkomen van onderlinge concurrentie is regionale samenwerking een absolute noodzaak. Samenwerking levert ook een uitwisseling en bundeling van kennis op. In 2005 is het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) opgericht. In 2007 is vervolgens een eerste Uitvoeringsstrategie vastgesteld, waarbij 3,5 miljoen m² aan plannen voor kantoren is geschrapt en afspraken zijn gemaakt over de herstructurering in de regio. De ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijvenmarkt vragen om een actualisering van de strategie uit 2007. Op 23 juni 2011 hebben de bestuurders van de MRA een nieuwe Uitvoeringsstrategie vastgesteld waarbij afspraken zijn gemaakt om:

- 1,9 miljoen m² aan plannen voor kantoren uit te faseren tot na 2040;
- meer dan 500 ha. aan bedrijventerrein uit te faseren tot na 2040;
- 1,5 miljoen m² aan bestaande kantoren te herontwikkelen;
- 1,5 miljoen m² aan incurante kantoorpanden te transformeren en een nieuwe functie te geven, en
- 2.200 ha. aan bedrijventerrein te herstructureren.

Middels de nota *Bijdrage van Haarlemmermeer in Plabeka II* is de inzet van Haarlemmermeer in Plabeka op 10 mei 2011 door het college vastgesteld en op 16 juni 2011 besproken in de raad. Deze Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer is een uitwerking daarvan.

Landelijk

Actieprogramma leegstand kantoren

Sinds 25 mei 2010 wordt vanuit het Rijk een kantorentop georganiseerd waar overheid en marktpartijen samenwerken om de structurele leegstand in de kantorenmarkt aan te pakken.

Het eerste resultaat daarvan was het opstellen van een Actieprogramma leegstand kantoren, welke op 22 maart 2011 in de Kamercommissie behandeld is. De aanpak in dit programma heeft drie pijlers:

1. De markt zet in op een voortvarende herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren;
2. De markt zet in op het gezond maken van de kantorenmarkt door het verleggen van de focus van quick wins naar lange termijn betrokkenheid;
3. Gemeenten en provincies zorgen voor een evenwicht tussen vraag en aanbod van kantorenlocaties door betere regionale planning en samenwerking.

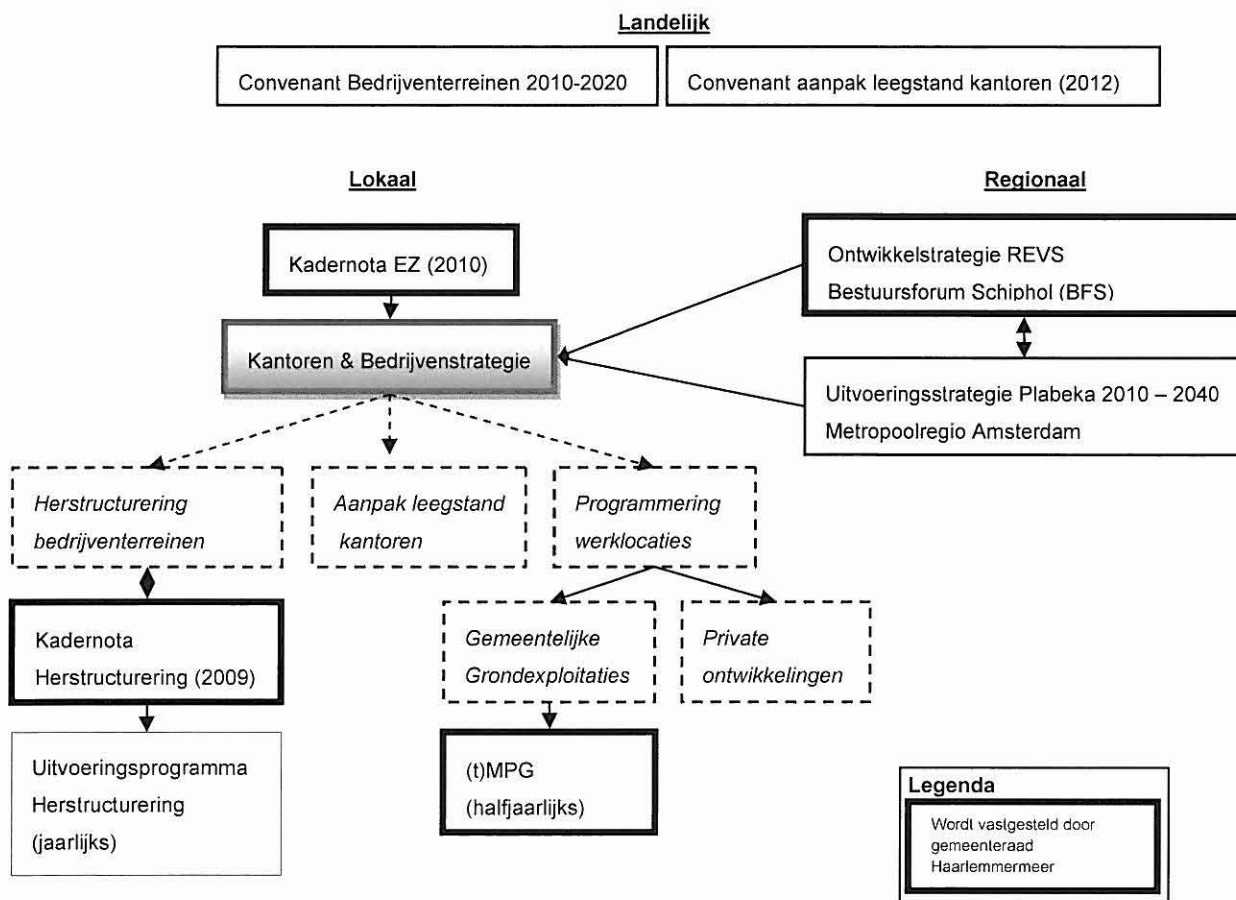
De wethouder Economie is, namens Plabeka, deelnemer aan de Kantorentop. De Metropoolregio en ook gemeente Haarlemmermeer zien voor zichzelf een actieve rol weggelegd bij de uitvoering van de, in het Actieprogramma genoemde, acties. Op basis van de ervaringen met het Actieprogramma is geconcludeerd dat vervolgstappen nodig zijn en dat betrokkenheid en coördinatie op landelijk niveau noodzakelijk blijft. De deelnemers aan het Actieprogramma willen hier gezamenlijk invulling aan geven door zich te blijven inzetten voor een gecoördineerde en gestructureerde aanpak van de leegstandsopgave. Het vervolg moet concreter, sneller, resultaatgerichter en instrumenteler. In februari 2012 zijn deze vervolgsafspraken in de vorm van een convenant aan de minister van I&M gepresenteerd. Het hoofddoel van dit convenant is om binnen een termijn van tien jaar te komen tot een kantorenvorraad die is toegesneden op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, gebouwfunctionaliteit en omvang.

Convenant herstructurering/Noordanus

In het vorige kabinet Balkenende IV kreeg de herstructurering de nodige aandacht. De meest fundamentele analyse is afkomstig van de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen, beter bekend als de Commissie Noordanus. Noordanus constateerde dat het probleem groot is en pleit voor 'economische stadsvernieuwing' en een verzakelijking van die markt, een proces waarin naar meer private verantwoordelijkheid wordt toegewerkt. Zowel in het proces van verzakelijking als voor de economische stadsvernieuwing zag de commissie een noodzaak voor regionale samenwerking. Regionale samenwerking moet in de ogen van Noordanus in ieder geval leiden tot meer schaarste en wanneer mogelijk ook tot vereveningsafspraken. Door regionale samenwerking kan tevens tot kennisbundeling en fasering van de enorme herstructuringsopgave gekomen worden. Het programma Mooi Nederland vertaalde in 2009 het gedachtegoed van de Commissie in vijf experimenten. Eén van de vijf gehonoreerde pilots is het Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) in de MRA. Verder is er voor de periode 2010-2013 extra Rijksgeld vrijgemaakt dat is toegezegd aan provinciale herstructureringsprogramma's waaronder ook die van Noord-Holland en Flevoland. Tenslotte is het Convenant Bedrijventerreinen (2010-2020) tot stand gekomen tussen het Rijk, het IPO en de VNG, waarin afspraken zijn gemaakt over het versnellen van de herstructurering, het zuiniger plannen en programmeren en het komen tot meer regionale samenwerking. Voor de provincies Noord-Holland(-Zuid) en Flevoland vormt Plabeka het samenwerkingsverband waarin de afspraken in de geest van het Convenant Bedrijventerreinen moeten worden uitgewerkt. Het huidige kabinet Rutte staat voor een grote ombuiging en treft daarmee ook de aanpak van de bedrijventerreinen. De gedecentraliseerde Rijksgelden zijn gegarandeerd tot 2013 maar daarna beëindigt het huidige kabinet het convenant Bedrijventerreinen. Ook de provincies zijn vanaf dat moment niet meer aan de afspraken uit het convenant gebonden. De Provincie Noord-Holland evalueert in 2012 de zogenaamde HIRB-subsidies (subsidieregeling voor Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik op Bedrijventerreinen) en neemt dan een besluit over de inzet hiervan voor de toekomst.

Schema: Beleidsmatige context van Kantoren- en Bedrijvenstrategie

Hieronder is de context van de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer schematisch weergegeven. Zowel op landelijk (Kantorentop), regionaal (Plabeka) als lokaal niveau wordt gewerkt aan de versterking van het vestigingsklimaat, de programmering van planaanbod en de aanpak van de leegstand van kantoren en de herstructurering van bedrijventerreinen. Al deze lijnen komen samen in de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer.



1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de ontwikkelingen en trends beschreven en de opgaven voor Haarlemmermeer. Deze opgaven worden in de daaropvolgende vier hoofdstukken (3,4,5, en 6) verder uitgewerkt. In hoofdstuk 7 treft u vervolgens de financiële context aan. In de bijlagen staat een uitgebreide beschrijving en stand van zaken van de grote werklocaties in Haarlemmermeer.

2. De opgaven voor Haarlemmermeer

2.1. Inleiding

Haarlemmermeer is een belangrijke vestigingsplaats voor kantoren en bedrijven. Haarlemmermeer heeft een cruciale rol in de economische agenda van de Metropoolregio Amsterdam. Tegelijkertijd is Haarlemmermeer een gemeente met veel lokale en regionale bedrijvigheid. De kracht van de economische positie van Haarlemmermeer ligt hierin verscholen. Enerzijds de mainport Schiphol en de internationaal georiënteerde logistieke en dienstverleningscentra, anderzijds de lokale bedrijvigheid en de wisselwerking tussen beide.

Op dit moment staat de toekomstbestendigheid van werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam echter ook onder druk. Er is sprake van een hoge structurele leegstand van kantoorruimte. Van de totale voorraad aan kantoren van 13,5 miljoen m² staat 17% leeg, dit komt neer op 2,2 miljoen m². Ook in internationaal perspectief is de leegstand in de MRA opvallend hoog. Daarnaast is er sprake van 2.200 ha. verouderde bedrijventerreinen. Dit is 30% van het totale volume aan bedrijventerreinen. De herstructurering van deze terreinen in de MRA verloopt niet volgens het gewenste tempo. Deze ontwikkelingen plaatsen de Metropoolregio Amsterdam en daarbinnen Haarlemmermeer voor een aantal opgaven.

2.2. Ontwikkelingen en trends

Er is een groot aantal ontwikkelingen die invloed hebben op de vraag naar kantoor en bedrijfsruimte. Zowel qua kwaliteit als kwantiteit. In deze paragraaf zullen de belangrijkste ontwikkelingen en hun gevolgen worden beschreven.

Vraag naar kantoren en bedrijventerreinen neemt af

Economische, technologische en demografische ontwikkelingen bepalen in grote mate de vraag van kantoor en bedrijfsruimte. Zo was de sterke toename van het aantal kantoren in Nederland het gevolg van de groei van de werkgelegenheid in de financiële en zakelijke dienstverlening en het openbaar bestuur. Hierdoor ontstond er meer behoefte aan kantoorruimte. De groei van het aantal banen staat echter onder druk door de financiële en economische crisis, die een negatief effect heeft op de werkgelegenheid. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met een daling van de beroepsbevolking als gevolg van de vergrijzing. De verwachting is daarom dat de beroepsbevolking de komende jaren niet of nauwelijks verder zal stijgen. In plaats van een uitbreidingsmarkt is de markt een vervangingsmarkt geworden. De leegstand van panden neemt toe. Ondanks enig economisch herstel rond 2005 blijft de leegstand hoog. Op dit moment staat landelijk 7,6 miljoen m² aan kantoorruimte leeg, ongeveer 16% van de voorraad.

Efficiënter kantoorgebruik door het Nieuwe Werken

Medewerkers hebben door het zogenaamde Nieuwe Werken vaak geen eigen werkplek meer. Ze werken meer op andere locaties en met flexibele werktijden. Door de grotere ICT mogelijkheden kan de werknemer een werkplek kiezen op basis van de werkzaamheden die op dat moment gedaan moeten worden. Dit kan ook thuis of in een café zijn. Concreet betekent dit dat het gemiddelde aantal vierkante meters per werknemer daalt, een trend die al langer speelt. De afgelopen jaren is de werkplek omvang gedaald met 17 procent van 22,6 m² naar 18,7 m². De verwachting is dat het aantal m² per werknemer de komende jaren verder zal dalen. Deze ontwikkeling zorgt voor minder behoefte aan kantoorruimte en heeft een dempend effect op de opname.

Mede door de ideeën van het Nieuwe Werken zijn ook de eisen die aan het kantoor gesteld worden veranderd. De kwaliteit van de kantoorruimte en de omgeving waarin de werkplek zich bevindt worden steeds belangrijker. Dit uit zich bijvoorbeeld in de vraag naar kleine, flexibele en hoogwaardige kantoren en op locatieniveau in de behoefte aan voorzieningen zoals horeca.

Kantoorgebruikers hechten ook veel waarde aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de esthetische kwaliteit van het pand. Dit neemt niet weg dat traditionele vestigingsfactoren zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheid en in het geval van Haarlemmermeer nabijheid van Schiphol van groot belang blijven.

Menging van functies

Door de snel groeiende dienstensector en schonere productiemethoden zijn er steeds meer mogelijkheden voor het mengen van wonen en werken. Het aandeel kantoren op bedrijventerreinen neemt toe, het type bedrijven op een terrein verandert (verkleuring), de milieubelasting gaat omlaag en het aantal werknemers op de terreinen stijgt. Een voorbeeld hiervan is dat naast de traditionele perifere detailhandelsvestigingen (o.a. auto's, boten, caravans, wonen (met IKEA als exponent)), tuincentra, bouwmarkten, er ook sprake is van een toename van grootschalige detailhandel op bedrijventerreinen of voorzieningenlocaties. Op zoek naar goed bereikbare locaties vinden we daarnaast steeds meer leisure-activiteiten op bedrijventerreinen, zoals fitnesscentra en outdoor-bedrijven.

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

Inmiddels is duidelijk dat met name op de kantorenmarkt er behoefte is aan duurzame gebouwen. Onder druk van de overheid, kantoorgebruikers en –beleggers die zich in toenemende mate bewust zijn van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt de vraag hiernaar toe. De overheid stelt bijvoorbeeld strengere eisen aan nieuwbouw, heeft het opstellen van een Energielabel bij transacties verplicht gesteld en stimuleert door middel van groene belastingmaatregelen en subsidies. Voor vastgoedbeleggers zijn duurzame gebouwen om een aantal redenen aantrekkelijk. Zo zal door de naar verwachting toenemende vraag van huurders, het leegstandsrisico kleiner zijn. Daarnaast is het voor beleggers een manier om hun maatschappelijke verantwoordelijkheid vorm te geven. Ook betekenen de lagere servicekosten van duurzame gebouwen een belangrijk concurrentievoordeel in een markt waar overaanbod is. Makelaars² stellen dat er te weinig duurzame kantoorgebouwen in Nederland zijn. Zeker nu als gevolg van de economische situatie de nieuwbouw bijna helemaal is stilgevallen. Een oplossing om toch aan de behoefte naar duurzame gebouwen te voldoen wordt gezien in het verduurzamen van de bestaande voorraad.

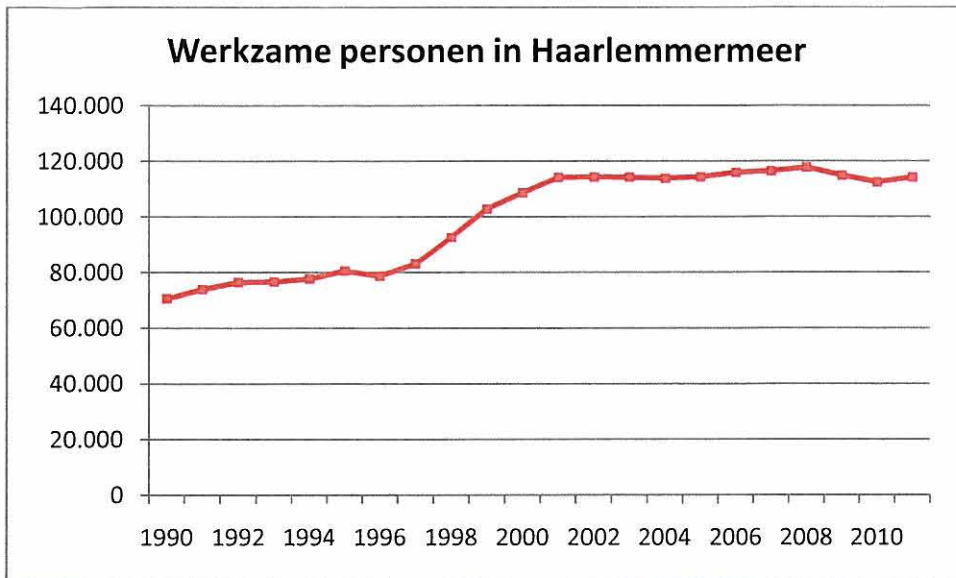
2.2.1. Trends in Haarlemmermeer

Werkgelegenheid stabiliseert

De werkgelegenheid in Haarlemmermeer is vanaf 1963 gestegen van 28.000 tot ruim 114.000 arbeidsplaatsen in 2011. Met name in de jaren '90 van de vorige eeuw groeide de werkgelegenheid in de gemeente sterk. Sinds 2002 is de werkgelegenheid nauwelijks meer gegroeid. In 2009 en 2010 is er zelfs sprake van een daling van werkgelegenheid geweest. In 2011 is weer een lichte stijging van de werkgelegenheid te zien.

² DTZ (2010) "Het aanbod veroudert"

Grafiek 1: Ontwikkeling van het aantal werkzame personen in Haarlemmermeer sinds 1990



Bron: werkgelegenheidsrapportage 2011

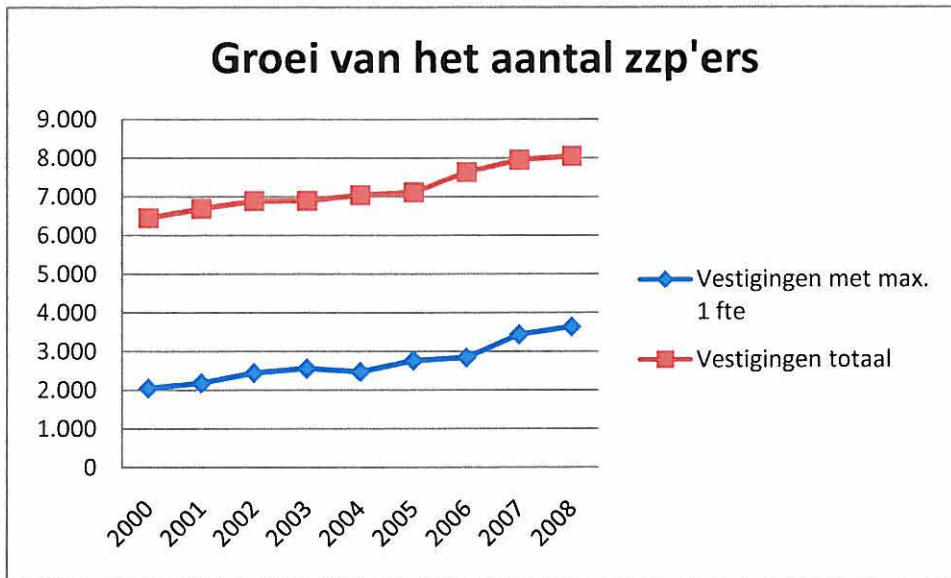
Verdeling werkgelegenheid over sectoren

Het aantal arbeidsplaatsen in Haarlemmermeer is gegroeid tot ruim 114.000. Een aanzienlijk deel van deze groei komt voor rekening van de luchtvaart (+6,5%), zorg en welzijn (+79%), onderwijs(+20%), zakelijke dienstverlening (+6%), milieu, cultuur en recreatie (+9%). De sterke groei van de zorg en welzijn sector is voornamelijk te danken aan het in 2004 geopende Spaarne Ziekenhuis in Hoofddorp. Ondanks het relatief kleine aandeel in de groei van de werkgelegenheid blijft Schiphol erg belangrijk voor directe en indirecte werkgelegenheid. Een daling van het aantal arbeidsplaatsen is te vinden in de industrie (-12%), de financiële diensten (-6%) en de horeca (-9%). In de horeca lijkt dit een gevolg van de intredende recessie te zijn. In de financiële diensten is deze trend al ruim voor de kredietcrisis (2004) ingezet. De luchtvaart, handel, zakelijke dienstverlening en vervoer springen er qua het aantal arbeidsplaatsen uit in Haarlemmermeer.

Aantal bedrijven neemt sneller toe dan de werkgelegenheid

Het algemene beeld is dat het aantal bedrijven sneller toegenomen is dan de werkgelegenheid de afgelopen 5 á 6 jaar. De bedrijfsgrootte is vooral in de bouw, zakelijke dienstverlening, de horeca en de overige dienstverlening afgenomen. Dit zijn sectoren waarin de gemiddelde bedrijfsgrootte vrij klein is. Voor een belangrijk deel is dit gerelateerd aan een sterke groei van het aantal Zzp'ers (zie grafiek 2). Dit sluit aan bij de landelijke tendens dat steeds meer mensen in deze bedrijfstakken zich als zelfstandige laten inhuren. In tegenstelling tot deze sectoren heeft in de luchtvaartsector wel schaalvergroting plaatsgevonden sinds 2003. Het aantal vestigingen nam af, terwijl de werkgelegenheid is gegroeid. Mede hierdoor ligt de gemiddelde bedrijfsgrootte in Haarlemmermeer nog ruim boven het regiogemiddelde.

Grafiek 2: Groei van het aantal Zzp'ers in Haarlemmermeer sinds 2000



Bron: BIR Meerlanden, 2008

2.3. De opgaven

Wat willen we bereiken

We willen in Haarlemmermeer een gezond evenwicht creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan de vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Op deze wijze zijn we in staat nieuwe werkgelegenheid aan te trekken en bestaande werkgelegenheid te behouden. Daarnaast willen we de kwaliteit van bestaande locaties behouden en versterken. Dit geldt voor zowel de kantorenmarkt als voor de bedrijventerreinen.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit stelt ons voor de volgende kwalitatieve en kwantitatieve opgaven:

1. De positie van Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijven koesteren en versterken. We zetten in op kansrijke clusters en locaties en via marketing en acquisitie promoten we onze werklocaties.
2. Meer evenwicht creëren tussen vraag en aanbod naar werklocaties. We hebben in de regio afspraken gemaakt over de programmering van kantorenlocaties en bedrijventerreinen en gaan selectief om met het ontwikkelen en in productie nemen van nieuwe kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Overaanbod leidt tot een prijsdrukkend effect op de vastgoedwaarde en daarmee op de grondopbrengsten, maar ook op de bereidheid om te (her)investeren in bestaand en nieuw vastgoed.
3. Aanpak van de leegstand van kantoren. We nemen maatregelen om de leegstand van kantoren aan te pakken en hebben een strategie per locatie opgesteld.
4. Herstructurering van bedrijventerreinen. We continueren de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en hebben een strategie per locatie opgesteld.

Deze vier opgaven worden in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt.

2.4. Rolverdeling in de opgaven

Ten aanzien van de leegstand van kantoren ligt de primaire verantwoordelijkheid bij de eigenaren en ontwikkelaars van het verouderd vastgoed. Buiten de echte probleemlocaties zal de markt zijn werk moeten doen en kan huurverlaging, branding, marketing, betere dienstverlening en verduurzaming van de panden worden ingezet om de leegstand terug te dringen. Op locaties waar de leegstand structureel van aard is dienen marktpartijen in te zetten op renovatie, transformatie en sloop. Het initiatief hiervoor ligt bij eigenaren, beleggers en ontwikkelaars. Waar het Rijk de fiscale kaders moet neerzetten, kunnen (samenwerkende) gemeenten transformatie, herontwikkeling of sloop faciliteren door handiger om te gaan met procedures en regels, voorwaarden te stellen aan nieuwbouw en de haalbaarheid van transformatie en herontwikkeling te vergroten.

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.

3. Positie Haarlemmermeer als vestigingsplaats koesteren en versterken

3.1. Inleiding

De knooppuntfunctie van Schiphol is voor Haarlemmermeer van eminent belang als vestigingsplaatsfactor. De luchthaven en de groeiende luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid op en rond Schiphol zijn aanjagers van de nationale, regionale en lokale economie. Schiphol is een belangrijke economische motor voor Haarlemmermeer, de regio en feitelijk voor Nederland. De aanwezigheid van Schiphol en het netwerk van rechtstreekse internationale verbindingen zijn belangrijke vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. Omgekeerd geldt hetzelfde. De knooppuntfunctie van Schiphol kan alleen maar standhouden als ze is ingebed in een sterke economische regio, die zorgt voor voldoende vervoersvraag.

De economische ambitie van Haarlemmermeer kan niet los worden gezien van de ambitie van de Metropoolregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam wil de komende jaren blijven meespelen in de top van Europese regio's. Als een economisch centrum dat aantrekkelijk is voor (internationale) bedrijven, als een dynamische regio met voldoende werkgelegenheid voor iedereen, als innovatieve en creatieve regio die voorop loopt bij de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten. Met sterke clusters en goede werklocaties kan de regio nationaal en internationaal een voortrekkersrol spelen.

3.2. Vestigingsklimaat Haarlemmermeer en de regio

Metropoolregio's moeten steeds sneller reageren op de ontwikkelingen in de wereld. Stilstand is achteruitgang. In de concurrentieslag om het aantrekken van bedrijven (met name de kennisintensieve sectoren) is speciale aandacht voor het ondernemers- en vestigingsklimaat een voorwaarde. Daarbij gaat het om fysieke voorwaarden (optimale bereikbaarheid, passende woonmilieus, parkeermogelijkheden), om veiligheid, gastvrijheid en om gemeentelijke dienstverlening. Met de verschillende werklocaties wordt voor elk wat wils aangeboden. Het gaat bij de fysieke voorwaarden echter niet alleen om de kantoren zelf. De insteek is om het bredere vestigingsklimaat te versterken. Het gaat daarbij om zaken als een goed woningaanbod, (internationale) scholen, een uitgebreid cultureel klimaat, een aantrekkelijk winkelaanbod, een veilige woonomgeving, aantrekkelijke openbare ruimte, en goede gezondheidszorg. Hiermee kunnen Haarlemmermeer en de Amsterdamse regio een goed vestigingsklimaat bieden voor internationale, nationale en regionale organisaties. Met projecten zoals het Geniepark en Park21 investeert de gemeente ook in groen en recreatiemogelijkheden om zo de aantrekkelijkheid van de polder als plek om te wonen en te werken te vergroten.

In internationaal perspectief scoort de Metropoolregio Amsterdam als middelgrote stedelijke agglomeratie met een rijkdom aan historie, cultuur, diversiteit, ruimte, groen en water, hoog op leefbaarheid. Het investeringsmilieu is gunstig, onder meer omdat de kosten van bedrijfsvestiging relatief laag zijn en de beroepsbevolking zeker nog enkele decennia blijft groeien. Met deze combinatie van factoren wordt voldaan aan belangrijke basisvoorwaarden voor een innovatief klimaat. De regio heeft hiermee troeven in handen om verder op te klimmen in waardeketens. Voorbeelden hiervan zijn de opkomst van de creatieve industrie en van de nieuwe media. Een ander voorbeeld vormt Amsterdam Connecting Trade (ACT) beyond logistics, het logistieke knooppunt ten zuiden van Schiphol. Daar wordt ingezet op meer kennisintensieve activiteiten in logistieke ketens.

De aantrekkelijkheid voor internationale bedrijven in Haarlemmermeer wordt onder andere bepaald door onze luchtvaart economie. Internationale bedrijven hebben een stuwende kracht en hebben ook een stimulerende werking op de lokaal verzorgende economie.

Bij de meer internationaal gerichte werklocaties rondom Schiphol speelt de Schiphol Area Development Company (SADC) een rol bij de ontwikkeling en positionering. SADC ontwikkelt internationale en regionale bedrijven- en kantorenterreinen in de Metropoolregio Amsterdam en zet deze terreinen in de markt, met het doel de internationale concurrentiepositie van de regio te versterken. Dit gebeurt door locaties onderscheidend in de markt te zetten en daarbij te richten op specifieke clusters. SADC heeft vier aandeelhouders: de gemeente Haarlemmermeer (25%), gemeente Amsterdam (25%), Provincie Noord-Holland (25%) en Schiphol Group (25%).

Voor Haarlemmermeer zijn de volgende clusters als speerpunt van belang:

- **Logistiek en Handel:** logistiek is een belangrijke functie in de omgeving van de luchthaven. Een voorbeeld hiervan is een ontwikkeling als ACT. ACT, waaronder de A4 Zone West, richt zich niet alleen op 'traditionele' logistiek, maar op de gehele logistieke keten. Binnen de terreinen van ACT is namelijk niet alleen ruimte voor logistiek, maar ook voor diensten die aan logistiek gerelateerd zijn, zoals marketing, sales en onderzoek. Daarnaast richt ACT zich op het vergroten van efficiëntie binnen de logistieke keten. Ook de President en Nieuw-Vennep-Zuid hebben bedrijven in de logistieke sector.
- **Aerospace:** het huidige aerospace-cluster in de Metropoolregio dankt zijn omvang aan de rijke luchtvaartgeschiedenis van Nederland. Dit gegeven, samen met de ontwikkeling van Schiphol als internationale *hub* en daardoor directe toegang tot de internationale markt, heeft van de Metropoolregio Amsterdam een aantrekkelijke regio gemaakt voor aerospace bedrijven. Met name de bedrijventerreinen in Hoofddorp zijn populair voor bedrijven met een logistieke functie. Op Schiphol-Oost en Schiphol-Rijk zijn kantoorfuncties gevestigd. We trekken samen op met Schiphol voor het aantrekken van airlines en onderhoudsbedrijven.
- **Zakelijke dienstverlening:** hoofdkantoren vestigen zich graag nabij centrale knooppunten, zo ook bij luchthaven Schiphol. Specifieke vestigingsvoordelen van Nederland zijn de lage winstbelasting en de kwaliteit van het arbeidsaanbod. Schiphol-Centrum en De Beukenhorsten in Haarlemmermeer zijn ideale kantoorlocaties voor internationale hoofdkantoren.
- **ICT:** Naast een fysiek knooppunt bevindt zich in onze nabijheid ook een virtuele knoop, namelijk de internetbackbone AMS-IX. De Metropoolregio Amsterdam is daardoor een aantrekkelijke vestigingslocatie voor ICT-bedrijven. Het gaat hierbij om zowel datacentra, software en hardware bedrijven, in combinatie met het logistieke cluster op De President, Schiphol-Rijk en de Beukenhorsten
- **Hotels & Horeca:** deze functies versterken Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijven. Hotels & horeca zijn onderdeel van de 10 speerpunten citymarketing.
- **Duurzaamheid en Agrarische sector:** duurzaamheid is een overkoepelend thema voor alle clusters, dit is onder andere terug te vinden in het project PrimAviera. Ruime, rechte kavels bieden glastuinbouwbedrijven én toeleveranciers hier de mogelijkheid om zich verder te ontwikkelen en aan de duurzaamheidseisen te voldoen. Het gebied heeft een gunstige ligging, op korte afstand van zowel Schiphol als de Greenport Aalsmeer.

3.3. Koesteren en versterken

Haarlemmermeer wil het goede vestigingsklimaat dat er is koesteren en versterken. Dit gebeurt zowel lokaal als in samenwerking met de regio.

Amsterdam Economic Board

Het internationaal profiel van de regio, en Haarlemmermeer, kan worden versterkt door in te zetten op kansrijke economische clusters en kansrijke locaties. Eind 2010 is de Amsterdam Economic Board ingesteld, waarin de overheid, kennisinstituten en het bedrijfsleven samenwerken. Doelstelling van

deze Board is om de Metropoolregio Amsterdam tot de top 5 van sterke Europese vestigingsregio's te laten behoren en hierdoor groei van welvaart en werkgelegenheid te realiseren. Om aan de ambitie verder vorm te geven zijn zeven clusters benoemd voor de Amsterdamse

Metropooleconomie:

- Logistiek
- Financieel zakelijke dienstverlening
- Creatieve industrie
- Flowers en Food
- Life sciences
- Toerisme
- ICT

Met duurzaamheid, de belangrijke motor van innovatie, als overkoepelend thema voor alle clusters. De clusters geven input aan de Board en geven uitvoering aan de agenda. Daarbij wordt per cluster een kennisdossier opgebouwd. De aanpak sluit nauw aan bij het Topsectorenbeleid van het Ministerie van EL&I.

Haarlemmermeer participeert bestuurlijk in de Board en is nauw betrokken bij de cluster logistiek van de Board. De cluster logistiek bestaat uit een kerngroep en een clustertafel. De kerngroep staat onder voorzitterschap van de president- directeur van Schiphol. De clustertafel is de Amsterdam Logistics Board en staat onder voorzitterschap van de wethouder Economie van de gemeente Haarlemmermeer.

In de zomer van 2011 is ACT gevraagd trekker te worden van het programma Seamless Connections. Dit programma is het speerpuntproject van het cluster logistiek (Smart Logistics Amsterdam) van de Amsterdam Economic Board. In het programma Seamless Connections werken bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden met elkaar samen om de logistieke ketens die via de Metropoolregio Amsterdam (MRA) lopen te innoveren. Door deze innovaties wordt de bestaande marktpositie bestendigd en zullen ook nieuwe (hoogwaardige) goederenstromen worden aangetrokken. Het project bestaat uit een samenhangend geheel van pilot projecten die, na bewezen succes, op korte termijn in het logistieke proces worden geïntegreerd.

Inzetten op kansrijke locaties in de regio

Voor de kantorenlocaties en bedrijventerreinen in de regio wordt een handelingsperspectief voorgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt naar kansrijke groeigebieden waarbij het accent ligt op uitbreiding (nieuwe uitgiften), beperkte groeigebieden waar het accent ligt op herontwikkeling/transformatie met beperkte mogelijkheden tot nieuwe uitgiften, balansgebieden waarbij het accent ligt op herontwikkeling en in mindere mate op transformatie, en beperkingsgebieden waar het accent ligt op transformatie en sloop en in mindere mate op herontwikkeling. Door dit onderscheid aan te brengen ontstaat de mogelijkheid om een sterker internationaal profiel neer te zetten. In de hoofdstukken 5 en 6 is een handelingsperspectief voorgesteld voor de werklocaties in Haarlemmermeer.

Flexibiliteit gevraagd

In Haarlemmermeer worden regelmatig initiatieven ingediend door ondernemers. Dit kan zijn voor de nieuwbouw van kantoren of bedrijven, maar gaat in deze tijden juist ook vaak over de transformatie van leegstaande panden of de toevoeging van voorzieningen op kantorenlocaties of bedrijventerreinen. Deze kunnen de leegstand tegengaan en locaties verlevendigen. De initiatieven kunnen soms niet ingewilligd worden omdat het bestemmingsplan een dergelijke functie niet toestaat. Leisure op bedrijventerreinen is hier een voorbeeld van. Meer flexibiliteit in de bestemmingsplannen kan voor deze initiatieven een oplossing zijn. We zullen de komende tijd de mogelijkheden hiertoe bekijken.

Daarnaast is het echter ook een feit dat de gemeente niet op allerlei plekken verschillende functies wil toestaan. Voor marktpartijen (zowel het zittende als nieuwe bedrijvigheid) is het ook van belang om naast de rechten en plichten die voortvloeien uit het bestemmingsplan, te weten óf en in welke richting een werklocatie zich mag ontwikkelen. Dit kan een bepalend argument zijn voor vestiging op of vertrek van een werklocatie.

Daarom willen we de komende periode ook gebruiken om de verschillende werklocaties “een kleuring” te geven: wat willen we waar wel of niet toestaan. Dit sluit ook aan op de visie *Investeren in toekomstbestendige werklocaties in Haarlemmermeer* die opgesteld is door het MKB Haarlemmermeer, Schiphol, het Haarlemmermeers Ondernemers Platform (HOP), VNO NCW Amstelland-Meerlanden en de Kamer van Koophandel.

In meerdere gemeenten spelen bovenstaande vraagstukken. We zullen daarvoor zeker met elkaar in overleg treden om ervaringen en kennis en kunde te delen.

Economie in de woonwijk

Ook op een lager schaalniveau willen wij een goed vestigingsklimaat bieden voor ondernemers. Woonwijken vervullen steeds meer een belangrijke functie als kraamkamers voor nieuw ondernemerschap. De behoefte aan flexibele kantoor/bedrijfsruimte buitenshuis blijft dan ook groeien. We gaan daarom in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen mogelijk maken om werken aan huis of kleine dienstverlenende bedrijven (ca. 2 tot 5 medewerkers) in de wijk te accommoderen. En we gaan ontmoetingsplekken en flexibele werkplekken voor ZZP-ers ontwikkelen op centrale plekken in woongebieden, historische gebouwen en nabij knopen van HOV. Dit voornemen is opgenomen in het voorontwerp van de deelstructuurvisie Hoofddorp.

3.4. Marketing & acquisitie

De nieuwe bedrijven die zich in de Metropoolregio Amsterdam vestigen zijn nog steeds unaniem in de redenen voor vestiging: connectiviteit, aanwezigheid van (internationaal) talent, goede prijs : kwaliteit, belastingvoordelen, kwaliteit van leven én het dienstennetwerk. Van belang is in deze steeds meer internationale competitieve markt zowel de regio als Haarlemmermeer op de kaart te zetten. Via marketing & acquisitie wil de gemeente internationale bedrijven/investeerdere behouden door Haarlemmermeer als aantrekkelijke vestigingsplaats (om te werken en te wonen) te profileren en te vermarkten samen met (de partners van) de Metropoolregio Amsterdam.

Het doel is bij te dragen aan de economische groei en werkgelegenheid in Haarlemmermeer. Circa 530 internationale bedrijven verzorgen circa 27.500 banen. Circa 30% van de werkgelegenheid in Haarlemmermeer wordt gecreëerd door internationale bedrijven. Internationale bedrijven generen een spin off aan indirecte werkgelegenheid. Wat opvalt is dat Haarlemmermeer veelal grotere ondernemingen aantrekt en minder kleine bedrijfjes (1 – 10 medewerkers).

Internationale marketing en acquisitie doen wij in de regio samen én wij hebben zelfstandige activiteiten. Binnen Amsterdam In Business werken de gemeenten Amsterdam, Almere, Amstelveen en Haarlemmermeer samen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor internationale bedrijven. Amsterdam In Business begeleidt buitenlandse bedrijven bij vestiging in de Metropoolregio Amsterdam en ondersteunt het bestaande, internationale bedrijfsleven.

Dit doen we ook met Amsterdam Airport Area (AAA), een publiek-private vereniging die zich richt op de internationale marketing en promotie van de Metropoolregio Amsterdam (specifiek de Schipholregio) en de in de regio aanwezige kantoren- en bedrijvenlocaties. AAA is net als AIB gericht op internationale acquisitie, maar richt zich daarbij specifiek op de logistieke sector en luchthaven gerelateerde bedrijvigheid.

3.5. Promotie en informatie

Ontmoeten en verbinden

Marketing & acquisitie werkt samen met Citymarketing aan een eenduidige uitstraling op lokaal, regionaal en internationaal niveau. Zo wordt gezamenlijk opgetrokken in media- en advertentie-uitingen tot en met het binnenhalen van evenementen (bijvoorbeeld Dag van de Citymarketing) om te werken aan de uitstraling van de gemeente als goede plek om te investeren.

Centrum voor Bedrijven en Instellingen (CBI)

Het Centrum voor Bedrijven en Instellingen (CBI) is vanuit de gemeente het aanspreekpunt voor initiatiefnemers, leden en bestuurders van bedrijven, instellingen en verenigingen bij de gemeente. Het is ook voor kleinere bedrijven het startpunt voor het verkrijgen van informatie en advies of hulp bij het afhandelen van vergunningen en de doorgeleiding naar de starterstrajecten van de Kamer van Koophandel.

4. Programmering kantoren en bedrijventerreinen

4.1. Inleiding

De kantoren- en bedrijventerreinenmarkt kampt met een overschot aan aanbod. Om het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen dienen er minder plannen tot ontwikkeling gebracht te worden. In Haarlemmermeer en regionaal via het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) zijn inmiddels afspraken gemaakt over het schrappen en faseren van plancapaciteit voor kantoren en bedrijventerreinen.

4.2. Kantoren

Situatie kantoren

Na jaren van krapte aan het eind van de jaren negentig kampt de kantorenmarkt in Haarlemmermeer al enige jaren met overaanbod: veel leegstand en een omvangrijk planaanbod. Uit een inventarisatie is gebleken dat de huidige plancapaciteit van kantoorruimte tot 2040 in Haarlemmermeer 1,1 miljoen m² bedraagt. Tegelijkertijd kende de gemeente begin 2012 een leegstandspercentage van 22,6% (= 323.600 m²). Dit is zowel nationaal als internationaal gezien een hoog leegstandspercentage. De totale omvang van de bestaande kantorenvoorraad in Haarlemmermeer is 1,4 miljoen m².

Als gevolg van de aanwezigheid van de nationale luchthaven Schiphol is de kantorenmarkt in de gemeente Haarlemmermeer sterk internationaal georiënteerd. Een groot deel van de bedrijvigheid in de gemeente bestaat dan ook uit de sectoren handel, transport en ICT, wat de kantorenmarkt sterk conjunctuurgevoelig maakt. In tegenstelling tot veel andere plaatsen in Nederland werd de vraaguitval begin deze eeuw in Haarlemmermeer niet of nauwelijks gecompenseerd door vraag van overheden en non-profit instellingen.

Vraag - aanbodconfrontatie

Voor het vaststellen van de toekomstige vraag naar werklocaties heeft de gemeente in Plabekaverband, in samenwerking met het Bestuursforum Schiphol, een behoefteraming voor de Metropoolregio Amsterdam laten maken. Deze behoefteraming is door Buck Consultancy International (BCI) uitgevoerd voor de Metropoolregio in zijn geheel en de hierbinnen gelegen deelregio's. Per deelregio wordt naar een programmering toegewerkt die moet leiden tot (meer) evenwicht in vraag en aanbod. Haarlemmermeer is gelegen binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden, samen met de gemeenten Amstelveen, Uithoorn, Aalsmeer, Diemen en Ouder-Amstel. Op basis van deze behoefteraming, uitgaande van het *Global Gateway* scenario³, ontstaat het volgende beeld voor Haarlemmermeer en de deelregio Amstelland-Meerlanden:

<i>Kantoren</i>	Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer
Planvoorraad	1.171.000	1.100.000
Courante leegstand	224.000	125.000
Totale planvoorraad	1.395.000	1.325.000
Behoefte 2010-2040		592.000
Planoverschot		803.000

³ Groeiscenario dat Buck in opdracht van de MRA heeft gehanteerd bij de behoefteraming, passend bij de economische ambities van de regio

Het planaanbod voor kantoren in de deelregio Amstelland-Meerlanden is bijna 1,2 miljoen m². De courante leegstand wordt hierbij opgeteld. In de vraag-aanbod-confrontatie is namelijk verondersteld dat de helft van de leegstand (50% van 2,2 mln. m²) nog courant (=verhuurbaar) aanbod is. Dit courante deel van de leegstand is voor alle deelregio's bij het aanbod geteld. Voor de andere helft bestaat er een opgave om deze uit de markt te nemen of te herontwikkelen. Als we op basis van deze uitgangspunten het aanbod met de vraag confronteren, dan is er een overschot van 803.000 m² aan plancapaciteit.

4.3. Bedrijventerreinen

Ook de markt van bedrijventerreinen wordt in de nabije toekomst geconfronteerd met maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot een veranderde 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 economische structuur). Haarlemmermeer heeft belang bij een bedrijventerreinenmarkt waar vraag en aanbod meer met elkaar in evenwicht zijn.

Het planaanbod voor bedrijventerreinen in de deelregio Amstelland-Meerlanden is 688 hectare, waarvan 483 hectare in Haarlemmermeer. Als we dit aanbod met de vraag confronteren, dan is er een overschot van 456 hectare aan plancapaciteit.

<i>Bedrijventerreinen</i>	Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer
Planvoorraad	688	483
Behoefte 2010-2040		232
Planoverschot		456

De plancapaciteit voor bedrijventerreinen bedraagt tot 2040 483 hectare. De herstructureringsopgave voor de bestaande bedrijventerreinen wordt geschat op 435 hectare.

De programmering van werklocaties in Haarlemmermeer

Voor een adequate programmering van werklocaties is inzicht nodig in de verwachte vraag naar werklocaties in de toekomst. Zeker gezien de huidige leegstand in de kantorenmarkt en de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen in de gemeente. Gebruik makend van de BCI raming (waarin tot 2040 uit wordt gegaan van een vraag van 592.000 m² kantoorlocaties en 232 ha. bedrijventerreinen) en afspraken in regionaal verband (Plabeka), gaan we de volgende aanpassing doen op de programmering van werklocaties in Haarlemmermeer:

- Kantoren: 740.000 m² faseren na 2040
- Bedrijventerreinen: 256 ha. faseren na 2040

In bijlage 3 is deze programmering verder uitgewerkt.

Gelet op het totale overaanbod van kantoorruimte in de gemeente Haarlemmermeer zal ook voor de kleinere kantoorvolumes in plannen, die buiten de Plabeka locaties vallen, gekeken worden naar alternatieve scenario's ten aanzien van het programma.

Ook de andere gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam hebben de programmering van hun werklocaties aangepast. De bestuurders van de Metropoolregio Amsterdam hebben op 23 juni

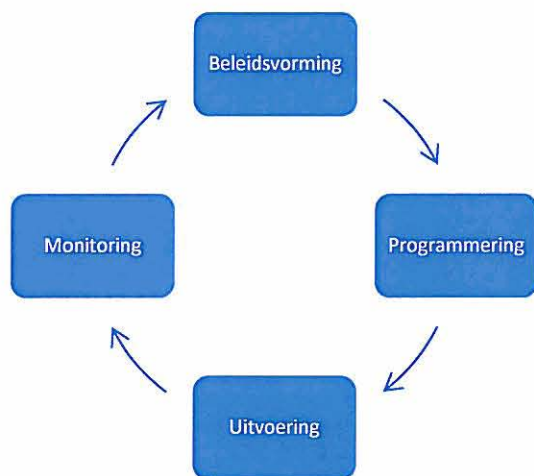
2011 de *Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040, Snoeien om te bloeien*⁴ vastgesteld en afspraken gemaakt om in de totale regio:

- 1,9 miljoen m² aan plannen voor kantoren uit te faseren tot na 2040;
- meer dan 500 ha. aan bedrijventerrein uit te faseren tot na 2040;
- 1,5 miljoen m² aan bestaande kantoren te herontwikkelen;
- 1,5 miljoen m² aan incurante kantoorpanden te transformeren en een nieuwe functie te geven, en
- 2.200 ha. aan bedrijventerrein te herstructureren.

Blijvende monitoring aan feitelijke marktontwikkeling

De afspraken op regionaal niveau zijn gemaakt op basis van de BCI behoefteanalyse en scenario's voor de economische ontwikkeling. Hoe de economie zich daadwerkelijk ontwikkelt, waar bedrijven zich in de regio willen vestigen en wanneer dit plaatsvindt zal de toekomst moeten uitwijzen. De faseringsspraken zijn niet statisch. Er zal door middel van monitoring een vinger aan de pols worden gehouden, om de programmering tussentijds bij te kunnen stellen op basis van de feitelijke marktontwikkeling en de verwachte economische ontwikkeling. Om te bewaken dat de beleidsdoelen en de afgesproken programma's ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is besloten om een jaarlijkse monitor uit te voeren. Om de vijf jaar zal opnieuw een behoefteanalyse plaatsvinden die geconfronteerd wordt met de feitelijke ontwikkelingen en de programmering. Op basis hiervan worden nieuwe afspraken gemaakt.

Schema: 5-jarige cyclus van regionale programmering werklocaties



Afstemming met REVS

In maart 2012 heeft het Bestuursforum Schiphol de *Ontwikkelingsstrategie REVS* (Ruimtelijk Economische Visie Schipholregio) vastgesteld. De Ontwikkelingsstrategie REVS is een programma voor de ontwikkeling van internationaal georiënteerde bedrijfs- en kantoorlocaties in de REVS periode 2010-2030, met een accent op de periode 2010-2020. De Ontwikkelingsstrategie REVS heeft twee sporen: een kwantitatief spoor en een kwalitatief spoor. Met het *kwantitatieve* spoor wordt beoogd een programma overeen te komen voor de ontwikkeling van internationaal georiënteerde

⁴ Een samenvatting van het rapport, en andere achtergronddocumenten, zijn te vinden op de volgende website: <http://www.metropoolregioamsterdam.nl/plabeka-documenten.html>

bedrijven- en kantoorlocaties die qua vraag en aanbod kwantitatief (d.w.z. gemeten in hectares uit te geven bedrijventerrein en vierkante meters kantorenvloeroppervlak) in evenwicht zijn. Dit kwantitatieve spoor wordt afgestemd met Plabeka. Met het *kwantitatieve* spoor wordt beoogd een programma overeen te komen van locaties die qua inrichting, uitstraling, voorzieningen, enzovoort, dusdanig aansluiten bij de behoefte van doelgroepen, en dusdanig wervend zijn, dat de Schipholregio zich daarmee krachtiger en helderder positioneert en daarmee zijn internationale concurrentiepositie versterkt. Dit versterkt de inzet van Plabeka.

Planschaderisico's

Veel van de plannen in de regio die uitgefaseerd worden betreffen zogenaamde harde plannen, waar juridisch –planologische rechten gelden en er in veel gevallen reeds afspraken met marktpartijen gemaakt zijn. Schrappen kan hierbij terecht op weerstand van individuele belanghebbende partijen stuiten. In het kader van het algemeen belang zullen publieke en private partijen hier op projectniveau samen uit moeten zien te komen. Het kan hierbij niet zo zijn dat het (financieel) risico in zijn geheel bij de publieke partijen komt te liggen. Afgesproken is dat de Plabeka-partners in het vervolgtraject samen met de adviescommissie Stroink⁵ en vertegenwoordigende organisaties van belanghebbende partijen nagaan hoe met deze individuele belangen omgegaan kan worden, zonder dat het risico hiervan bij publieke partijen komt te liggen. De vraag aan de commissie Stroink is: Welke oplossingen zijn te benoemen en haalbaar in het voorkomen en reduceren van juridische en financiële risico's waar het gaat om rechten en verplichtingen van individuele partijen? Eén van de afspraken in de Kantorentop is dat het Rijk, IPO, VNG en Neprom in het derde kwartaal van 2012 komen met een standaardformat voor een financieel-juridische risicoanalyse ten aanzien van het herzien van afspraken over kantoorontwikkelingen die kunnen leiden tot planschadeclaims.

Samenwerking in en buiten de regio

De afspraken die gemaakt zijn binnen Plabeka zijn uniek in Nederland. Plabeka dient daarom ook als voorbeeld voor veel andere regio's en heeft model gestaan voor de landelijke Kantorentop. Naast samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam vindt vanuit Haarlemmermeer ook afstemming en kennisuitwisseling plaats met andere nabijgelegen regio's. Zo heeft de regio Holland Rijnland een kantorenstrategie in de maak en ook de gemeenten in de Utrechtse regio zijn bezig om vraag en aanbod van werklocaties beter op elkaar af te stemmen.

4.4. Vervolg Plabeka

Op 23 juni 2011 is door de bestuurders van de MRA ook besloten verkenningen te doen op de volgende onderwerpen. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek zullen nadere voorstellen worden gedaan. De onderwerpen zijn:

1. **Monitoring**, onder andere verbetering van de monitoringsystematiek.
2. **Programmering**, onder andere een aangepaste programmering vaststellen waarbij de periode 2010-2020 nog meer in evenwicht is, en de adviescommissie Stroink betrekken bij prioritering werklocaties.
3. **Gemeenschappelijke grondprijsystematiek**, een onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid van een uniforme grondprijsystematiek.
4. **Onderzoek wenselijkheid en mogelijkheden gemeenschappelijk ontwikkelingsbedrijf**. De uitkomsten van werklijn 3 zijn kaderstellend voor werklijn 4.
5. **Aanpak verouderde bedrijventerreinen**, onder andere besluit over opdracht Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (+ financiering), meer focus aanbrengen in de 25 prioritaire locaties.

⁵ Adviescommissie van marktpartijen voor Plabeka, onder leiding van de heer Rudy Stroink

6. **Aanpak bestaande kantorenvorraad.** Amsterdam en Haarlemmermeer hebben deze werklijn gezamenlijk opgepakt. Later zal dit uitgebreid worden en omgezet worden in meer geformaliseerde samenwerkingsafspraken.
7. **Overige afspraken uitvoeringsstrategie,** onder andere de opdracht aan de adviescommissie Stroink en de juridische verankering van de Plabeka afspraken.

5. Aanpak leegstand kantoren

5.1. Inleiding

Haarlemmermeer heeft te maken met een hoge structurele leegstand van kantoren. De gemeente kende begin 2012 een leegstandspercentage van 22,6%. Het probleem van de leegstand kent vele eigenaren en er is ook niet één oplossing. Er zijn verschillende maatregelen en oplossingen die kunnen bijdragen aan het oplossen van de overmaat aan plannen. Een aantal hiervan kan de gemeente zelf oppakken. Veel van de oplossingen om de problemen op de kantorenmarkt aan te pakken dienen echter bij voorkeur in regionaal verband uitgevoerd te worden. Dit leidt tot een consistentere regionaal beleid en voorkomt ongewenste onderlinge concurrentie. Daarnaast levert kennisuitwisseling en het gezamenlijk uitvoeren van acties een meerwaarde op in kwaliteit en inzet. In dit hoofdstuk worden de maatregelen verder uitgewerkt.

5.2. De opgave: maatregelen en oplossingen

De belangrijkste problemen die gemeenten ondervinden bij de overmaat aan kantoren (leegstand en planoverschot) zijn:

- bij concentraties van leegstand ligt verloedering op de loer, met als gevolg sociale onveiligheid, criminaliteit of in het ergste geval ‘no go-areas’;
- een verslechtering van de (internationale) concurrentiepositie, want kantoorgebruikers vestigen zich bij voorkeur op succesvolle locaties;
- de overmaat heeft een prijsdrukkend effect op de vastgoedwaarde en daarmee op de (residuele) grondopbrengsten en het investeringsvolume (het geld dat in stichtingskosten en daarmee in kwaliteit van het pand gestoken kan worden);
- de financiële risico's die de gemeente loopt bij de planontwikkeling door de verslechterde afzetmogelijkheden nemen toe en de verdien capaciteit van kantooruitgiften neemt af, waardoor minder geld gegenereerd kan worden voor de ontwikkeling van verlieslijdende plannen.

Verwachtingen en realisme

Kantorenleegstand in combinatie met woningtekort levert de grootste verontwaardiging op, zo blijkt uit het rapport Burgerperspectieven 2011 van het Sociaal Cultureel Planbureau. De verwachtingen ten aanzien van het terugdringen van de leegstand zijn hooggespannen. Toch is het niet realistisch te veronderstellen dat de leegstand op korte termijn substantieel zal afnemen. Daarvoor heeft de economische crisis te diepe wonden gemaakt, is de vraag naar kantoren structureel ingezakt, de investeringsbereidheid in verouderde kantoren te gering en worden als gevolg van de kredietcrisis financiële risico's gemeden. De afgelopen jaren en een stroom aan onderzoeken hebben geleerd dat transformatie binnen afzienbare tijd voor een heel groot deel van de leegstaande panden geen reële optie is of een lange adem vergt. De leegstand van incurante kantoren is een complex probleem, dat per locatie en type kantoor andere oorzaken en dus ook oplossingsrichtingen kent. Het succes van een maatregel voor de ene plek biedt geen garanties elders. Er zal dus altijd sprake moeten zijn van een pakket aan maatregelen om de kantorenmarkt in zijn geheel (weer) in evenwicht te krijgen. Veel energie en inzet van alle partijen in het speelveld moeten bijdragen aan het herstel van het evenwicht. Dit zal niet van vandaag op morgen gerealiseerd zijn, maar het streven is dat de courante leegstand in 2020 is gedaald tot het niveau van een 'normale' frictieleegstand van 5 tot 10%. Daarnaast zal de incurante leegstand, die in Haarlemmermeer nu ongeveer 125.000 m² bedraagt en door veroudering van de voorraad continu aan zal groeien, in 2020 substantieel teruggebracht zijn door transformatie, herontwikkeling en sloop.

Net als in de meeste Nederlandse steden is de leegstand in Haarlemmermeer de laatste jaren toegenomen. Nu de kantoorgebruiker een ruime keuzemogelijkheid in het aanbod heeft wordt

duidelijk dat een aantal locaties met structurele problemen te kampen hebben. Haarlemmermeer wil de leegstand van kantoren in de gemeente tegengaan en vraag en aanbod meer in evenwicht brengen. Uitgangspunt is dat de eigenaren van de leegstaande kantoorpanden zelf initiatief nemen en hoofdvantwoordelijk blijven voor de oplossing van het probleem. De gemeente wil waar dat mogelijk is initiatieven ondersteunen. Er is een aantal maatregelen om de leegstand tegen te gaan:

1. Inventarisatie en monitoring van leegstand
2. Betere afstemming van vraag en aanbod
3. Terughoudendheid met nieuwbouw
4. Dwangmaatregelen voor eigenaren
5. Herontwikkeling en transformatie stimuleren
6. Investeren in kwaliteit van het gebied: bereikbaarheid, openbare ruimte en parkeren
7. Acquisitie en promotie

Hieronder zijn deze maatregelen voor Haarlemmermeer uitgewerkt.

1. Inventarisatie en monitoring van leegstand

Basisinformatie over de leegstand en het functioneren van kantoorgebieden in de gemeente is essentieel. Daarvoor is binnen de gemeente het procesmanagement belegd, zodat er kennis is over de kantorenmarkt in Haarlemmermeer en bekend is welke panden leegstaan. Zo zal medio 2012 een kaart beschikbaar zijn, waar alle leegstaande panden in Haarlemmermeer in opgenomen zijn. Het procesmanagement kantoren stimuleert en faciliteert eigenaren bij het omzetten van hun leegstaande kantoorpanden naar andere functies, zoals woningen, startende bedrijven en hotels. Eigenaren van leegstaande panden en ruimtevragers worden aan elkaar gekoppeld en partijen door de gemeentelijke organisatie, procedures en regelgeving geloodst. Naast de interne samenwerking binnen de gemeente en met marktpartijen in Haarlemmermeer vindt ook samenwerking plaats met de Kantorenloods van Amsterdam.

Naast de kennis over de leegstand in de gemeente en de regio is ook monitoring van belang. Door een goede monitoring kan nagegaan worden of de voorgestelde maatregelen werken en of het beleid het gewenste effect heeft. Daarnaast is bijsturing mogelijk van de ontwikkeling van werklocaties aan de hand van de feitelijke marktontwikkelingen. Plabeka stelt ieder jaar een regionale monitor op.

2. Betere regionale afstemming van vraag en aanbod

Minister Schultz van Infrastructuur en Milieu heeft aangegeven dat het aan de regionaal samenwerkende gemeenten samen met provincies is om te komen tot afstemming van de kantorenbehoefte inclusief fasering, segmentering en locatiekeuze. Dit heeft in de Metropoolregio Amsterdam al plaatsgevonden door de afspraken die gemaakt zijn in de Uitvoeringsstrategie 2010-2040 van Plabeka (zie hoofdstuk 4). De komende periode wordt deze strategie op onderdelen uitgevoerd en worden de nadere afspraken die gemaakt zijn verder uitgewerkt. Zo zal nog gekeken worden naar het overschot aan plannen tot 2020. Doel is deze verder te faseren tot na 2020. We pleiten ervoor om ook voor andere functies, zoals hotels, beter naar vraag en aanbod in de regio te kijken. Zodat niet voor deze bestemmingen een overschot ontstaat. Als de overheid de markt transparant maakt, kan de ontwikkelaar kiezen waar hij/zij met de transformatie aan de slag wil.

3. Terughoudendheid met nieuwbouw

Wanneer puur gekeken wordt naar de huidige omvang van de kantorenvorraad (inclusief leegstand), dan is dit voldoende om aan de toekomstige vraag van bedrijven naar kantoorruimte te voldoen. Strikt genomen is het toevoegen van nieuwe kantoren daarmee overbodig. In deze cijfermatige benadering wordt echter geen aandacht geschonken aan de kwaliteit van de kantoren.

Mede door de ideeën van het Nieuwe Werken zijn de wensen van kantoorgebruikers ten aanzien van de locatie en het gebouw veranderd. Ook is duurzaamheid een belangrijke rol gaan spelen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de vraag naar kleine, flexibele en hoogwaardige kantoren en op goed per auto en openbaar vervoer bereikbare locaties, waar een mix aan functies, zoals voorzieningen en horeca, aanwezig is.

Een groot deel van de gebruikers kan met hun huisvestingswensen prima in de bestaande voorraad terecht. Voor andere gebruikers zal nieuwbouw noodzakelijk zijn. Nieuwbouw, zij het met mate, blijft nodig voor een kwalitatieve verversing van de markt. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om nieuwe en duurzame bouwtechnieken toe te passen, die later ook ingezet kunnen worden om de kwaliteit van bestaande panden te verbeteren. Overigens kan nieuwbouw ook plaatsvinden op een bestaande locatie, na sloop van het incurante pand. In de Metropoolregio is ook een groot aantal internationale bedrijven gevestigd. Zij brengen extra werkgelegenheid met zich mee. Een slot op nieuwbouw maakt het lastiger deze bedrijven te faciliteren. Om in de toekomst een gezonde en duurzame kantorenvoorraad in de regio te hebben, blijft het beperkt toevoegen van nieuwbouw van kantoren nodig. Het is daarbij van belang dat er terughoudend en zorgvuldig met deze mogelijkheid wordt omgesprongen. Zo is nieuwbouw pas een optie, nadat de vestigingsmogelijkheden in de bestaande voorraad onderzocht zijn en zal het toevoegen van nieuwe kantoren enkel worden toegestaan op kansrijke locaties en bij voorkeur in duurzame concepten.

Bij de nieuwbouw van kantoren wordt een aantal randvoorwaarden gesteld:

- Toepassen van de SER-ladder

De SER-ladder is een 'denkmodel' voor de verdeling van de schaarse ruimte en wordt in de praktijk vooral toegepast op bedrijventerreinen. De 'ladder' heeft drie treden:

1. Gebruik de al beschikbare, voor een bepaalde functie bestemde ruimte en/of maak deze ruimte door herstructurering/herontwikkeling geschikt.
2. Maak optimaal gebruik van de ruimte (ondergronds bouwen en hoogbouw, technische vernieuwingen, multifunctioneel ruimtegebruik).
3. Pas als de stappen 1 en 2 onvoldoende soelaas bieden, is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

- Voorverhuureis

Gemeenten kunnen in hun algemene voorwaarden voor grondverkoop eisen stellen ten aanzien van voorverhuur. Dat wil zeggen dat de ontwikkelende partij eerst dient aan te tonen, door middel van een (voorlopige)huurovereenkomst, dat ze een gebruiker heeft voor het te ontwikkelen kantoorpand. Meestal wordt daarbij een voorverhuurpercentage aangehouden van 60-70%. Haarlemmermeer heeft destijds als eerste gemeente in de regio een voorverhuureis van 60% ingevoerd, waardoor nieuwbouw van kantoren de laatste jaren al aan voorwaarden gebonden is geweest. Indien sprake is van de ontwikkeling van een kantoorverzamelgebouw is een voorverhuureis van 60% niet werkbaar. Er dient dan aangetoond te worden dat er in het gebied marktruimte is voor een kantoorverzamelgebouw en er dient gekeken te worden naar de competenties van de eigenaar/verhuurder op dit vlak. Ook zal de ontwikkeling van meerdere kantoorverzamelgebouwen in een gebied op elkaar afgestemd dienen te worden.

- Duurzaam beheer kantoorgebieden

Haarlemmermeer wil in samenwerking met eigenaren en gebruikers werken aan een duurzaam beheer van de kantoorgebieden. Daarom worden eisen gesteld aan de nieuwbouw van kantoren en de omgeving. Dit kan door middel van het invoeren van (verplicht) parkmanagement of het instellen van een Bedrijven Investerings Zone (BIZ). Het is voor bedrijven interessant om deel te nemen aan

parkmanagement. Ondernemers kunnen zelf invloed uitoefenen op de uitstraling en de kwaliteit van hun terrein, tegen relatief lage kosten.

De gemeente Haarlemmermeer heeft hoge ambities met betrekking tot duurzaamheid, wat tot uitdrukking moet komen in de nieuw te bouwen kantoren. Een voorbeeld is Beukenhorst-Zuid. Voor dit gebied zijn "leefbaarheidscriteria" opgesteld, welke van toepassing zijn op kantoren. Evenals voor andere duurzame ontwikkelingen geldt daarbij dat in principe alle activiteiten zodanig vormgeven, ontwikkeld en op elkaar afgestemd worden dat de milieulasten (waaronder CO₂-uitstoot) niet naar elders worden afgewenteld of verschoven naar toekomstige generaties.

4. Dwangmaatregelen voor eigenaren

Met ingang van oktober 2010 is er een nieuwe Wet Kraken en Leegstand. De wet geeft de gemeente de mogelijkheid om een leegstandsregister te creëren en eigenaren te verplichten om leegstand te melden via een Leegstandsverordening. Na deze melding volgt een verplicht gesprek met de eigenaar van het leegstaande pand in verband met een leegstandsbeschikking, waarin de toekomstmogelijkheden van het pand en de intenties van de eigenaar besproken worden. Als uiterste sanctie tegen leegstand kan de gemeente een huurder aandragen. Tot nu toe heeft van de grote vier steden alleen Amsterdam sinds begin 2011 een speciale leegstandsverordening ingesteld. Het effect daarvan op het terugdringen van de leegstand is nu nog niet vast te stellen.

In Haarlemmermeer kiezen we er vooralsnog voor om geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot het opstellen van een leegstandsverordening. In plaats van dwang en boetes richten we ons op samenwerking met eigenaren die zelf de zwaarste financiële consequenties ondervinden van leegstand. Daarnaast is de effectiviteit van het instrument in de praktijk nog niet bewezen.

5. Herontwikkeling en transformatie stimuleren

Voor leegstaande kantoren zetten we in op herontwikkeling, transformatie en sloop.

Bij herontwikkeling wordt een gebouw aangepast aan de eisen van de tijd of de wensen van een (nieuwe) doelgroep. De functie blijft daarbij hetzelfde. Bij transformatie (of herbestemming) verandert de functie van een gebouw, bijvoorbeeld in woningen. Voor incurante kantoren op ongewilde locaties kan zelfs sloop de enige oplossing zijn.

De rol die de gemeente heeft bij de transformatie en herontwikkeling van bestaande kantoren is voornamelijk faciliterend en stimulerend. Het initiatief tot en de uitvoering van een transformatie- of herontwikkelingsproject ligt vooral bij marktpartijen. De rol van de gemeente zal uiteenlopen van het wegnemen van belemmeringen bij transformatie en herontwikkeling tot het faciliteren en stimuleren van randvoorwaarden voor concrete projecten. Voorbeelden van transformatie in Haarlemmermeer zijn de transformatie van het kantoorgebouw PlusPoint III in de Beukenhorsten tot een hotel (Holiday Inn Express), de verbouw van kantoorgebouw De Meerveste tot koopappartementen, en de ontwikkeling van de UPC-campus in Schiphol-Rijk. Regelmatig worden nieuwe initiatieven aangedragen, waar de gemeente proactief in mee wil denken.

De gemeente heeft een aantal manieren voor het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling en transformatie van kantoren: juridisch-planologisch, financieel, organisatorisch/proces.

Juridisch-planologisch

- *Bouwregelgeving*

Gemeenten hebben zich bij het toetsen van bouwaanvragen te houden aan het Bouwbesluit. Op 1 april 2012 is een nieuw Bouwbesluit in werking getreden. In dit Bouwbesluit hoeven woningen die ontstaan na transformatie niet meer te voldoen aan de nieuwbouweisen voor woningbouw. Het minimumniveau waaraan woningen die ontstaan door transformatie

moeten voldoen zijn de voorschriften voor bestaande bouw. Ook een eventueel noodzakelijke bestemmingswijziging is geen reden om hogere eisen te stellen; functieverandering is geen bouwen. Haarlemmermeer wil bij initiatieven tot transformatie de mogelijkheden die er in de regelgeving zijn benutten.

- *Bij het opstellen van bestemmingsplannen anticiperen op structurele leegstand*
Gemeenten hebben meerdere mogelijkheden om het ruimtelijk beleidskader te versoepelen om hergebruik van kantoren te vereenvoudigen. Bestemmingsplannen kunnen een globaal of gedetailleerd karakter hebben. Die keuze heeft directe gevolgen voor de mogelijkheden van bouwen en (her) gebruiken binnen het bestemmingsplan. Globale plannen regelen minder en bieden ruimte voor initiatieven, maar leiden gemakkelijker tot ongewenste ontwikkelingen. Om in te kunnen spelen op nieuwe initiatieven zal een bestemmingsplan flexibiliteit moeten bieden, zoals binnenplanse afwijkingsregels, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten. De gemeente Haarlemmermeer wil anticiperen op transformatie en herontwikkeling bij nieuwe bestemmingsplannen. Een voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan Hoofddorp-Oost. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen voor de kantoren langs de Kruisweg, die de mogelijkheid biedt om de huidige bestemming kantoren te wijzigen in de bestemming wonen zonder dat het gehele bestemmingsplan daarvoor moet worden aangepast.
- *Aanpassen van wet- en regelgeving*
Wij zullen er bij het Rijk op blijven aandringen om haar verantwoordelijkheid te nemen als het gaat om het aanpassen van wet- en regelgeving voor het geleidelijk afwaarderen van leegstaande kantoren i.c. het financieel en fiscaal aantrekkelijker maken om te transformeren, het procedureel versnellen en vergemakkelijken van transformatie, en de centrale programmatische regie. Zo wordt leegstand door het Rijk niet financieel extra belast, terwijl dat bij transformatie vaak wel voorkomt door heffing van btw en in sommige gevallen dubbele overdrachtsbelasting. Dit kan partijen ervan weerhouden om een gebouw te transformeren.
Ook is het van belang dat het Ministerie van Financiën samen met De Nederlandse Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) zich blijft inzetten voor reële waarderingen van vastgoedbeleggingen en een grote transparantie en kwaliteit bij taxaties. Reële boekwaardes zijn een belangrijke voorwaarde bij het terugbrengen van het evenwicht tussen vraag en aanbod in de kantorenmarkt.

Financieel

- *Convenant Kantorentop*
Haarlemmermeer is namens Plabeka deelnemer aan de Kantorentop van het Rijk. Mede op basis van de ervaringen uit de experimenteergebieden⁶ wordt momenteel vanuit de Kantorentop gewerkt aan het opstellen van een landelijk convenant voor de aanpak van de leegstand van kantoren. Onderdeel van hiervan is het idee om zogenaamde regionale 'leegstandsfondsen' op te richten. Deze fondsen zouden primair gevuld moeten worden door private partijen en geven financiële ondersteuning bij de transformatie of herontwikkeling van leegstaande panden. De gemeente Haarlemmermeer is voorstander van financiële instrumenten die de drempel verlagen om verouderde kantoren uit de markt te halen door sloop of functieverandering en zal zich inzetten om deze te realiseren.

⁶ Vanuit de Kantorentop is een drietal experimenteergebieden vastgesteld, waaronder de Beukenhorsten, waar een analyse is gemaakt van de leegstandsproblematiek.

Organisatorisch/proces

- *Kennisontwikkeling en aansluiten bij relevante netwerken*

Ten aanzien van de informatievoorziening en coördinatie bij transformatie en herontwikkeling kan een belangrijke rol voor gemeenten zijn weggelegd. Kennis van de leegstand, juridische-planologische procedures en mogelijkheden van het Bouwbesluit zijn van essentieel belang. Haarlemmermeer zet actief in op kennisontwikkeling en is aangesloten bij relevante netwerken zoals de Kantorentop en heeft regelmatig overleg met andere regio's zoals Holland Rijnland en Utrecht.

Ambtenaren kunnen regels en procedures niet veranderen. Wel kunnen zij bij herontwikkeling van kantoren ontwikkelaars vooraf over de mogelijkheden en eventuele valkuilen informeren, oplossingen aandragen en tijdens de procedure regelmatig over de voortgang op de hoogte houden. Doel is om het proces te versnellen, bij herontwikkeling geldt immers het motto; tijd is geld. Een pand dat leegstaat, in afwachting van een vergunning, levert nu eenmaal niets op terwijl allerlei kosten gewoon doorlopen. Over de ervaringen met regelgeving vindt kennisuitwisseling plaats met het Transformatieteam van de gemeente Amsterdam.

- *Overleg met marktpartijen*

De gemeente kan bij het tegengaan van de leegstand een verbindende rol hebben tussen hoofdrolspelers zoals eigenaren van de kantoorgebouwen, mogelijke afnemers en de klanten voor de nieuwe woningen. De leegstand van kantoren is daarom een terugkerend onderwerp tijdens de overleggen met de initiatiefnemers van De Beuk Erin⁷, het reguliere overleg met makelaars en het overleg met het Haarlemmermeers Ondernemers Platform (HOP).

6. Investeren in kwaliteit van het gebied: bereikbaarheid, openbare ruimte en parkeren

Investeren in kwaliteit is noodzakelijk in gebieden met een structurele leegstand. Dat betekent investeren in de gebouwen, maar ook in de openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeren en parkmanagement. Daar staat niet alleen de gemeente voor aan de lat. Van eigenaren mag ook een bijdrage verwacht worden in de kwaliteitsimpuls. Samenwerking is daarbij de sleutel en essentieel, aangezien de gemeente niet altijd de eigenaar van de grond en gebouwen is.

Wanneer overheden, eigenaren, beleggers, projectontwikkelaars en gebruikers de handen ineen slaan kunnen zij op locatieniveau de kantorenleegstand aanpakken. Een breed gedragen visie op de potentie van een gebied is nodig om toekomstgericht de noodzakelijke (des)investeringsbeslissingen te kunnen nemen. Belangrijke les uit de experimenteergebieden is dat elke locatie maatwerk behoeft. Er is een enorme diversiteit aan kenmerken van locaties en gebouwen, strategieën van eigenaren/beleggers en betrokkenheid en belangen van gemeenten. Er blijkt niet één uniforme aanpak te zijn die overal bruikbaar is om het leegstandsprobleem aan te pakken. Wel is duidelijk dat belanghebbenden hun (des)investeringsbeslissingen alleen kunnen nemen op basis van een gedeelde visie op de locatie en de regionale kantorenmarkt. Daarbij is maatwerk per locatie van belang. Vragen die hierbij spelen zijn: blijft het een kantorenlocatie? En zo nee, welke alternatieven zijn er? Maar ook: wat is de kwaliteit van de regionale kantorenoorraad? En wat is het effect van mogelijke nieuwbouw? In de Beukenhorsten is de gemeente met het initiatief De Beuk Erin een samenwerking gestart om te komen tot een dergelijke gezamenlijke gebiedsvisie.

⁷ Actieprogramma in de Beukenhorsten, waar door betrokken ondernemers een visie is ontwikkeld tegen leegstand en voor duurzaamheid

7. Promotie en acquisitie

Promotie en acquisitie zijn van belang om werklocaties in de gemeente onder aandacht te brengen. Citymarketing is daarbij van belang. Internationale marketing en acquisitie doen wij in de regio samen met Amsterdam In Business (AIB) en Amsterdam Airport Area (AAA) en wij hebben zelfstandige activiteiten.

5.3. Typering van kantorenlocaties

Naast algemene maatregelen om het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt te verbeteren is het nodig om ook naar de waarde en potentie van de afzonderlijke kantorenlocaties in Haarlemmermeer te kijken. Met het gegeven dat de kantorenmarkt blijvend veranderd is van een groei- naar een vervangingsmarkt zal ook op locatieniveau een andere strategie noodzakelijk zijn. Op sommige locaties zal actief gewerkt moeten worden aan transformatie en/of sloop van incurante kantoren. Voor veel locaties geldt dat er nauwelijks tot geen marktruimte is voor een uitbreiding van het kantoorareaal en dat het accent daardoor moet verschuiven naar het behouden en/of verbeteren van de kwaliteit van de aanwezige kantorenvoorraad en van de gebiedskwaliteiten. Uitbreiding van de kantoorvoorraad is enkel nog mogelijk op de meest kansrijke kantorenlocaties.

Bij het bepalen van een passende ontwikkelstrategie per locatie (bestaande locaties en plannen) zijn - naast de al bestaande onderverdeling in segmenten- alle kantorenlocaties onderverdeeld in vier groepen. Met deze onderverdeling sluiten we aan bij de Plabeka-aanpak en de kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam. Voor de locaties binnen een groep geldt een vergelijkbaar handelingsperspectief. De vier hoofdgroepen zijn:

1. Krimpgebieden

Gebieden waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Er is echter wel ruimte voor andere functies. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.

2. Balansgebieden

Gebieden waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo maximaal gelijk mag blijven. Er is enkel ruimte voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorkapaciteit aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent in deze gebieden ligt op primair herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop.

3. Beperkte groeigebieden

Gebieden waar in beperkte mate ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren. Daarnaast is het van belang en zal indien relevant onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden.

4. Groeigebieden

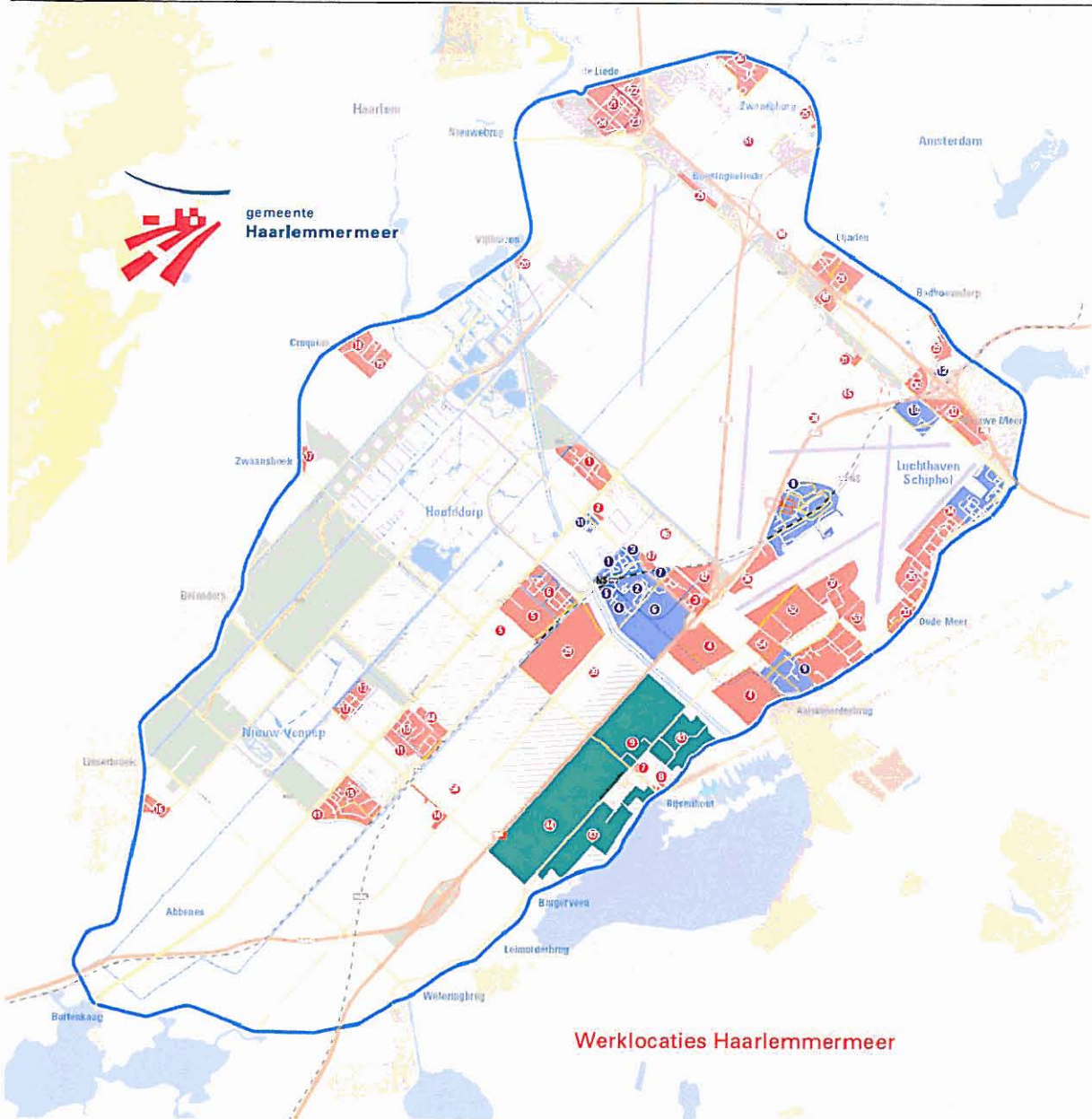
Gebieden waar tot 2040 ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande kantorenvoorraad. Daarnaast zal, indien relevant, herontwikkeling van de bestaande voorraad en onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden.

In bijlage 2 staat een meer uitgebreide toelichting op de hoofdgroepen. De gekozen namen van de gebiedstyperingen hebben nadrukkelijk betrekking op de bestemming kantoor en niet op andere bestemmingen. Een krimpgebied kan wel degelijk voelen als een groeiende locatie waar de totale vastgoedvoorraad toeneemt door ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen en/of voorzieningen. De

kantorenvorraad op de locatie kan echter niet toenemen en gemeentelijke activiteiten zijn gericht op het laten slinken van de voorraad.

5.4. Strategie per kantorenlocatie

Overzicht van werklocaties in Haarlemmermeer



Werklocaties Haarlemmermeer

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <p>Bedrijventerreinen Haarlemmermeer</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Hoofddorp Noord 2 Hoofddorp Nijverheidsstraat 3 De Hoek Bestaand 4 Schiphol Logistics Park 6 De President (fase 1; fase 2 plan) 6 Graan voor Visch Zuid 7 Konnetlaantje 8 Rijsenhout centrum 9 Rijsenhout 10 Spoorzicht Bestaand 11 Vicon 12 De Plonier 13 Bols 14 't Kabel 15 Nieuw-Vennep Zuid 16 Kruisbaak 17 Hanepoel | <ul style="list-style-type: none"> 18 Cruquius Zuid 19 Cruquius Zuid-oost 20 Vijfhuizen 21 De Liede Bestaand 22 De Liede Noord 23 De Liede Zuid 24 De Liede West 25 Boesingeliede 26 De Weeren 27 Zwanenburg Oost 28 Lijnden Oost (incl. Q4) 29 Antoniushoeve 30 Schuilhoeve 31 Wildehorst 32 Schiphol Noord 33 Oude Meer 34 Schiphol Oost 35 A. Fokker Business Park 36 Schiphol Zuid Rijkstreek | <ul style="list-style-type: none"> 37 Schiphol Zuid-oost 38 Schiphol Noord-west 39 A4 zone west 40 Spoorzicht Noord 41 Wilhelminahoeve 42 De Hoek Noord 43 Primaviera Bestaand 44 Primaviera Nieuw 45 Badhoevedorp Zuid 46 De Groene Hoek (reservering) 47 Kalorama 48 Lijnden West (reservering) 49 Lijndenhof 50 Nieuw-Vennep A4 zone (reservering) 51 Zwanenburg Zuid (reservering) 52 Schiphol Zuid 53 Groenenbergerterrein 54 Pruisen II | <p>Kantoorterreinen Haarlemmermeer</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Beukenhorst West 2 Beukenhorst Oost 3 Beukenhorst Noord 4 Beukenhorst Zuid 5 Stationsgebied Hoofddorp 6 Beukenhorst Oost-oost 7 Business Garden (De Hoek West) 8 Schiphol Centrum 9 Park Schiphol Rijk 10 Schiphol Elzenhof 11 Hoofddorp Centrum 12 Schuilhoeve Oost <p>■ Herstructurering
■ REVS
■ Plabeka</p> <p>Vet = Uitgevoerd
Cursief = Plan</p> |
|---|--|---|---|

Maart 2012. Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

In deze paragraaf staat een strategie per kantorenlocatie benoemd.

Krimpgebieden

Als krimpgebieden worden aangewezen Beukenhorst-West en Beukenhorst-Noord. Er is in deze gebieden een verouderde kantorenvorraad die niet voldoet aan de wensen van de huidige kantoorgebruiker. Het gaat echter om potentieel sterke gebieden die kansen bieden voor andere functies. De gebieden hebben een uitstekende ligging ten opzichte van het station en het centrum van Hoofddorp en een goede bereikbaarheid per auto, trein en openbaar vervoer.

De leegstand van kantoren in deze gebieden is momenteel hoog. Daarnaast zijn er weinig voorzieningen. De belangrijkste opgave in deze gebieden is het per saldo terugdringen van de kantorenvorraad. Een kwaliteitsverbetering van de gebieden is noodzakelijk door de leegstand fors terug te dringen, andere functies in te passen en kantoren te moderniseren. Voor het verbeteren van de locaties moet gedacht worden aan het transformeren van een substantieel deel van de kantorenvorraad naar andere bestemmingen. Daarnaast het slopen van kantoren die zowel als kantoor niet meer bruikbaar zijn maar die zich ook niet lenen voor andere bestemmingen. Ook kan gedacht worden aan het herontwikkelen van bestaande kantoren waar dat afzettechnisch verantwoord is. Vervangende nieuwbouw is mogelijk in krimpgebieden.

Strategie voor deze gebieden:

- Geen planaanbod
- Faciliteren en stimuleren van herontwikkeling
- Faciliteren en stimuleren van transformatie en sloop
- Verdichting bij herontwikkeling alleen mogelijk na onttrekking bestaande voorraad of met regeling koppeling oud aan nieuw
- Stimuleren van voorzieningen die de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten

Voorbeelden

We geven hierbij enkele voorbeelden die in lijn zijn met deze strategie. In Beukenhorst-West is het kantoor PlusPoint III tot een hotel (Holiday Inn Express) getransformeerd, het kantoorgebouw De Meerveste is omgebouwd tot koopappartementen en het Holland Office Center is recent gerenoveerd.

Daarnaast zijn er ook al plannen voor de toekomst. Met de transformatie van Beukenhorst ontstaat een kans om het gebied tussen het station en het huidige centrum te ontwikkelen en te verlevendigen. Daar zal de komende jaren prioriteit aan gegeven worden. In het voorontwerp van de deelstructuurvisie Hoofddorp is de ambitie geuit het huidige wandelbos en een deel van de fruittuinen om te vormen tot een centraal stadspark met bijbehorende (horeca) voorzieningen, een evenementenlocatie en woningen. In het huidige Beukenhorst is naast woningbouw ook gedacht aan ruimte voor hoger onderwijsvoorzieningen. In de Beukenhorsten is de gemeente met het initiatief De Beuk Erin een samenwerking gestart om te komen tot een gezamenlijke gebiedsvisie.

Balansgebieden

Als balansgebieden worden aangewezen Beukenhorst-Oost, Schiphol-Rijk en Schuilhoeve. Balansgebieden zijn en blijven belangrijke kantorenlocaties maar hebben qua voorraad hun maximum bereikt. De kantorenvorraad moet op deze locaties niet verder toenemen, aangezien de ruimtebehoefte in de toekomst gering is. Het uitbreiden van de voorraad op deze locaties zou tot onnodige concurrentie leiden en ten koste kunnen gaan van andere kantoorlocaties. Hoewel kwantitatief verdere ontwikkeling uitgesloten is, is een focus op de kwalitatieve ontwikkeling op deze locaties wel van belang. Veel van de balansgebieden kennen goede locatiekwaliteiten voor de bestemming kantoor: een multimodale bereikbaarheid en een multifunctioneel milieu. Sommige van de balansgebieden hebben echter een verouderde kantorenvorraad. In deze gebieden ligt de

prioriteit bij een kwaliteitsverbetering door het aansporen en faciliteren van marktpartijen tot herontwikkeling van de bestaande kantorenvorraad, door hoogwaardige renovatie of sloop/nieuwbouw. Volume-uitbreiding van de kantoorbestemming bij herontwikkeling is toegestaan, mits dit per saldo niet tot een toename van de totale kantorenvorraad op de kantoorlocatie leidt en uiteraard juridisch-planologisch mogelijk is. Deze zogenaamde saldobenadering geldt voor alle balansgebieden en houdt in dat de toegevoegde kantooroppervlakte niet groter mag zijn dan de onttrokken kantooroppervlakte, hierbij hoeft de marktpartij die kantooroppervlakte toevoegt niet per se dezelfde te zijn als de marktpartij die kantooroppervlakte onttrekt. Naast herontwikkeling is ook transformatie van belang in de balansgebieden. Met marktpartijen dient actief ingezet te worden op het onttrekken van de leegstaande, incurante kantorenvorraad door sloop of transformatie.

Strategie voor deze gebieden:

- Geen planaanbod
- Faciliteren en stimuleren van herontwikkeling
- Faciliteren en stimuleren van transformatie en sloop
- Verdichting bij herontwikkeling alleen mogelijk na onttrekking bestaande voorraad of met regeling koppeling oud aan nieuw
- Stimuleren van voorzieningen die de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten

Voorbeelden

De herontwikkeling van de gebouwen van UPC tot campus, het verduurzamen van het pand van Alcatel-Lucent, en het meewerken aan initiatieven zoals de vestiging van Brasserie Dégé in het Transpolis-gebouw en een restaurant in boerderij Den Burgh zijn voorbeelden van deze strategie.

Beperkte groeigebieden

Als beperkte groeigebieden worden aangewezen Business Garden, Schiphol-Oost en De Hoek Noord. Op deze locaties is een beperkte mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren als aanvulling op de reeds gerealiseerde kantorenvorraad. De redenen voor behoud van planaanbod op de genoemde locaties varieert en kent in sommige gevallen een vraaggerichte invalshoek, maar in enkele gevallen ook een aanbodgestuurde. Door afspraken met partijen en de mogelijkheid tot het realiseren van kantoren in het bestemmingsplan is planreductie niet reëel.

Strategie voor deze gebieden:

- Maximum grens aan planaanbod
- Randvoorwaarden bij uitgifte
- Sturen op duurzame kwaliteit
- Faciliteren/stimuleren van herontwikkeling
- Faciliteren/stimuleren van onttrekken incurante voorraad door transformatie/sloop
- Benutten mogelijkheden van koppelen nieuw aan oud
- Versterken van de kwaliteit van het gebied

Voorbeelden

De ontwikkeling van bedrijventerrein de Hoek Noord draagt bij aan de herontwikkeling van het bestaande terrein op de Hoek. Dit wordt via het bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst geregeld. Belangrijk uitgangspunt is dat extra uitbreidingsruimte voor kantoren in De Hoek Noord wordt gekoppeld aan de revitaliseringopgave voor het bestaande bedrijventerrein De Hoek. Een dergelijke 'oud-voor-nieuw' regeling sluit volledig aan op de doelstellingen van Plabeka II. Bij Business garden zijn verouderde bedrijven gesloopt, deze hebben plaatsgemaakt voor nieuwe ontwikkelingen.

Groeigebieden

Als groeigebieden worden aangewezen Schiphol-Centrum en Beukenhorst-Zuid. Deze groeigebieden zijn aantrekkelijke vestigingslocaties voor (toekomstige) kantoorgebruikers. Deze gebieden richten zich op (inter)nationale kantoorgebruikers uit het topsegment. Het gaat om kantoorlocaties met een uitstekende multimodale bereikbaarheid, de aanwezigheid van uitgebreide voorzieningen en een hoog ruimtelijk kwaliteitsniveau. Schiphol-Centrum en Beukenhorst-Zuid worden gekenmerkt door een relatief lage leegstand en een relatief jonge kantorenvorraad. Herontwikkeling en transformatie/sloop van bestaande kantoren is daarom waarschijnlijk nog niet in grote omvang noodzakelijk of aan de orde. Dit neemt niet weg dat continue waakzaamheid ten aanzien van de kwaliteit van de gerealiseerde kantorenvorraad geboden is. Hierdoor kan tijdig aangestuurd worden op herontwikkeling, structurele leegstand voorkomen worden en indien zich dit toch voordoet, marktpartijen aangespoord worden om deze door sloop of transformatie te onttrekken. In juni 2007 heeft het college van B&W een nieuwe stedenbouwkundige uitwerking voor Beukenhorst-Zuid vastgesteld. Deze is gebaseerd op de bestaande hoofdstructuur en heeft een flexibele verkaveling die goed kan inspelen op de behoefte vanuit de markt. Deze aanpassing heeft ertoe geleid dat de verwachte opbrengsten uit de grondexploitatie van deze locatie destijds al naar beneden zijn bijgesteld.

Strategie voor deze gebieden:

- Maximum grens aan planaanbod
- Randvoorwaarden bij uitgifte
- Sturen op duurzame kwaliteit
- Kwaliteit gerealiseerde voorraad polsen
- Tijdig anticiperen op herontwikkeling/transformatie/sloop
- Benutten mogelijkheden van koppelen nieuw aan oud
- Een internationaal gerichte marketing & acquisitie

Voorbeelden

Haarlemmermeer zet voor deze gebieden al in op het verder versterken van de internationale marketing en acquisitie. Daarbij ligt de focus op de zeven speerpunt clusters, het regionaal samenwerken voor internationale profilering en het intensiveren van het relatiebeheer met bestaande internationale bedrijven.

Samenvatting

Samengevat zien de voorgestelde handelingsperspectieven per locatie er als volgt uit:

	Krimpgebied	Balansgebieden	Beperkte groeigebieden	Groeigebieden
Omschrijving	Accent op transformatie, sloop en herontwikkeling	Accent op herontwikkeling en transformatie	Accent op herontwikkeling/transformatie met mogelijkheid tot nieuwe uitgiften	Accent op uitbreiding (nieuwe uitgiften)
Toplocaties				-Schiphol-centrum
Knooppuntlocaties	-Beukenhorst-west -Beukenhorst-Noord	-Beukenhorst-Oost	-Schiphol-Oost	-Beukenhorst-Zuid
Snelweglocaties		-Schiphol Rijk -Schuilhoeve	-Business garden -De Hoek Noord	- Elzenhof
Woonwijken (binnenstedelijk)				
Kantoren op bedrijventerreinen				

In bijlage 1 staat een uitgebreide beschrijving van de stand van zaken en het handelingsperspectief van de grote werklocaties in Haarlemmermeer.

Proces

De kwaliteit en kwantiteit van de kantorenvorraad is in de tijd aan veranderingen onderhevig. Voorgesteld wordt dan ook om bovengenoemde onderverdeling in gebiedstyperingen elke vijf jaar te actualiseren of zoveel eerder als noodzakelijk. Dit kan gekoppeld worden aan de vijfjarige cyclus waarbij op basis van jaarlijkse monitoring en een nieuwe behoefteanalyse de gemaakte afspraken binnen de Uitvoeringsstrategie Plabeka geconfronteerd worden met de feitelijke ontwikkelingen. Op basis hiervan worden nieuwe afspraken gemaakt. Het is mogelijk dat een locatie die bijvoorbeeld nu is ingedeeld in de categorie beperkte groeigebieden over enkele jaren in de categorie balansgebieden thuishoort, omdat het planaanbod gerealiseerd is of er op basis van monitoren blijkt dat de vraag minder groot is gebleken dan verwacht.

6. Aanpak herstructurering van bedrijventerreinen

6.1. Inleiding

De afgelopen jaren staan bedrijventerreinen weer volop in de belangstelling. Met het rapport *Kansen voor kwaliteit* en het *Convenant bedrijventerreinen* zijn bedrijventerreinen weer op de agenda gezet. Ongeveer een derde van alle banen in Nederland bevindt zich op bedrijventerreinen. Omdat er in de toekomst minder nieuw bedrijventerreinareaal bij komt dan in het verleden is het van groter belang dat ook de bestaande bedrijventerreinen van goede kwaliteit zijn en blijven.

Haarlemmermeer kent sinds begin jaren 2000 een actieve aanpak op het gebied van herstructurering bedrijventerreinen. De strategie voor bedrijventerreinen is vastgelegd in de Kadernota Herstructurering Werklocaties, die in mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze nota is afgesproken dat in de periode 2010-2013 elk jaar in een uitvoeringsprogramma een overzicht wordt gegeven van de activiteiten die plaatsvinden op het gebied van herstructurering van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. 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 de gemeenteraad. Hierbij wordt rekening gehouden met de afspraken die op regionaal niveau worden gemaakt in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 van de Metropoolregio Amsterdam.

Aangezien de kaders voor herstructurering al zijn vastgesteld in de Kadernota Herstructurering Werklocaties en de activiteiten zijn vastgelegd in de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's zullen we hier volstaan met een samenvatting en een korte typering per locatie.

6.2. De opgaven: maatregelen en oplossingen

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 er in ligt de randvoorwaarden en kaders te creëren voor een passende herontwikkeling. Zo is in het voorontwerp van de structuurvisie Hoofddorp het voornemen opgenomen om het bestaand stedelijk gebied, bedrijven en sportclusters in het noorden van Hoofddorp te intensiveren en transformeren tot woongebied.

Ten slotte wordt ingezet op de herstructurering van verouderde kantorenlocaties.

Inmiddels is, zoals voorgesteld in de Kadernota, sinds mei 2010 een gemeentelijk procesmanager herstructurering en duurzaamheid 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).

In het kort vallen herstructureringsmaatregelen te vatten in 3 onderdelen:

1. Onderzoek: de inzet van externe kennis en ervaring voor het uitvoeren en opstellen van haalbaarheidsonderzoeken, herstructurerings- en haalbaarheidsplannen.
2. Procesmanagement: externe begeleiding van de herstructurering, die is gericht op de voortgang van het proces of op de inrichting en financiering van duurzaam beheer.
3. Fysieke maatregelen: eenmalige, duurzame ingrepen in de private 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 private ruimte. Functiewijzigingen naar een niet-economische functie vallen hier niet onder. Voor deze 3 bovengenoemde typen kan HIRB-subsidie van de Provincie Noord-Holland worden verkregen.

Bij de uitvoering van herstructurering wordt sinds vorig jaar een duidelijke koppeling gemaakt met het programma duurzaamheid. Herstructurering van bestaande werklocaties zorgt voor verduurzaming van de omgeving. Bestaande locaties worden hierdoor immers op peil gehouden en dus blijft de locatie voor bedrijven en medewerkers aantrekkelijk. Bovendien is het bij de uitvoeringsprogramma's herstructurering niet de bedoeling dat het bij eenmalige ingrepen in de openbare ruimte blijft, maar gemeente en provincie stellen bij het beschikbaar stellen van middelen als voorwaarde dat er gestreefd wordt naar duurzaam beheer (parkmanagement) op de werklocatie.

Alle herstructureringsinitiatieven in het uitvoeringsprogramma voldoen aan de "bottom up" benadering. Dat wil zeggen dat activiteiten geïnitieerd vanuit de ondernemers en in samenwerking met de markt/ondernemers worden uitgevoerd. Daarnaast wordt bij de uitvoeringsprogramma's herstructurering specifieke aandacht besteed aan het slim combineren van taken (reguliere werkzaamheden en herstructurering worden op elkaar afgestemd).

Op de volgende bedrijventerreinen in Haarlemmermeer vinden momenteel herstructureringsactiviteiten plaats:

- Graan voor Visch (proef verhogen organisatiegraad, proefvak zwavelbeton)
- De Hoek (opstellen plan van aanpak)
- Boesingheliede
- Cruquius (haalbaarheidsstudie)
- Spoorzicht (BIZ)
- De Pionier
- De Weeren (invoeren parkmanagement light)

Samenwerking in de regio

In regionaal verband zijn binnen Plabeka afspraken gemaakt om tot 2040 2.200 ha. aan verouderde bedrijventerreinen binnen de MRA te verbeteren via herstructurering. Ter ondersteuning van gemeenten is hiervoor het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) opgericht. De belangrijkste taken van het projectbureau zijn het oppakken en versnellen van de herstructureringsopgave in de MRA, hulp bij het aanvragen van subsidies, het leveren van procesmanagers aan gemeenten voor specifieke herstructureringsprojecten en het vervullen van een ambassadeursrol voor herstructurering in de MRA. Het PHB werkt hiervoor nauw samen met publieke partners (gemeenten, provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam) en private partners (ondernemers, ontwikkelingsbedrijven, ontwikkelaars en beleggers).

6.3. Typering per locatie

In tegenstelling tot bij kantoorlocaties kent Haarlemmermeer al langere tijd beleid ten aanzien van de herstructurering van bedrijventerreinen. In 2009 zijn de meerjarige kaders voor de herstructureringsstrategie van de gemeente Haarlemmermeer door de Raad vastgesteld in de Kadernota Herstructurering. Als aanvulling hierop heeft deze strategie als doel om een kader te formuleren voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen de komende jaren. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van dezelfde onderverdeling die voor de kantorenlocaties is gehanteerd, hoewel er belangrijke nuanceverschillen zijn. Met deze onderverdeling sluiten we aan bij de Plabeka aanpak.

Voor de locaties binnen een groep geldt een vergelijkbaar handelingsperspectief. De vier hoofdgroepen zijn:

1. Krimpgebieden

Gebieden waar de bestaande werkfunctie in de toekomst per saldo (deels) zal verdwijnen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van bedrijfsruimte aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van verouderde of leegstaande panden door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad. Het betreft bedrijventerreinen die in de loop der tijd zijn omringd door woonwijken en waarvan de bereikbaarheid is afgenomen. Het toekomstperspectief als traditioneel bedrijventerrein is beperkt. Daarom komt het gebied in aanmerking voor andere gebruiksmogelijkheden.

2. Balansgebieden

Bestaande werklocaties waar geen uitbreiding van het bruto oppervlakte zal plaatsvinden. Het accent in deze gebieden ligt op primair herontwikkeling van de bestaande voorraad wanneer deze niet meer voldoet aan de huidige gebruikerseisen en secundair op onttrekking van verouderde panden door transformatie en sloop.

3. Beperkte groeigebieden

Gebieden waar in beperkte mate ruimte geboden wordt voor nieuwe uitgifte van grond voor nieuwbouw van bedrijfsruimten. Daarnaast is het van belang en zal indien relevant onttrekking van verouderde panden door transformatie, en sloop plaats moeten vinden.

4. Groeigebieden

Gebieden waar tot 2040 ruimte geboden wordt voor nieuwe uitgiften voor bedrijven. Daarnaast zal, indien relevant, herontwikkeling van de bestaande voorraad en onttrekking van verouderde panden door transformatie en sloop plaats moeten vinden.

Herstructureringsmaatregelen tegen (relatieve) veroudering van individuele locaties worden ieder jaar, conform de Kadernota Herstructurering, beschreven in het uitvoeringsprogramma herstructurering werklocaties.

De voorgestelde handelingsperspectieven per locatie zien er als volgt uit:

	Krimpgebied	Balansgebieden	Beperkte groeigebieden	Groeigebieden
Omschrijving	Accent op transformatie, sloop en herontwikkeling	Accent op herontwikkeling en transformatie	Accent op herontwikkeling/transformatie met mogelijkheid tot nieuwe uitgiften ⁸	Accent op uitbreiding (nieuwe uitgiften)
Gemengd plus		-De Liede	-Spoorzicht Noord	-De Liede (nieuw)
Modern gemengd	- Hoofddorp Noord - De Pionier	-Cruquius -Fokkerterrein -De Weeren -Spoorzicht -De Hoek bestaand -Graan voor Visch-Zuid -Boesingheliede		
Parkachtig			-Nieuw-Vennep Zuid -Lijndenhof -Wilhelminahoeve	-De President, fase 1
Transport en distributie			-Groenenbergterrein -De Hoek Noord - Pruisen II	-A4 Zone West -Schiphol Logistics Park

In bijlage 1 staat een uitgebreide beschrijving van werklocaties in Haarlemmermeer. Voor de herstructureringsactiviteiten op de verschillende bedrijventerreinen verwijzen we naar het Uitvoeringsprogramma Herstructurering 2012.

⁸ Het betreft op beperkte schaal uitgifte van kavels op bestaande locaties of de ontwikkeling van kleinschalige nieuwe locaties (< 12 ha)

7. Financiële context

7.1. Inleiding

De kredietcrisis en de recessie die daaruit is gevolgd heeft in Nederland ook geleid tot een crisis in de bouw- en vastgoedmarkt. De vraag naar bouwgrond voor kantoren en bedrijven lijkt structureel minder te worden. Het effect van de verslechterende economische omstandigheden komt tot uiting in het wijzigen van geplande programma's en het dalen van de grondprijzen. Uit onderzoek⁹ blijkt dat een groot aantal Nederlandse gemeenten te kampen heeft met verliezen en afboekingen bij grondexploitatieprojecten. Ook in Haarlemmermeer is afname van bouwactiviteiten te zien. In tegenstelling tot grote delen van Nederland kent deze regio echter nog groeiperspectief en is geen sprake van krimp. Een daling van de grondprijzen in de polder is dan ook niet aan de orde.

7.2. Eerdere aanpassingen in grondexploitaties Haarlemmermeer

Haarlemmermeer maakte rond de eeuwwisseling een snelle groei door. Zowel het inwoneraantal als de werkgelegenheid nam aanzienlijk toe. Na 2003 begon deze ontwikkeling langzaam tot stand te komen, mede als gevolg van de economische recessie die ontstond na het knappen van de internetbubble. Ook toen nam de vraag naar bouwrijpe kavels af. Het toenmalige college heeft daarom in 2005 de verwachte opbrengsten van een aantal grondexploitaties teruggebracht en een aanpassing in programma's gedaan. Dit gold met name voor Beukenhorst Zuid, waar de dichtheid in het programma met 25% werd teruggebracht om beter te laten aansluiten op de marktvraag. De verwachte netto contante waarde van het project werd met ongeveer 55 miljoen euro naar beneden bijgesteld. Ook voor de President werden aanpassingen in programma en verwachte opbrengsten gedaan. Mede door deze eerdere ingrepen en het succes van Beukenhorst Zuid staan de grondexploitaties er in vergelijking met andere gemeenten relatief goed voor.

7.3. Gevolgen reductie planaanbod

De voorgestelde reductie van het planaanbod als gevolg van een afnemende behoefte aan werklocaties kan via twee wegen financiële gevolgen hebben voor de gemeente Haarlemmermeer.

1) Gemeentelijke grondinkomsten

De gemeente is eigenaar van een deel van de grond binnen de gemeentegrenzen. Een deel van deze grond wordt door de gemeente uitgegeven als bedrijventerrein. Daarnaast ontwikkelen ook private partijen werklocaties. Op dit moment heeft de gemeente voor een aantal terreinen een actieve grondexploitatie (grex) lopen of in voorbereiding. Daarnaast beschikt de gemeente op strategische posities grond om zo invloed te kunnen uitoefenen op toekomstige ontwikkelingen.

a.) Actieve grondexploitaties

Actieve grondexploitaties zijn Nieuw Venneep-Zuid, Lijnden Q4, Cruquius-Zuid, De President 1.1, De Liede en Beukenhorst-Zuid. De plancapaciteit voor deze locaties blijft op een paar kleine wijzigingen na intact. Het uitgiftetempo op met name Nieuw Venneep-Zuid en De President is als gevolg van de economische crisis vertraagd. De financiële consequenties hiervan zijn weergegeven in een geheime bijlage, en komen overeen met cijfers in het Meerjaren Perspectief Grondzaken 01-01-2012.

b.) Grondexploitatie in voorbereiding

Voor Badhoevedorp is in verband met de omlegging van de A9 een grondexploitatie in voorbereiding. Deze zal ingaan bij het vaststellen van het bestemmingsplan Badhoevedorp. Hierin is onder andere de ontwikkeling van bedrijventerrein Lijndenhof voorzien.

⁹ Deloitte Real Estate Advisory 'Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven. Update 2011'

c.) Strategische grond

Daarnaast heeft de gemeente grondposities die zijn gereserveerd voor de ontwikkeling van werklocaties in de toekomst, zoals bijvoorbeeld op Beukenhorst Oost-Oost. De gevolgen van het terugbrengen van de plancapaciteit in Haarlemmermeer naar aanleiding van de gemaakte afspraken in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 zijn reeds meegenomen in het tMPG dat eind oktober 2011 door de raad is vastgesteld.

2) Gevolgen van herzien afspraken met private partijen

Voor gebieden waar private partijen grondposities hebben, kunnen door de gemeente in het verleden afspraken zijn gemaakt over o.a. het te ontwikkelen programma en ontwikkeltempo. Dit kan bijvoorbeeld contractueel vastgelegd zijn in overeenkomsten. Waar spanning is ontstaan met de nieuwe werkelijkheid zal de gemeente in goed overleg de afspraken in overeenstemming brengen met de nieuwe marktomstandigheden.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Werklocaties Haarlemmermeer en hun handelingsperspectief

Dit hoofdstuk gaat in op specifieke werklocaties. Naast een onderverdeling naar kantorenlocaties en bedrijventerreinen zijn de locaties onderverdeeld in 1) gemeentelijke grondexploitatieprojecten (grex), 2) particuliere ontwikkelingen en 3) bestaande werklocaties. Dit onderscheid is van belang gezien de rol van de gemeente, het risico en de gemeentelijke sturing met betrekking tot deze projecten. Deze zijn bij de grexprojecten het grootst en bij particuliere projecten het kleinst of zelfs geheel afwezig. In sommige gevallen is de gemeente Haarlemmermeer via een belang in SADC ook betrokken bij projecten die in de categorie particulier zijn ingedeeld. Voor bestaande locaties is relevant wat hun toekomstperspectief is en of er herstructureringsactiviteiten door de gemeente plaatsvinden.

Tabel: begrippenverklaring factsheet

Type locatie	Aangegeven wordt of het terrein tot een kantorenlocatie of bedrijventerrein gerekend wordt
Ligging	Aangegeven wordt in welke kern van Haarlemmermeer het terrein gelegen is
Segmentering (Plabeka)	Voor Plabeka wordt onderscheid gemaakt naar een aantal type werklocaties
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	
Omgeving	
Netto oppervlakte	
Aantal m ² kantoren	Kantorenvorraad op de locatie volgens Kantorenmonitor BV
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	Aantal leegstaande kantoorimeters binnen een gebied volgens Kantorenmonitor BV
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	Plan capaciteit aan m ² (kantoren) of ha (bedrijfsterrein) zoals vastgesteld in Plabeka II
Parkmanagement	Aangegeven wordt welke vorm van organisatiegraad de locatie kent
Handelingsperspectief	Beleidsmatig handelingsperspectief zoals gedefinieerd in deze strategie

1) Gemeentelijke grondexploitaties

Beukenhorst-Zuid

Type locatie	Kantoorlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2001 (nog in ontwikkeling)
Omgeving	Omsloten door bebouwing
Aantal m ² kantoren	100.000
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	15.800
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	130.000 m ²
Parkmanagement	In oprichting
Handelingsperspectief	Groeigebied

Stand van zaken

Eind 2009 is het bestemmingsplan voor Beukenhorst-Zuid door de gemeenteraad vastgesteld. Door ontwikkelaars zoals OVG en Delta Development (Park 20/20) worden in Beukenhorst-Zuid duurzame kantoorontwikkelingen gerealiseerd. De gemeente spant zich in om ook duurzaamheid in de openbare ruimte te realiseren. Sinds 2008 hebben zich een aantal gebruikers, zoals Dura Vermeer/Advin, Irdeto, TNT, Bosch Siemens, en Asics in het gebied gevestigd. Voor een aantal andere partijen zijn kantoren in ontwikkeling. Begin 2012 bedraagt de plancapaciteit aan kantoorruimte in het gebied nog ongeveer 87.000 m². Naast het station wordt een vier sterren hotel gebouwd, waar ook een gebouwde Park & Ride voorziening onderdeel van uit gaat maken. Naar verwachting zal nog in 2012 hiervoor een omgevingsvergunning ingediend worden.

Volgens de planning is in 2013 een nieuwe afrit van de A4 gerealiseerd, waarmee de Taurusavenue een belangrijke toegang tot Hoofddorp wordt. In 2012 wordt ook gestart met het geschikt maken van de Taurusavenue als nieuwe toegangsweg. Medio 2013 zal de gehele route vanaf de afrit tot de aansluiting op de Van Heuven Goedhartlaan gereed zijn.

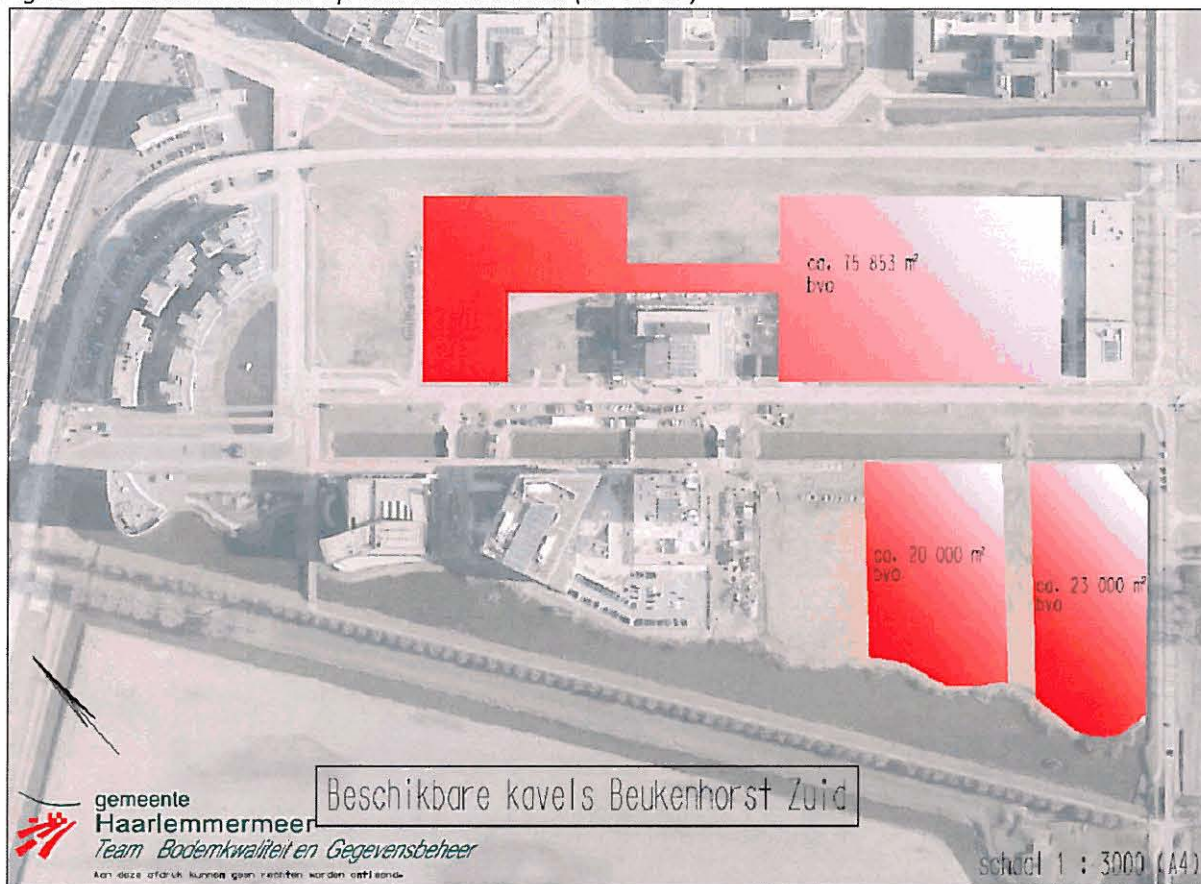
Tevens is gestart met het toevoegen van verschillende voorzieningen in het gebied. In Park 20/20 worden een technologisch en een biologisch paviljoen gerealiseerd die in het teken staan van het cradle-to-cradle principe. In de monumentale boerderij Den Burgh komt een horecagelegenheden. De verwachting is dat in de tweede helft van 2012 ook een parkmanagementvereniging voor Beukenhorst-Zuid zal zijn opgericht.

Handelingsperspectief

Tot medio 2008 verliep de ontwikkeling van Beukenhorst-Zuid zeer voorspoedig. Tengevolge van de kredietcrisis zijn enkele ontwikkelingen niet doorgedaan. De laatste twee jaar neemt de belangstelling voor de kavels en de bestaande kantoren weer toe. Beukenhorst-Zuid is meegenomen als groeilocatie in de tweede Uitvoeringsstrategie van Plabeka. In de Plabeka afspraken uit 2007 was het planaanbod van 290.000 m² teruggebracht tot 190.000 m². In de huidige afspraken is het planaanbod van 130.000 m² voor de periode 2010-2040 overeind gehouden. Ondanks de verminderde vraag naar kantoorruimte houdt de gemeente het duurzaamheids- en kwaliteitsprofiel van de locatie overeind. Park 20/20 is het eerste kantorenpark in Nederland dat volgens het cradle-to-cradle concept wordt ontwikkeld, inclusief een hoog serviceniveau voor de gebruikers. De combinatie van vernieuwende duurzame gebiedsontwikkeling, multimodale bereikbaarheid, verschillende voorzieningen voor gebruikers en gezamenlijk parkmanagement maken Beukenhorst-

Zuid een kansrijke locatie met een hoge kwaliteit. De verwachting is dat voor 2028 alle kavels zijn uitgegeven.

Figuur: Beschikbare kavels op Beukenhorst-Zuid (01-01-12)



Cruquius

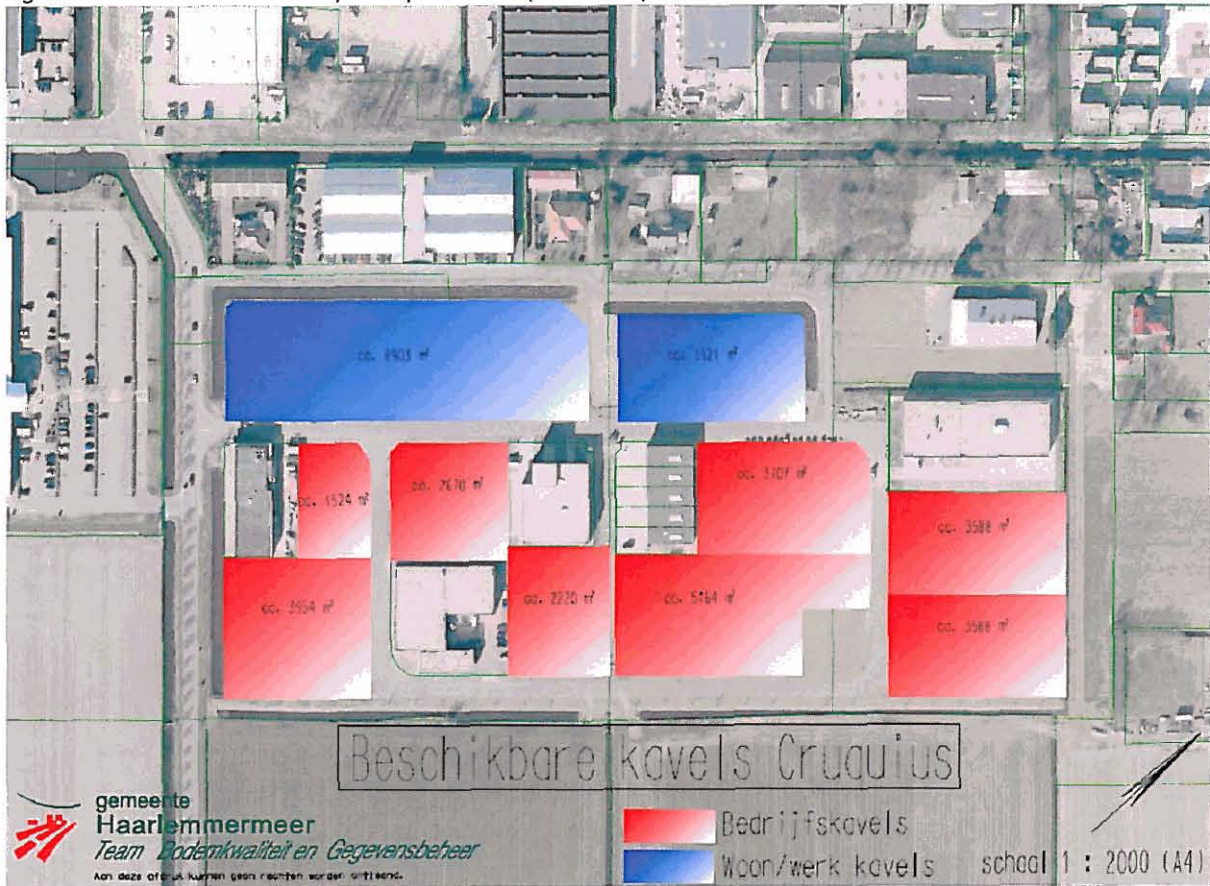
Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1986/ deels in ontwikkeling
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	26,8 ha
Parkmanagement	Ja
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

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 detailhandelvestigingen. 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 alsmede de verkeerssituatie onderzocht worden. Vanaf 2007 worden er door de gemeente ook nieuwe bedrijfskavels uitgegeven, waarvan er begin 2011 6 zijn verkocht.

Het product woon-werkkavels is tot op heden in zijn geheel geen succes. Alle woon-werkkavels zijn nog beschikbaar. Het terrein heeft een parkmanagementvereniging.

Figuur: Beschikbare kavels op Cruquius Zuid (01-01-12)



Handelingsperspectief

De voorgenomen maatregelen ten aanzien van de herstructurering zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma herstructurering 2012. Voor de circa 10 bedrijvenkavels en 12 woon-werkkavels wordt de markt actiever benaderd met behulp van makelaars.

Tevens zal in overweging worden genomen om het openbaar gebied op het terrein woonrijp te maken om de uitstraling van het terrein te verbeteren. In de komende maanden zullen de effecten van de extra marketinginspanningen worden beoordeeld. Ook zal dan bekeken worden of het programma van de woon-werkkavels heroverwogen zal moeten worden naar volledige bedrijvenkavels dan wel woningbouw kavels. Gezamenlijk met makelaars wordt voor het gehele terrein een marketingplan gemaakt. Dit kan betekenen dat bij de volgende actualisatieronde van dit grondexploitatie-project per 1 juli 2012 voorstellen voor een gedeeltelijk gewijzigd programma zullen worden gedaan.

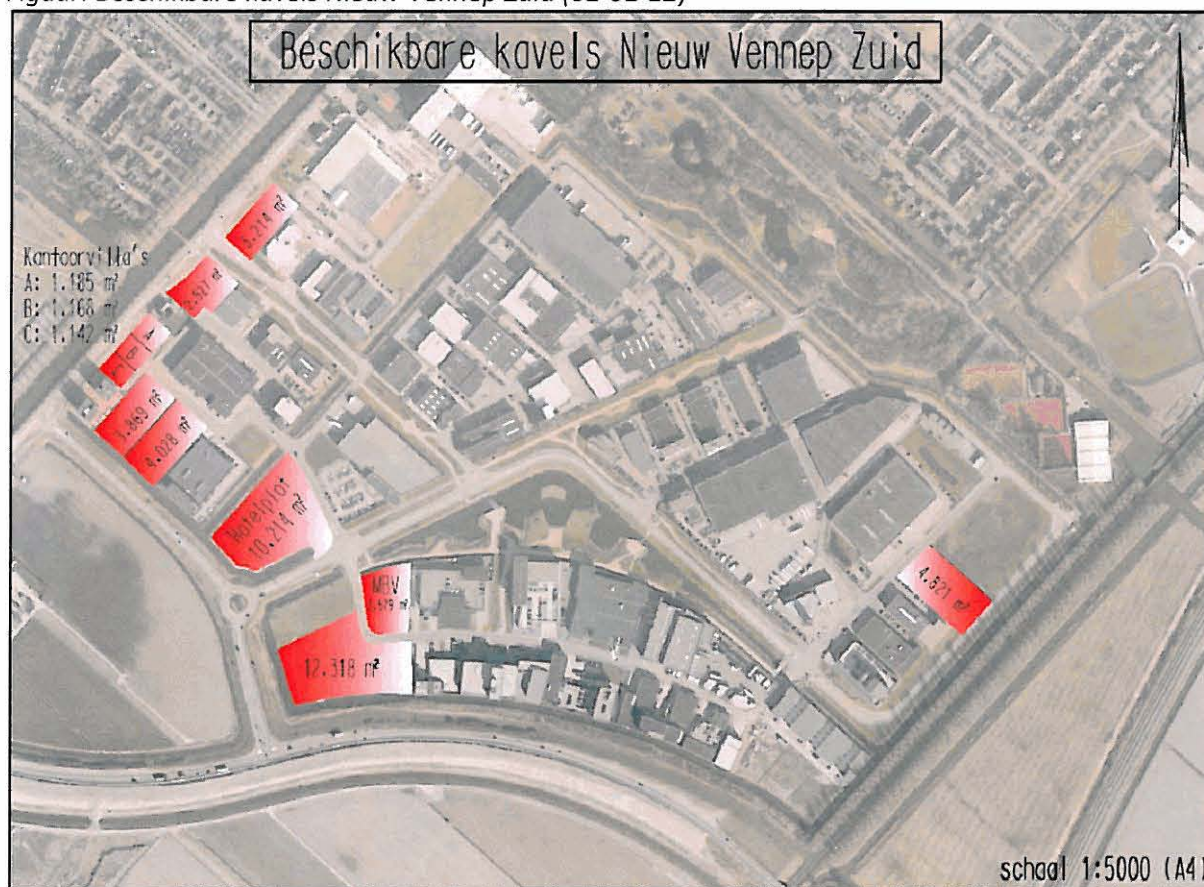
Nieuw Venneep Zuid

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw-Venneep
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2001 / deel in ontwikkeling
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	34 ha
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	2,3 ha
Parkmanagement	ja
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

Nieuw-Venneep-Zuid is een gemengd bedrijvenpark in het middensegment en is gelegen in het zuiden van de gemeente Haarlemmermeer. De locatie is ingeklemd tussen de N207 en de N205 en grenst aan de zuidoostkant van Nieuw-Venneep. Het bedrijvenpark is onderverdeeld in twaalf bedrijvenkamers, waarbinnen flexibele verkaveling mogelijk is. Sinds 2001 is het merendeel van het uitgeefbare oppervlak uitgegeven. Op het park is ruimte beschikbaar voor het realiseren van een aantal kantoorvilla's voor de lokale zakelijke dienstverlening. Verder is één kavel gereserveerd voor het ontwikkelen van een hotel en kan er een brandstofverkooppunt worden gerealiseerd. Op het bedrijvenpark is veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bedrijfsgebouwen. Het terrein kent een actieve parkmanagementvereniging.

Figuur: Beschikbare kavels Nieuw Venneep Zuid (01-01-12)



Handelingsperspectief

Op het bedrijventerrein Nieuw-Vennep-Zuid zijn nog 10 plots in de verkoop. Extra marketing-inspanningen worden ingezet. Zo wordt er op dit moment gesproken over een motorbrandstof-verkoopspunt en een hotel. Er zijn enkele nog uit te geven plots bestemd voor kleine kantoorvilla's. Gelet op het beperken van m² kantoorvloeroppervlakte zal het programma van deze plots worden heroverwogen. De start van het traject in 2012 om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie biedt daartoe mogelijkheden. In de komende maanden zullen de effecten van de extra marketinginspanningen en de heroverweging worden beoordeeld. Dit kan betekenen dat bij de volgende actualisatieronde van dit grondexploitatie-project per 1 juli 2012 voorstellen voor een gedeeltelijk gewijzigd programma zullen worden gedaan.

De President

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2006 / deel in ontwikkeling
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	70 ha (bestaand en plan)
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	25,8 ha (fase 1)
Parkmanagement	Ja
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied (fase 1)

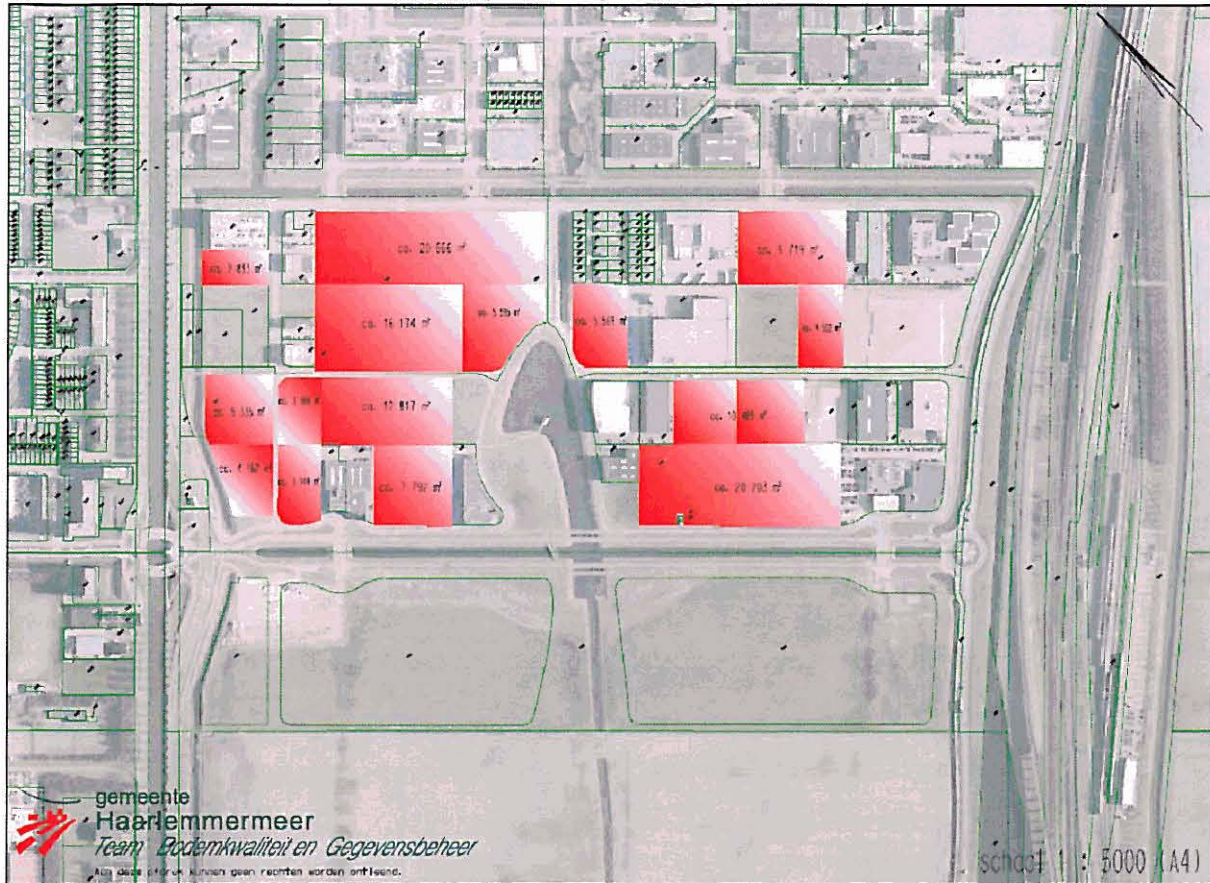
Stand van zaken

Het bedrijvenpark ligt ten zuiden van Hoofddorp en biedt vestigingsruimte aan lokale, regionale en internationaal georiënteerde bedrijven die zelfstandige of gezamenlijke huisvesting zoeken. Zakelijke dienstverlening, logistiek, handel en industrie (elektrotechnisch, optisch, farmaceutisch, telematica en automotive) voelen zich hier goed thuis. Daarnaast is er ook plaats voor bedrijven die ondersteunende dienstverlening bieden, zoals een hotel, facilitaire dienstverlening (business-to-business) en research&development organisaties. Op het terrein heeft zich een kinderopvang gevestigd.

De totale oppervlakte van de President (1.1, 1.2 en 2.0) is 100 ha, waarvan 70 ha uitgeefbaar. Het terrein is ontworpen in een aantal sferen en clusters. Dit maakt een fasering mogelijk waarbij in elke fase diverse segmenten worden bediend. Er wordt flexibel verkaveld, afname tussen de 1.000 m² en 20.000 m² is hier mogelijk. Milieucategorieën 3 en 4 zijn hier toegestaan. Fase 1.1 (25 hectare) wordt uitgegeven door een combinatie van SADC en de Gemeente Haarlemmermeer en is in 2006 gestart. Fase 1.2 wordt ontwikkeld en uitgegeven door SADC. Fase 2.0 is nog niet in verkoop, maar zou op termijn ook aan SADC kunnen worden verkocht.

Op de President 1.1 is vrijwel geen sprake van leegstand van gebouwen. Alleen in de twee bedrijfsverzamelgebouwen zijn nog enkele units vrij. Er is sprake van kavelverkoop. Zodra de kavels worden uitgegeven, worden deze bebouwd en in gebruik genomen. Nog ongeveer 50% van de uitgeefbare kavels op 1.1 is beschikbaar. Er worden op dit moment gesprekken gevoerd met enkele geïnteresseerden. Op De President is een parkmanagementvereniging actief. Alle gevestigde bedrijven zijn verplicht contributie te betalen aan deze vereniging. De parkmanagementvereniging is een vereniging 'voor' en 'door' ondernemers en zorgt ervoor dat het bedrijvenpark schoon, heel en veilig is. De President is bereikbaar per openbaar vervoer door de nabij gelegen Zuidtangent en NS station Hoofddorp. Daarnaast heeft het bedrijvenpark een goede aansluiting op de A4 en A9. In 2012 wordt er een nieuwe afslag vanaf de A4 richting de President gerealiseerd.

Figuur: Beschikbare kavels President 1.1 (01-01-12)



Handelingsperspectief

De verkoop van de kavels verloopt minder snel dan in eerste instantie verwacht vanwege de economische recessie. Marketing & Sales activiteiten zijn begin 2012 ondergebracht bij SADC. In het kader hiervan is een verkoopteam aangesteld. Er is een nieuwe website online voor het bedrijventerrein en potentiële klanten worden proactief benaderd. Eind 2012 is een evaluatiemoment ingepland. In het voorontwerp van de structuurvisie Hoofddorp is opgenomen dat er op middellange termijn op een deel van De President woningbouw kan worden gerealiseerd. Het westelijk deel van het nog slechts deels uitgegeven bedrijventerrein De President ligt buiten de 20 Ke-contour, waardoor woningbouw tot de mogelijkheden behoort. Daarbij worden nog de eventuele beperkingen die woningbouw op De President met zich meebrengt voor toekomstige milieubelaste bedrijven onderzocht.

De Liede

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	De Liede
Segmentering (Plabeka)	Gemengd Plus
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1979 / in ontwikkeling
Omgeving	Solitaire ontwikkeling
Netto oppervlakte	71,7 ha (bestaand en plan)
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	37,6 ha (noord, zuid en west)
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Groeigebied

Stand van zaken

Bedrijventerrein de Liede is een gemengd bedrijventerrein in het laagwaardige segment en is gelegen in het noordwesten van de gemeente Haarlemmermeer. De locatie is ingeklemd tussen de rijksweg A9, de N205 en de Ringvaart, dat tevens de grens is met de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Het bestaande bedrijventerrein is circa 34 hectare groot en biedt plaats aan onder andere een gronddepot van NV Afvalzorg, een puinbreker van Dura Vermeer en 60 autosloperijen.

Met het vaststellen van het Masterplan de Liede is in 2007 het kader neergelegd om bedrijventerrein de Liede uit te breiden met circa 45 ha. De uitbreiding van het bedrijventerrein zal plaatsvinden in een drietal deelgebieden, te weten het bedrijventerrein de Liede Noord, De Liede Zuid en de Liede West. Met de uitbreiding zal er ook een nieuwe infrastructuur ontwikkeld worden. Dura Vermeer is grondeigenaar en ontwikkelaar van De Liede Noord.

Figuur: Uitgeefbare grond De Liede West



Handelingsperspectief

Uitgangspunt is dat het deelgebied de Liede Noord, gelegen tegen de dijk van de Ringvaart, als eerst ontwikkeld zal worden. Voor de ontwikkeling van het terrein is een bestemmingsplan noodzakelijk. Naar verwachting zal het bestemmingsplan de Liede in juli 2012 vastgesteld worden in de gemeenteraad.

Lijnden Q4

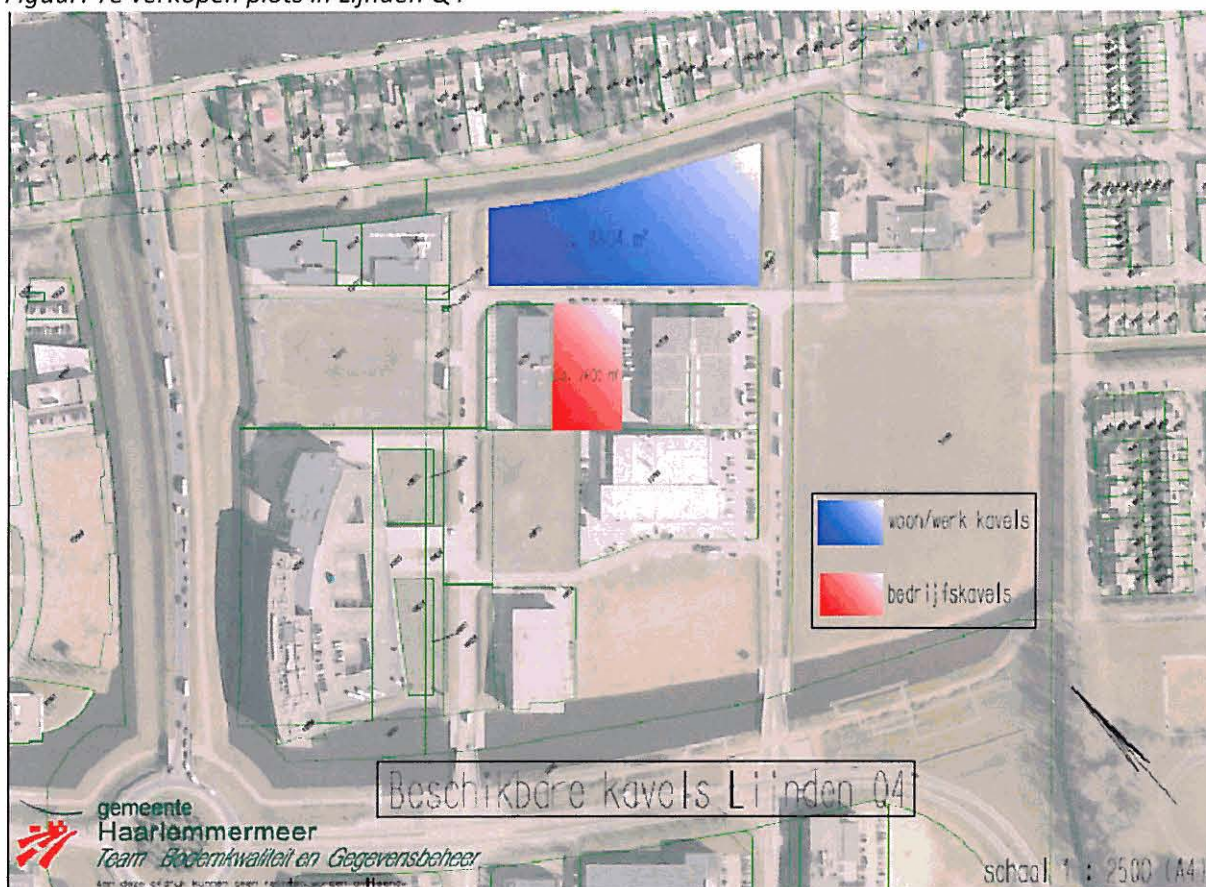
Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Badhoevedorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2001
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	25,3 ha
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	1,3 ha
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

Project Lijnden Q4 kent meerdere programmaonderdelen: bedrijventerrein, woon-werkkavels en een woningbouwgebied. De locatie ligt aan de rand van de bebouwing van Badhoevedorp, sluit aan bij de lintbebouwing van Lijnden en maakt onderdeel uit van een groter bedrijventerrein Lijnden -Oost. In het kader van deze strategie wordt over het bedrijventerrein en de woon-werkkavels gerapporteerd. Het bedrijventerrein heeft in totaal 9 uitgeefbare kavels, daarnaast is er een ontwikkelgebied van 8.800 m² voor woon-werkkavels.

Het bedrijventerrein is inmiddels in een ver gevorderd stadium. Alle kavels op één na zijn verkocht en voor de laatste kavel zijn gegadigden. De oplevering van het openbare gebied vindt dit kalenderjaar plaats. De woon-werkkavels liggen niet goed in de markt, hiervan is niets verkocht.

Figuur: Te verkopen plots in Lijnden Q4



Handelingsperspectief

Lijnden is een nieuw bedrijventerrein waar weinig sprake is van leegstand. Gezien de beperkte ruimte voor nieuwe uitgiften is het terrein gekwalificeerd als balansgebied. Voor de woon-werkkavels wordt een herprogrammering voorbereid naar kleinere kavels op basis van een markconsultatie. De nieuwe opzet wordt mogelijk gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan waarvoor in 2012 het ontwerp wordt afgerond.

Schipholdriehoek - Badhoevedorp Zuid

Type locatie	Kantorenlocatie/Bedrijventerrein
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Modern gemengd / Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Nabij Schiphol
Netto oppervlakte	n.v.t
Parkmanagement	n.v.t
Handelingsperspectief	Uitgefaseerd

Stand van zaken

Badhoevedorp Zuid maakt deel uit van het gebied gelegen tussen de A4, A5 en A9, de zogenaamde Schipholdriehoek. De omlegging van de A9 vormt de grondslag en noodzaak tot een gebiedsgerichte ontwikkeling van dit gebied. In de planfase was oorspronkelijk uitgegaan van het ontwikkelen van 175.000 m² aan kantorenprogramma en 75 ha aan bedrijventerrein vóór 2030. Op dit moment is de marktsituatie zodanig dat regionale afstemming over het aanbod nodig is. Vooral de vraag naar nieuwe kantoren is beperkt en in Plabeka-verband zijn afspraken gemaakt waar en op welke termijn ontwikkeling van kantoren verantwoord is. Op de langere termijn zal ontwikkeling van nieuw programma mogelijk zijn, zeker wanneer dit een meer gemengd karakter heeft, en niet alleen op de kantorenmarkt gericht is. Het is nu te vroeg om te bepalen welke functies precies ontwikkeld worden in de Schipholdriehoek. Wel is een omschrijving te geven voor het toekomstig profiel van het gebied. Het programma moet complementair zijn aan ontwikkelingen in de omgeving, zoals de Zuidas, de Nieuwe Meer en Schiphol-centrum, zodat het de Metropoolregio Amsterdam aanvult en versterkt. Het versterkt de kansrijke clusters in de Metropoolregio. Hiermee maakt de Schipholdriehoek onderdeel uit van de kennis- en dienstenas (rode as) van de 'Y' uit de REVS. In de bestuursovereenkomst A9 is afgesproken dat deze locatie financieel bijdraagt aan de omlegging van de A9. Bij de inzet in Plabeka II is het uitgangspunt van de gemeente geweest dat deze locatie niet voor 2040 tot ontwikkeling zal komen. Dit gezien de overmaat in plancapaciteit voor werklocaties binnen de Metropoolregio Amsterdam.

Handelingsperspectief

Het rendement op de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid is afhankelijk van de planvorming van de totale Schipholdriehoek. Er dienen keuzes gemaakt te worden over mogelijke toekomstige pijlers zoals bijvoorbeeld het doortrekken van de Noord-Zuidlijn of een tweede Schiphol terminal. Deze bepalen in hoge mate de kansrijkheid van het programma. Door de ontwikkeling van het kantoren- en bedrijvenprogramma uit te faseren vervalt niet de mogelijke verdien capaciteit van deze locatie. De verdien capaciteit zal echter later plaatsvinden dan bij de start van de planvorming was voorzien. Door Plabeka wordt de ontwikkeling van vraag en aanbod jaarlijks gemonitord. Op basis hiervan wordt om de vijf jaar bekeken of de inzet van de individuele gemeenten dient te worden aangepast. Bij een gunstige vraagontwikkeling in Haarlemmermeer is het mogelijk dat de mogelijke ontwikkeling van deze locatie naar voren schuift.

Badhoevedorp Centrum - Schuilhoeve Oost

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Badhoevedorp
Segmentering (Plabeka)	Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Rand bebouwing
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	0 m ² (was 45.000 m ²)
Parkmanagement	n.v.t
Handelingsperspectief	Uitgefaseerd

Stand van zaken

Schuilhoeve Oost betreft het gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Schuilhoeve waar ontwikkelingen mogelijk zijn als gevolg van de omlegging van de A9. Op deze locatie was mogelijk een kantorenprogramma van 45.000 m² gepland. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 is vastgesteld dat vanwege de marktomstandigheden het aanbod van vierkante meters kantoren en bedrijven in de Metropoolregio Amsterdam voor de komende jaren getemporiseerd wordt en deels wordt onttrokken aan de planvoorraad.

Voor Schuilhoeve betekent dit dat de realisatie van het kantorenprogramma van 45.000 m² b.v.o. in Schuilhoeve Oost is uitgefaseerd. Door dit besluit vindt een scopewijziging plaats ten aanzien van Masterplan Badhoevedorp-centrum (2008). Hierin stond de start van de uitgifte gepland vanaf 2019 tot 2023 in percelen van circa 10.000 m² per jaar. Naast de beslissing van Plabeka is de locatie Schuilhoeve Oost vooralsnog in het bezit van het Rijk en kent deze locatie in het (O)TB¹⁰ Omlegging A9 gedeeltelijk een andere bestemming (groen, water, weg). Het is onzeker of de gemeente Haarlemmermeer deze locatie ter beschikking krijgt om het beoogde programma met bijbehorende financiële opbrengst uit het Masterplan te kunnen realiseren.

Handelingsperspectief

Op basis van deze stand van zaken is besloten twee nieuwe varianten te onderzoeken voor een alternatief programma. De eerste variant gaat uit van invulling door wonen en/of een commercieel programma (zoals leisure, zorg, gemengd gebruik, beperkt kantoren). Geluid speelt hierbij een prominente rol bij de invulling doordat woningen dicht bij de rijkswegen A9 en A4 komen. In de tweede variant worden de bestaande sportvelden naast Schuilhoeve verplaatst naar Oost.

Bij deze varianten is de consequentie dat niet het volledige bestaande programma ingepast kan worden. Daarnaast dient bij de nadere uitwerking nog kritisch gekeken te worden naar items zoals parkeren, water, ontsluiting, afstand tot de A4 en voldoende afstand tot bestaande en nieuwe woningen.

Badhoevedorp Centrum -Lijndenhof

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Badhoevedorp
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Rand bebouwing
Plan capaciteit (per 1-1-2012)	12 ha.
Parkmanagement	n.n.b.
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

¹⁰ Ontwerptracébesluit

Stand van zaken

Ten zuiden van Lijnden-Oost wordt een zichtlocatie ontwikkeld voor hoogwaardige bedrijven in een landschappelijke setting. Deze bedrijfsbebouwing ligt aan de A9 en langs de op- en afritten van de snelweg. Dit project, genaamd Lijndenhof, is één van de vijf deelgebieden van het Masterplan Badhoevedorp. Dit Masterplan is opgesteld naar aanleiding van de omlegging van de A9. De start van de daadwerkelijke ontwikkeling van het deelgebied Lijndenhof vindt plaats na de omlegging van het tracé in 2015/16.

Handelingsperspectief

Het nabijgelegen bedrijventerrein Lijnden is bijna geheel uitgegeven. De omlegging van de A9 maakt een vervolg mogelijk. De ontwikkeling van bedrijvenlocatie Lijndenhof wordt in belangrijke mate bepaald door de aansluiting van het onderliggend wegennet op de omgelegde A9. Medio 2012 wordt de definitieve ontsluiting in het Tracébesluit Omlegging A9 vastgelegd. De locatie valt onder het ontwerp bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost.

2) Particuliere ontwikkelingen

Schiphol Logistics Park (SLP)

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Transport en Distributie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2012 / in ontwikkeling
Omgeving	Nabij Schiphol
Netto oppervlakte	n.n.b. ¹¹
Te behouden bruto plancapaciteit (per 1-1-2012)	44,2 ha (31 ha oost en 13,2 ha west)
Parkmanagement	in oprichting
Handelingsperspectief	Groeigebied

Stand van zaken

Schiphol Logistics Park is het eerste onderdeel van Amsterdam Connecting Trade (ACT), een concept gericht op grootschalige luchthavengeoriënteerde logistieke bedrijven. Net als A4 Zone West, wordt SLP met een toekomstige vrije vrachtbaan (Ongestoord Logistieke Verbinding, direct verbonden met het luchthaven platform). Het terrein is gelegen ten oosten van de A4, aan de afslag Hoofddorp en op slechts vijf minuten van Schiphol Centrum en Schiphol Zuidoost. SLP krijgt een eigen aansluiting op de nieuwe N201.

SLP wordt gerealiseerd door SLP BV, een samenwerking tussen SADC, SRE en KLM. De gemeente heeft in dit project een kaderstellende en toetsende rol. SLP Oostlob is in ontwikkeling op basis van twee artikel 19 procedures voor 'bouwrijpmaken' en voor 'gebouwen'. Op basis hiervan zijn inmiddels diverse omgevingsvergunningen afgegeven. In januari 2012 is er gestart met het bestemmingsplan SLP waarin het totale plangebied wordt meegenomen.

Handelingsperspectief

De ontwikkeling van het terrein heeft de afgelopen jaren vertraging opgelopen als gevolg van de planvorming omtrent de nieuwe N201 en de reservering van de parallelle Kaagbaan. SLP bestaat uit een westelijk en oostelijk deel. Een groot deel van de op dit moment technisch beschikbare kavels in de oostlob is in optie of verkocht. Er blijkt vanuit de transport en logistiek sector volop vraag om zich in de nabijheid van Schiphol te vestigen. Vanuit SADC vindt een internationaal gerichte marketing en acquisitie plaats van het terrein.

A4 Zone West

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Transport en Distributie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	In ontwikkeling
Omgeving	Nabij Schiphol
Netto oppervlakte	pm
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	100 hectare
Parkmanagement	n.v.t.
Handelingsperspectief	Groeigebied

¹¹ Afhankelijk van vaststelling bestemmingsplan

Stand van zaken

A4 Zone West bedrijventerrein in ontwikkeling, gelegen ten westen van de A4 en ten zuiden van Schiphol. De aandeelhouders van A4 Zone West zijn SADC, Schiphol Real Estate en de gemeente Haarlemmermeer.

In totaal is 142 hectare straks beschikbaar voor de vestiging van logistieke bedrijven en aan logistiek verwante activiteiten, zoals showrooms, onderwijs en marketing. Goederen kunnen straks van en naar A4 Zone West worden vervoerd via lucht, weg, spoor en water. Een speciale vrije vrachtbaan (de Ongestoord Logistiek Verbinding) verbindt het bedrijventerrein in de toekomst snel en efficiënt met de vrachtarealen van Schiphol. Dat maakt het bedrijventerrein extra interessant voor logistieke bedrijven. A4 Zone West maakt onderdeel uit van Amsterdam Connecting Trade (ACT), net als het Geniepark – een te realiseren nieuw park aan weerszijden van de Geniedijk - en de bedrijventerreinen Schiphol Logistics Park en Schiphol Zuidoost. ACT is een innovatief en duurzaam logistiek knooppunt ten zuiden van Schiphol.

Het afgelopen jaar is gewerkt aan een plan voor het ontwerp van A4 Zone West; het zogeheten 'Integraal Ontwikkelingsplan (IOP)'. In dit ontwerp is vastgelegd hoe het terrein er straks uit moet komen te zien. Daarbij gaat het om de uitstraling van de gebouwen, de inrichting van het groen en de ontsluiting. Inmiddels is ook het IOP vastgesteld door zowel de aandeelhouders van A4 Zone West, als college en raad van de gemeente Haarlemmermeer.

Handelingsperspectief

Het ontwerp van A4 Zone West is vormgegeven rondom de ambitie om internationaal toonaangevend te zijn op het gebied van handel en logistiek, door onder meer het meest duurzame bedrijventerrein van Europa te worden. Nu het ontwerp in het IOP is vastgesteld, wordt gewerkt aan een herziening van het huidige bestemmingsplan voor het gedeelte dat komende 10 jaar gerealiseerd wordt. Volgens de voorlopige planning ligt het nieuwe bestemmingsplan in de tweede helft van 2012 ter inzage, waarna uitvoering van de plannen opgepakt wordt. Pas rond 2040 zal de ontwikkeling van het bedrijventerrein voltooid zijn.

Spoorzicht Noord

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw-Vennep
Segmentering (Plabeka)	Gemengd plus / Modern gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	In ontwikkeling
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	11 ha.
Te behouden bruto plancapaciteit (per 1-1-2012)	10 ha. (6,4 gemengd plus/3,6 modern gemengd)
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

Het project Spoorzicht Noord in Nieuw-Vennep behelst de noordwaartse uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Spoorzicht. Het bedrijventerrein is grotendeels bestemd voor de opvang van de ruimtebehoefte van bedrijven in het laagwaardige segment (gemengd plus). Het project vindt plaats voor rekening en risico van de commanditaire vennootschap Queenspark te Vught. Er is nog een aantal kavels beschikbaar. De ontwikkelaar is echter failliet en het is nog onduidelijk wie de grondpositie gaat overnemen.

Handelingsperspectief

De gemeente stuurt de ontwikkeling van Spoorzicht Noord aan de hand van een stedenbouwkundig- & verkavelingsplan, beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. De ontwikkeling is juridisch planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De gemeente zal na afhandeling van het faillissement door de curator in overleg gaan over de verdere ontwikkeling van het terrein.

Schiphol Oost

Type locatie	Bedrijventerrein met solitaire kantoren
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt / Transport en Distributie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1916 / deels in ontwikkeling
Omgeving	nabij Schiphol
Aantal m ² kantoren	129.000
Netto oppervlakte	77,2 hectare
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	5.800
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	39.000
Parkmanagement	nee
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

Schiphol Oost is tot de opening van Schiphol Centrum het hart van de luchthaven. Vanaf 1967 ontwikkelt het terrein zich steeds meer als 'achterkant' van de luchthaven waar de technische diensten van verschillende luchtvaartmaatschappen gevestigd zijn. Later vestigden zich hier ook andere luchtvaartgerelateerde diensten op het gebied van management, research & development, onderwijs en training. De hoofdkantoren van o.a. Transavia en Martinair zijn hier gevestigd. Recent is ook de nieuwe terminal voor general aviation opgeleverd.

Handelingsperspectief

De activiteiten op Schiphol Oost zijn sterk luchthaven gerelateerd. De positie van het terrein wordt positief beïnvloed door de nabijheid van de platforms. Het gebied heeft de laatste jaren door inzet van SRE een kwaliteitsimpuls gehad. Verouderde panden zijn herontwikkeld of gesloopt en er zijn nieuwe kantoren bijgekomen. Gezien het specifieke profiel van Schiphol Oost wordt hier ruimte gehouden voor verdere ontwikkeling van luchthavengerelateerde activiteiten die de economische positie van de luchthaven versterken. Deze ruimte is vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan Schiphol.

Beukenhorst Oost-Oost

Type locatie	Kantorenlocatie / Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt (deels gemengd bedrijventerrein)
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	plan
Omgeving	Omsloten door bebouwing
Aantal m ² kantoren	n.v.t.
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	n.v.t.
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	in onderhandeling
Parkmanagement	n.v.t.
Handelingsperspectief	n.v.t.

Stand van zaken

Beukenhorst Oost- Oost is een nog te ontwikkelen gebied gelegen tussen de bestaande Beukenhorsten, A4 Zone West, de Kruisweg en de A4. Voor Beukenhorst Oost-Oost is het bestemmingsplan in 2008 stilgelegd. Reden hiervoor is de grote hoeveelheid aan kantoorplannen in Haarlemmermeer gecombineerd met de contractuele verplichtingen. De gemeente is eigenaar van de grond, waarop een ontwikkelovereenkomst ligt. CBRE-GI vertegenwoordigt ING verzekeringen en ING bank, de eigenaressen van de ontwikkelclaim. Het contract geeft aan dat het bestemmingsplan na het bereiken van 75% aan uitgifte op Beukenhorst Oost en Zuid opgesteld dient te worden, waarna de uitgifte op Beukenhorst Oost-Oost kan aanvangen. De huidige stand van zaken is dat dit percentage inmiddels is overschreden.

Als gevolg van de eerste Plabeka-handelingsstrategie is het planaanbod bijgesteld naar 250.000 m² bvo kantoorruimte en een gedeeltelijke omzetting naar Modern gemengd bedrijventerrein van 16 ha. Gezien de huidige marktverwachting en de leegstand in de rest van de Beukenhorsten is in de Uitvoeringstrategie Plabeka 2010-2040 voorgesteld om het kantorenprogramma uit te faseren.

Aan de Rijnlanderweg ligt aangrenzend aan Beukenhorst Zuid de monumentale boerderij Den Burgh. Boerderij Den Burgh heeft als plek niet alleen een cultuurhistorische maar krijgt ook een sociale betekenis voor de Beukenhorsten als geheel. Ontwikkelingen in Beukenhorst Zuid en het tracé van de toekomstige verbindingsweg van de Taurusavenue naar de toekomstige N201 zijn aanleiding geweest om de locatie van boerderij Den Burgh mee te nemen in het bestemmingsplan "Hoofddorp Station en Beukenhorst Zuid" (vastgesteld december 2009). In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er op deze locatie maximaal 10.000 m² aan kantoren en broedplaatsfuncties (culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten) kan worden gerealiseerd, inclusief de bestaande boerderij, welke een horecafunctie krijgt. De gemeente Haarlemmermeer, die eigenaar van de boerderij is, werkt samen met Stadsherstel Amsterdam aan het project. Daarnaast werkt de gemeente, op grond van de eerder genoemde overeenkomst, samen met CBRE-GI aan het ontwikkelen van 3.700 m² kantoorruimte in het project Den Burgh.

Handelingsperspectief

Dit deel van de Beukenhorsten is strategisch gelegen tussen de A4, de bestaande Beukenhorsten, bedrijventerrein De Hoek en het toekomstige Geniepark. Het gebied vormt de entree van Hoofddorp. Afgezien van een woningbouw biedt het gebied kansen voor een breed scala aan functies. Te denken valt aan bijvoorbeeld congresfaciliteiten. Wanneer zich kansrijke ontwikkelingen aandienen voor het gebied zal er door de gemeente aan worden meegewerkt. De gemeente is met CBRE in gesprek over de gemaakte afspraken ten aanzien van het bestemmingsplan, het geplande kantorenprogramma en de toekomstige ontwikkelingskansen van het gebied. Het gemeentelijke deel van het kantorenprogramma (97.000 m²) is uitgefaseerd.

Elzenhof

Type locatie	Kantoorlocatie
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	plan
Omgeving	Nabij Schiphol
Aantal m ² kantoren	n.v.t.
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	n.v.t.
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	100.000
Parkmanagement	n.v.t.
Handelingsperspectief	Groeigebied

Stand van zaken

Elzenhof is een nog te ontwikkelen locatie ten noorden van Schiphol, in de oksel van de snelwegen A4 en A9. De locatie is strategisch gelegen in de zogeheten Airportcorridor, het werkgebied dat zich uitstrekt van Hoofddorp tot aan de Zuidas. Het vormt een knooppunt voor hoogwaardig openbaar vervoer als gevolg van twee R-net lijnen die het gebied doorsnijden. Op de locatie komt een OV overstapterminal. In de oorspronkelijke plannen voor de locatie bedroeg de plancapaciteit 200.000 m² aan kantoorruimte. Als gevolg van de eerste regionale Plabeka afspraken in 2007 is de plancapaciteit aan kantoren teruggebracht tot 100.000 m². Dit is ook vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan voor Schiphol en omgeving, en de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040. De ontwikkeling van Elzenhof ligt in handen van SADC en Schiphol Real Estate. De eerste fase van de planvorming, de Ontwikkelingsvisie Schiphol Elzenhof, is in 2009 afgerond.

Handelingsperspectief

De strategische ligging en de goede bereikbaarheid maken Elzenhof een kansrijke werklocatie en groeigebied voor de toekomst. Daarnaast is zowel via de lucht als de weg een uitstekende zichtlocatie. In het nieuwe bestemmingsplan Schiphol en omgeving wordt de ontwikkeling van Elzenhof juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In Elzenhof kan tot het jaar 2040 in totaal 100.000 m² kantoren en kantoorachtige functies worden ontwikkeld. Gezien de huidige situatie op de kantorenmarkt en de beperkte financieringsmogelijkheden voor vastgoedontwikkelingen is een start met de uitgifte niet voor 2015 te verwachten.

Schiphol Centrum

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Toplocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1919 (deels in ontwikkeling)
Omgeving	Omsloten door luchthaven
Aantal m ² kantoren	231.000
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	25.700
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	50.500
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Groeigebied

Stand van zaken

Schiphol Centrum is sinds de opening van de terminal in 1967 ontwikkeld als het hart van de luchthaven. Vanaf de jaren '90 heeft het gebied zich ook ontwikkeld als kantorenlocatie. In een centrale zone zijn kantoren, hotels en andere commerciële functies te vinden. Voor kantoorgebruikers is Schiphol Centrum een absolute toplocatie gebleken. Dit is een direct gevolg van de nabijheid van de terminal en de vele internationale bestemmingen die vanuit daar te bereiken zijn. Schiphol is een knooppunt voor openbaar vervoersstromen met circa 100.000 passanten per etmaal. De trein (HSL, intercity, stoptrein), interliner, sternet en Zuidtangent komen er allemaal samen. Samen met de Zuidas staat de locatie op eenzame hoogte wat betreft de huurprijzen voor kantoorruimte. Veelzeggend is dat ondanks de economische tegenwind het gebied nauwelijks structurele leegstand kent. Bedrijven die zich op Schiphol Centrum vestigen dienen aan bepaalde criteria¹² te voldoen.

¹² Voor kantoorfuncties op Schiphol-Centrum is als criterium in de bestemmingsplanregels opgenomen:

- het bedrijf moet een binding hebben met luchthavenactiviteiten, of;

In 2008 is de kantorenvorraad op Schiphol Centrum uitgebreid met The Outlook, waar onder andere Microsoft en SADC zijn gevestigd. Recente plannen en ontwikkelingen zijn de uitbreiding van het Hilton Hotel en de herontwikkeling van de drie Triport kantoorpanden.

Handelingsperspectief

Samen met de Zuidas is Schiphol Centrum de toplocatie van kantoren in de regio. In het bestemmingsplan Schiphol en omgeving (2012) wordt een verdere ontwikkeling mogelijk gemaakt. De taxatie van de gemeente is dat in de periode 2011-2040 maar ongeveer de helft van de in het bestemmingsplan toegestane ontwikkelingsruimte voor Schiphol Centrum afgezet zal worden. Dit komt neer op 50.000 m² kantoorruimte. De ontwikkelruimte in het bestemmingsplan is dus hoger dan de verwachte afzet. Het verschil tussen afzetverwachting en planologische ruimte in het bestemmingsplan heeft de volgende achtergrond:

1. Beleidskader Plabeka I

In 2007 is reeds een belangrijke stap gezet om de planning van de werklocaties zowel op Metropoolniveau als voor Haarlemmermeer beter op de vraag af te stemmen. De regio was hiermee een voorloper binnen Nederland. In een Uitvoeringsstrategie bedrijven en kantoren Metropoolregio Amsterdam van het Platform bedrijven en kantoren (Plabeka I) werd een fasering van nieuwe werklocaties vastgesteld. Deze fasering is weer overgenomen in de Ruimtelijke Economische Visie Schiphol 2009-2030, die op 11 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De REVS is leidend geweest voor het bestemmingsplan Schiphol.

2. Anterieure overeenkomst met Schiphol

Op basis van het Ruimtelijk Ontwikkelings Plan (ROP) is door de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten met Schiphol voor het kostenverhaal binnen het bestemmingsplan. De afspraken met Schiphol in de anterieure overeenkomst zijn gebaseerd op het ROP.

3. Verwachting van de marktopname in relatie met de Zuidas

In de Plabeka II strategie wordt ingezet op het tot ontwikkeling brengen van kansrijke en zich qua gebiedsconcept onderscheidende locaties. Schiphol Centrum wordt hiertoe gerekend. Daarnaast wordt uitgegaan van een vraaggerichte benadering. De feitelijke groei (-ruimte) van een locatie zal bepaald worden door de concrete vraag naar vestigingsmogelijkheden op een locatie. Samen met de Zuidas vormt Schiphol Centrum het vestigingsmilieu voor kantoren in het topsegment. In de Plabeka-Uitvoeringsstrategie zijn deze locaties aangemerkt als kansrijk en kiest de regio voor het inzetten op het versterken van deze locaties. De twee gebieden concurreren ook in zekere mate met elkaar maar, door de specifieke kwaliteiten niet met andere locaties in de regio. In feite zijn Zuidas en Schiphol Centrum complementaire locaties. In de samenwerking tussen Schiphol Nederland BV en de gemeente Amsterdam en in het Bestuursforum Schiphol (BFS) wordt nu het idee uitgewerkt om Schiphol Centrum en Zuidas veel meer als één samenhangend ruimtelijk complex te zien en de programmering en positionering van beide locaties op elkaar af te stemmen. Dit met het doel om de kwaliteiten van de locaties als internationale toplocaties veel beter uit te nutten. Het resultaat van deze afstemming en de concrete vraag naar vestigingsmogelijkheden zullen mede bepalend zijn voor de mate waarin de beschikbare planologische ruimte zal worden benut. Op de Zuidas wordt in Plabeka nog een ontwikkelpotentie van 525.000 m² opgehouden. Een kleine verschuiving van de marktvrage van Zuidas naar Schiphol Centrum leidt dus tot een aanzienlijk extra volume op Schiphol Centrum. Het is wenselijk een dergelijke uitwisselingsmogelijkheid niet bij voorbaat te blokkeren.

-
- het bedrijf heeft een internationale oriëntatie die zich uitdrukt in de strategische betekenis van de directe nabijheid van de knooppuntfunctie van de luchthaven voor het bedrijfsproces

4. *Selectief vestigingsbeleid*

In december 2011 hebben het Bestuursforum Schiphol met Schiphol Group en SADC het Convenant Selectief Vestigingsbeleid Schipholregio ondertekend. In dit convenant worden afspraken vastgelegd over een nieuwe koers t.a.v. het selectief vestigingsbeleid in de Schipholregio. Wat vroeger 'Schipholgebondenheid' heette, noemen we nu 'internationaal georiënteerd'. Voorheen werden bedrijven 'getoetst' aan de hand van vestigingscriteria (bestemmingsplan), nu zijn afspraken gemaakt over (a) de gewenste kwaliteiten van de locaties (vast te leggen in de Ontwikkelingsstrategie REVS) om de juiste doelgroepen aan te trekken, en (b) over een 'controle' achteraf via een jaarlijks verslag van gevestigde bedrijven aan het BFS via de Monitor Ontwikkelingsstrategie. Alleen voor het gebied Schiphol Centrum en de bedrijfsfuncties binnen het „Luchthavengebied“ is een nadere typering voor vestigingsselectiviteit gegeven. Voor de overige kantoren op en rond Schiphol zijn geen nadere selectiecriteria opgenomen. Dit geldt eveneens voor bedrijven die buiten het „Luchthavengebied“ binnen het bestemmingsplan Schiphol liggen.

5. *Selectiviteitscriterium voor Schiphol Centrum*

De marktopname op Schiphol Centrum wordt ook beperkt doordat er voorwaarden aan bedrijven voor vestiging op deze locatie zijn vastgesteld, het zogeheten selectiviteitscriterium. Hierdoor wordt oneigenlijke concurrentie ten opzichte van andere locaties beperkt. In de REVS wordt deze locatie als kansrijk en van belang voor onze internationale concurrentiepositie gezien. Om de uniciteit van de locatiekwaliteit van Schiphol Centrum te borgen is voor deze locatie een selectiviteitscriterium opgenomen t.a.v. luchthavengebondenheid. Dit betekent dat bedrijven moeten kunnen aantonen dat zij voor hun activiteiten gebonden zijn aan vestiging op de luchthaven. Een belangrijk deel van de kantoren op Schiphol Centrum is direct verbonden met het primaire luchthavenproces. Daarnaast kiezen internationaal opererende bedrijven vaak voor Schiphol Centrum vanwege de unieke bereikbaarheidskwaliteiten van de locatie. Ondanks de economische recessie is de verwachting dat het luchtvaart de komende 10 jaar nog fors zal groeien en daarmee ook de vraag naar specifiek luchthaven gebonden kantoorroimte.

Het selectiviteitscriterium zorgt er daardoor voor dat alleen die bedrijven op Schiphol Centrum een plek geboden worden die ook aansluiten bij het bijhorende vestigingsmilieu. Gezien de bovenstaande beleidslijnen en de inzet om de positionering en programmering van Schiphol Centrum en Zuidas op elkaar af te stemmen, wordt in het bestemmingsplan de planologische groei ruimte van 100.000 m² kantoorroimte gehandhaafd.

De Hoek Noord

Type locatie	Bedrijventerrein/kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Omsloten door bebouwing
Plan capaciteit (per 1-1-2012)	11 hectare
Te behouden plan capaciteit kantoren (per 1-1-2012)	35.000 m ²
Parkmanagement	In oprichting
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

De Hoek Noord is een nog te ontwikkelen gebied omsloten door de rijksweg A5, de spoorlijn Amsterdam-Den Haag en het bestaande bedrijventerrein De Hoek. De ontwikkeling van De Hoek

Noord is in handen van de ontwikkelmaatschappij 'De Hoek Noord B.V. , vertegenwoordigd door de Slough Estates Group (SEGRO).

Vanuit het besluit van het Bestuursforum Schiphol op 8 december 2005 waarin akkoord is gegaan met de ontwikkeling van de Hoek Noord tot Security-park, is de ontwikkelmaatschappij de Hoek Noord B.V. gestart met de uitwerking van het concept 'Security-park'. Dit concept richt zich op Schiphol georiënteerde logistiek waarbij goederen vervoerd worden die extra beveiliging behoeven. Naast de veiligheid voor de goederen geldt dit ook voor de veiligheid van personen die in het gebied werkzaam zijn. De veiligheidsprincipes zijn gezocht in de organisatie van het terrein en het inzetten van natuurlijke barrières. Het Masterplan waarin dit concept is vastgelegd is door de Raad in 2008 vastgesteld (2008.24860). Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van de Hoek Noord gebeurt via een nieuw bestemmingplan voor de Hoek als totaal, waarvan het ontwerpbestemmingsplan in september 2011 door de Raad is vastgesteld (2011.0025207).

Handelingsperspectief

De vaststelling van Plabeka II heeft geleid tot aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp. De gemeentelijke inzet voor Plabeka II gaat uit van 35.000 m² kantoren in De Hoek Noord. Het programma voor logistieke bedrijven blijft ongewijzigd. In het voorontwerpbestemmingsplan werd, overeenkomstig het in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde masterplan De Hoek Noord, nog uitgegaan van 65.000 m² kantoren in De Hoek Noord. Daartoe zijn de doelstellingen van Plabeka II juridisch verankerd in zowel het ontwerpbestemmingsplan als de nog te sluiten anterieure overeenkomst. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat extra uitbreidingsruimte voor kantoren in De Hoek Noord wordt gekoppeld aan de revitaliseringopgave voor het bestaande bedrijventerrein De Hoek, één van de speerpuntprojecten van de gemeente Haarlemmermeer. Een dergelijke 'oud-voor-nieuw' regeling sluit volledig aan op de doelstellingen van Plabeka II.

Business Garden Hoofddorp (de Hoek West)

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	In ontwikkeling
Omgeving	Omsloten door bebouwing
Aantal m2 kantoren	11.300
Leegstand in m2 (bvo, per 1-1-2011)	7.200
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	19.000
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

Bedrijventerrein De Hoek West wordt onder de naam 'Business Garden Hoofddorp' geherprofileerd. Daartoe is begin 2006 een ontwikkelingsovereenkomst ondertekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De laatste 10 jaar zijn alle zittende bedrijven en woningen opgekocht en gesloopt met uitzondering van één bedrijf. Het plan kent oorspronkelijk ongeveer 50.000 m² bvo kantooruimte en de inbreng van de gemeente is ongeveer een halve ha grond in dit project.

In 2008 heeft de ontwikkeling van het hotel met 317 kamers door financieringsproblemen vertraging opgelopen en is nog steeds niet voltooid. Daarentegen is de bouw van de eerste twee kantoorgebouwen (Iris en Rose) met een gezamenlijk oppervlak van circa 11.000 m² bvo inmiddels afgerond. Eén van de panden is verhuurd.

Handelingsperspectief

Gezien de beperkte voortgang van het project en de vooruitzichten op de kantorenmarkt is in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 een deel van het kantorenprogramma geschrapt. De resterende plancapaciteit bedraagt 19.000 m² tot 2040. Dit is ook meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor De Hoek.

Pruissen II

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	n.v.t
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Nabij Schiphol
Netto oppervlakte	n.n.b.
Parkmanagement	n.v.t
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

Pruissen II is een terrein ingeklemd tussen de Kaagbaan en Park Schiphol Rijk. De ontwikkeling van de nieuwe N201 is over een deel van het terrein gepland. Grondeigenaar Chipshol heeft aangekondigd geen medewerking te verlenen aan grondverkoop ten behoeve van de aanleg van de nieuwe weg. Een gedeelte van dit terrein bevindt zich ten oosten van het bestemmingsplan Schiphol en derhalve binnen het bestemmingsplan Schiphol-Zuidoost. Voor dit gebied is een nieuw voorontwerp bestemmingsplan (Schiphol-Rijk) in ontwikkeling.

Handelingsperspectief

De gemeente zal planologische medewerking verlenen aan ontwikkelingen op Pruisen II conform de afspraken met de grondeigenaar. Een gedeelte van het terrein bevindt zich binnen de reservering van de parallelle Kaagbaan. Zolang de onderliggende AMvB geen rechtskracht heeft, is toetsing hieraan niet noodzakelijk.

Groenenbergterrein

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Transport en Distributie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Nabij Schiphol
Plan capaciteit (per 1-1-2012)	9 hectare
Parkmanagement	n.v.t
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

Het terrein ligt ten noorden van de Oude Meer naast de Aalsmeerbaan. Van een aantal verleende bouwvergunningen kon enkele jaren geen gebruik worden gemaakt vanwege een door het voormalige ministerie van V&W ingesteld bouwverbod. Na opheffing van dit bouwverbod zijn deze vergunningen getoetst aan het (inmiddels inwerking getreden) Luchthavenindelingbesluit (LIB). Inmiddels zijn voor alle vier de vergunningen een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Tot op heden is geen gebruik gemaakt van de bouwvergunningen. In juli 2011 is door Chipshol een inrichtingsplan c.q. beeldkwaliteitsplan ingediend voor een 'high speed logistics park' op het terrein.

Dit plan is momenteel bij het ministerie van I&M voor een toets aan het LIB. Het Groenenbergterrein maakt onderdeel uit van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Schiphol Rijk.

Handelingsperspectief

De gemeente zal planologische medewerking verlenen aan ontwikkelingen op het Groenenbergterrein conform de afspraken met de grondeigenaar. Indien en voor zover voor het realiseren van de bebouwing als voorzien in de aan Chipshol verleende bouwvergunningen de medewerking van andere overheden is vereist, zal de gemeente zich op constructieve wijze inspannen om te bevorderen dat die medewerking wordt verleend.

Wilhelminahoeve

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw Vennep
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Rand bebouwing
Plancapaciteit (per 1-1-2012)	7 ha.
Parkmanagement	contractueel verplicht
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied

Stand van zaken

Wilhelminahoeve wordt een gemengd bedrijvenpark, net als het naastgelegen bedrijventerrein Nieuw-Vennep-Zuid. Het terrein is gelegen tussen de N207, de Valutaweg en de Hoofdweg-Oostzijde en is zo'n 9 bruto hectare groot. Op 1 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer ingestemd met het Masterplan voor de ontwikkeling van Wilhelminahoeve.

De blikvanger van het terrein op dit moment is de boerderij Wilhelminahoeve en dit blijft ook zo op het toekomstige bedrijventerrein; de boerderij blijft staan en wordt herontwikkeld tot kleinschalige bedrijfs- of kantoorruimte, maar ook de vestiging van een horecagelegenheid is mogelijk. Het huidige akkerland om de boerderij heen wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein waarbij aansluiting wordt gezocht bij de beeldkwaliteit van bedrijventerrein Nieuw-Vennep-Zuid. Vanaf de N207 ontsluit de Valutaweg zowel Nieuw-Vennep-Zuid als Wilhelminahoeve, rijdend over de Valutaweg zullen beide zijden echter worden ervaren als één bedrijventerrein. Bedrijventerrein Wilhelminahoeve is in eigendom bij twee projectontwikkelaars waarmee de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten. Deze twee ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de gronduitgifte van het terrein, de gemeente geeft hier dus geen grond uit.

Handelingsperspectief

Begin 2011 is het bestemmingsplan Wilhelmina en het daar bijbehorende beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Sindsdien kunnen de ontwikkelende partijen starten met het bouwrijp maken van het terrein. Recent is het terrein onder de naam New-Vennep in de markt gezet. Er zijn nog geen kavels verkocht.

3) Bestaande werklocaties

Beukenhorst Noord

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1963
Omgeving	Omsloten door bebouwing/nabij Schiphol
Aantal m ² kantoren	21.000
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	8.300
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	n.v.t.
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied

Stand van zaken

Beukenhorst Noord is de benaming van de drie kantoorpanden die ten noorden van de Kruisweg tegen de woonwijk Kalorama aanliggen. Het staat ook wel bekend als Telenor/ Dura Vermeer. De locatie van ongeveer 1 hectare maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het werkgebied aan de oostzijde van Hoofddorp. Waar het bedrijfsverzamelgebouw Holland Office Centre na investeringen in het pand door de eigenaar weer een goede bezetting kent, kampen de andere twee panden met (gedeeltelijke) leegstand. Gezien de kwaliteit van deze panden in combinatie met concurrerend aanbod in de omgeving zijn vraagtekens te zetten bij de verhuurbaarheid als kantoor in de huidige staat.

Handelingsperspectief

Als gevolg van de ligging tegen de woonwijken aan de westzijde van de spoorlijn en de nabijheid van het centrumgebied van Hoofddorp biedt de locatie potentie om te veranderen tot een meer gemengd en stedelijk gebied. Deze ambitie is ook opgenomen in het voorontwerp van de deelstructuurvisie Hoofddorp. In het recent vernieuwde bestemmingsplan is de door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om de bestemming van twee panden te veranderen in wonen. De strategie van de gemeente is gericht op het faciliteren en stimuleren van herontwikkeling, transformatie en sloop.

Beukenhorst West

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1979
Omgeving	Omsloten door bebouwing/nabij Schiphol
Aantal m ² kantoren	110.000
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	31.700
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	n.v.t.
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied

Stand van zaken

De kantoorlocatie Beukenhorst West neemt een strategische positie in binnen Hoofddorp. Niet alleen als een verbindingszone tussen station en het centrum met haar (groeierende) voorzieningenpakket, maar ook als entree van Hoofddorp vanuit het oosten. Het gebied heeft zich

sinds de jaren '80 ontwikkeld tot de eerste grootschalige kantorenlocatie van Hoofddorp. De laatste jaren is duidelijk geworden dat in een markt met overaanbod, de panden in Beukenhorst West moeilijk verhuurd worden. Het leegstandspercentage in het gebied zit al een aantal jaren boven de 20%. Voor een aantal panden hebben eigenaren het initiatief genomen tot transformatie van hun pand. Twee panden zijn getransformeerd naar starterswoningen en er heeft zich een hotel in een voormalig kantoorpand gevestigd.

Handelingsperspectief

De benaming krimpgebied heeft voornamelijk betrekking op de kantorenvorraad in het gebied. Momenteel lijkt het station solitair te liggen in een kantoreng gebied, terwijl aan de westelijke kant kansen liggen voor woningen, onderwijsfuncties, en daarbij horende voorzieningen. Tegelijkertijd is de wens om de fysieke verbinding tussen het centrum en het station te verbeteren. Het handelingsperspectief betekent voor het gebied dat de nieuwbouw van kantoren alleen mogelijk is na onttrekking van bestaande kantoren. De gemeente werkt mee aan transformatie, sloop en herontwikkeling van incurante kantoorpanden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ingezet op het zoveel mogelijk wegnemen van belemmeringen hiertegen.

Beukenhorst Oost

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1992
Omgeving	Omsloten door bebouwing/nabij Schiphol
Aantal m ² kantoren	202.600
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2011)	53.700
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	n.v.t.
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

Vanaf begin jaren '90 is Beukenhorst Oost ontwikkeld als kantorenlocatie. Het gebied wordt gekenmerkt door de ruime groene opzet en het verdiept parkeren onder de kantoren. Er zijn veel (intern)nationale bedrijven gevestigd. Veelal in single tenant gebouwen. Met de landelijke oplopende kantorenleegstand is de leegstand in Beukenhorst Oost de laatste jaren ook opgelopen. Uit contractverlengingen en recent de komst van nieuwe huurders (bijvoorbeeld Alcatel Lucent) blijkt het gebied echter nog steeds aantrekkingskracht op bedrijven te hebben.

Handelingsperspectief

Beukenhorst Oost blijft een belangrijke kantoorlocaties voor de regio, maar heeft qua massa zijn maximum bereikt. Aangezien de ruimtebehoefte aan nieuwe kantoren in de toekomst gering is, is het onverstandig de kantorenvorraad op deze locatie verder toe te laten nemen. Hoewel kwantitatief verdere ontwikkeling uitgesloten is, is een focus op de kwalitatieve ontwikkeling op deze locatie wel van belang. Beukenhorst Oost kent uitstekende locatiewaliteiten voor de bestemming kantoor: een goede multimodale bereikbaarheid en de ligging in een economisch sterker regio. De duurzame ontwikkelingen op Beukenhorst Zuid bieden kansen om ook het duurzaamheidsprofiel van de gehele Beukenhorst te verbeteren. Prioriteit ligt bij een kwaliteitsverbetering door het aansporen en faciliteren van marktpartijen tot herontwikkeling van de bestaande voorraad, door hoogwaardige renovatie of sloop/nieuwbouw. Volume-uitbreiding van de kantoorbestemming bij herontwikkeling is toegestaan, mits dit per saldo niet tot een toename van de totale

kantorenoorraad op de kantoorlocatie leidt en uiteraard juridisch-planologisch mogelijk is. Speciaal aandachtspunt voor Beukenhorst Oost zijn de mogelijkheden tot parkeren in het gebied.

Schiphol Rijk

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1991
Omgeving	Omsloten door bebouwing
Aantal m2 kantoren	183.800
Leegstand in m2 (bvo, per 1-1-2011)	65.400
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	0
Parkmanagement	Ja
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

De ontwikkeling van dit kantorenpark is gestart in 1988 en alle beschikbare grond is verkocht. Er zijn wel volop huur- en ontwikkelingsmogelijkheden. Dat geldt niet voor de warehouses, die zijn allemaal verhuurd. Er is nog een plancapaciteit van circa 70.000 m² bvo kantoorruimte in het huidige bestemmingsplan. De leegstand van kantoren in Schiphol Rijk is bovengemiddeld hoog. Van de meer dan 180.000 m² aan kantoren stond begin 2011 meer dan 30% leeg. Een positieve ontwikkeling is het besluit van UPC – Liberty Global om hun huurcontract te verlengen en hun activiteiten op Schiphol Rijk te clusteren. Vanuit een campusconcept worden vier panden van nieuw interieur voorzien en wordt er een kasegebouw met voorzieningen gerealiseerd dat de verschillende panden met elkaar verbindt. In totaal komen er meer dan 1000 mensen in de herontwikkelde kantoren te werken. Als gevolg van juridische procedures omtrent de omlegging van de N201 zal verbetering van de autobereikbaarheid van het gebied de komende jaren nog even op zich laten wachten. Wel zal een deel van de werkzaamheden alvast starten.

Handelingsperspectief

Voor de zomer van 2012 zal een start worden gemaakt met een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. De gemeente zal daarvoor de mogelijkheden onderzoeken om de plancapaciteit aan kantoorruimte in Schiphol Rijk te beperken en voor wat betreft de kantoorfunctie uit te gaan van de bestaande situatie. Initiatieven zoals dat van UPC, die een vermindering van de leegstand tot gevolg hebben, zal de gemeente in principe faciliteren wanneer zij geen bedreiging vormen voor andere economische functies. Een ander initiatief dat door de gemeente wordt gefaciliteerd is de komst van het eerste Park Inn by Radisson Hotel, dat wordt ontwikkeld in een bestaand kantoorpand. Het hotel zal honderdvijftig kamers tellen en moet in het najaar van 2012 opengaan. Dergelijke initiatieven laten zien dat, ondanks de situatie op de kantorenmarkt, het gebied het niet aan economische dynamiek ontbreekt. De oplevering van de N201, de start van de ontwikkeling van SLP en nieuwe ontwikkelingen op het luchthaventerrein kunnen hier aan bijdragen. De gemeente heeft de ambitie om in het nieuwe bestemmingsplan ruimte te bieden aan vernieuwende gebiedsontwikkeling.

De Pionier

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw Vennep
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1944
Omgeving	Omsloten door bebouwing

Netto oppervlakte	14,1 ha
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied

Stand van zaken

De Pionier is een gemengd binnenstedelijk bedrijventerrein uit 1944 van 20,1 ha bruto. Het terrein ligt in het noorden van Nieuw-Vennep tussen de Venneperweg, 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.

Het bedrijventerrein De Pionier is verouderd. Dit uit zich onder andere in leegstand, onderverhuur, bedrijfsvreemde activiteiten, onveiligheid, verpaupering, oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte, verouderd onroerend goed en het gebruik van in sommige gevallen grotere milieuruimte. 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 ontwikkelingen zijn ingezet, 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.

Handelingsperspectief

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. Daarom wordt conform het raadsbesluit omtrent de herstructurering van de Pionier/Bolsterrein (2010.0002053) een aanpak gehanteerd die gebaseerd is op het scenario "beperken belemmeringen". Dit houdt in dat belemmeringen van bijvoorbeeld geluid nu en in de toekomst ingeperkt worden, waardoor in de toekomst woningbouw op het Bolsterrein gerealiseerd kan worden (transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw) en herontwikkeling van De Pionier mogelijk wordt.

Spoorzicht bestaand

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw Vennep
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1986
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	24,4 ha
Parkmanagement	Ja (BIZ)
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

Spoorzicht is een gemengd terrein in het middensegment. Het is gelegen in het noordoosten van Nieuw Vennep. Op Spoorzicht bevinden zich vooral plaatselijk en regionaal opererende bedrijven. Op Spoorzicht heeft de afgelopen jaren een succesvol herstructureringstraject plaatsgevonden (vanuit het programma 2004-2008). Het instellen van een zogenaamde Bedrijven Investerings Zone (BIZ) was het laatste onderdeel van dit traject en is in 2011 geslaagd. 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.

Handelingsperspectief - Balansgebied

De BIZ is er mede op gericht om fysieke verbeteringen op Spoorzicht te realiseren. Nu de BIZ geslaagd is kunnen deze maatregelen uitgevoerd worden. Het betreft de volgende fysieke maatregelen: aanleggen van een voetpad langs de spoordijk, realiseren van nieuwe parkeerplekken en het realiseren van cameratoezicht. De gemeente ziet dat de laatste jaren er zich verscheidende functies op Spoorzicht willen vestigen die niet passen binnen het traditionele bedrijfsterrein profiel, zoals een kerk of dansschool. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan zal worden verkend of het wenselijk is om de toegestane bestemmingen op Spoorzicht te verruimen.

De Weeren

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Zwanenburg
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1972
Omgeving	Rand bebouwing/ Aan de ringvaart
Netto oppervlakte	23,5 ha
Parkmanagement	Ja (Parkmanager llight)
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

De Weeren is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment. 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. Bedrijventerrein De Weeren is in het afgelopen decennium fysiek gerevitaliseerd. Deze revitalisering is onlangs afgerond. Begin 2005 was De Weeren het eerste bestaande bedrijventerrein waar parkmanagement werd ingevoerd. Een nieuw bestemmingsplan is in 2007 vastgesteld. Hierin worden de harde eisen van het beeldkwaliteitsplan vertaald. Dit juridisch planologische kader stuurt de nieuwe ontwikkelingen op het terrein.

Handelingsperspectief

De werksituatie tussen parkmanagementvereniging, ondernemersvereniging en gemeente is zeer constructief en er 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 de gemeente Halfweg. Wel zal de bereikbaarheid per openbaar vervoer van het terrein flink verbeteren als gevolg van de komst van een treinstation in Halfweg en een nieuwe brug over de ringvaart. In overleg met de ondernemersvereniging is afgesproken dat in 2012 de behoeften van ondernemers en eigenaren zullen worden geïnventariseerd en bekeken zal worden of de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden kunnen worden verruimd om De Weeren concurrerend te houden.

Er is nog een aantal kleine pijnpunten in de openbare ruimte van bedrijventerrein de Weeren op het gebied van parkeren en groen, waar door middel van kleinschalige ingrepen – eventueel in het kader van de introductie van parkmanagement - de situatie verbeterd kan worden.

De Hoek bestaand

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1984
Omgeving	Nabij Schiphol
Netto oppervlakte	23,3 ha
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

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. Een deel van de kantoorpanden langs de Kruisweg is verouderd en vele staan geheel of gedeeltelijk leeg.

De openbare ruimte is rommelig en de wegenstructuur kent knelpunten, wat verkeersonveilige situaties oplevert. Bovendien zal de ontsluiting van De Hoek Bestaand 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 geïnvesteerd in hun panden. 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.

Handelingsperspectief

De kwaliteitsverbetering van De Hoek bestaand wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van het aangrenzende duurzame bedrijventerrein De Hoek Noord (door SEGRO) en de kantorenlocatie Business Garden. Deze nieuwe ontwikkelingen brengen kansen met zich mee voor De Hoek bestaand op het gebied van positionering, ontsluiting en duurzaamheid en koppeling oud-nieuw. Mede om deze redenen, en omdat het een kansrijk terrein is gezien de ligging en bereikbaarheid, is De Hoek Bestaand aangewezen tot één van de speerpuntprojecten wat betreft herstructurering van werklocaties, zoals opgenomen in de Programmabegroting 2010-2013. De koppeling oud-nieuw wordt tot stand gebracht via een herstructureringsfonds en een anterieure overeenkomst met SEGRO. Samen met ondernemers en eigenaren is een plan van aanpak voor de herstructurering van De Hoek opgesteld. Een van de maatregelen is om de collectiviteit te vergroten, bijvoorbeeld door de invoering van parkmanagement.

Fokker Business Park

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Transport en Distributie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1996 / deels in ontwikkeling
Omgeving	Nabij Schiphol
Netto oppervlakte	25,2 ha
Parkmanagement	nee
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

Naast de hangars van Schiphol Oost staan op het Fokker Logistics Park grote logistieke hallen. Na het faillissement van Fokker is het terrein door de commanditaire vennootschap Anthony Fokker Business Park (AFBP), waarin Reggeborgh, Koninklijke Volker Wessels Stevin en Delta Projectontwikkeling samenwerken, herontwikkeld. Een belangrijk kenmerk van het terrein is de collectieve beveiliging door middel van een hek en toegangspoorten. Oorspronkelijk kende de locatie nog een flink kantorenprogramma, maar dit is naar aanleiding van de Plabeka afspraken in 2007 geschrapt. De mogelijkheid tot 86.000 m² bvo aan kantoorruimte is komen te vervallen ten faveure van extra bedrijfsruimteontwikkeling. De uitvoering van het project vindt, afhankelijk van marktomstandigheden, gefaseerd plaats. Het eerste grootschalige nieuwbouwcomplex (25.000 m² bedrijfsvloer) in het logistieke gebied werd gerealiseerd voor de Amerikaanse logistieke belegger AMB.

Handelingsperspectief

Het terrein heeft als gevolg van de inzet van AFBP een kwaliteitsverbetering ondergaan en heeft na het vertrek van Fokker een nieuw toekomstperspectief gekregen. Gemeentelijke inzet is nog noodzakelijk voor het versterken van het openbaar vervoer aan de oostzijde van de luchthaven Schiphol, zoals is overeengekomen met de ontwikkelaar.

Graan voor Visch- Zuid

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1987
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	20,7 ha
Parkmanagement	nee
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

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. De geschatte leegstand is fors.

Handelingsperspectief

De locatie is meegenomen in het gemeentelijke herstructureringsprogramma. In 2011 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.

Met een kwaliteitslag in de openbare ruimte, verbeterde bereikbaarheid en doorstroming en aandacht voor de openbare ruimte van zowel gemeente als ondernemers zal de aantrekkelijkheid van Graan voor Visch Zuid toenemen en de leegstand afnemen.

Schuilhoeve bestaand

Type locatie	Bedrijventerrein / Kantorenlocatie
Ligging	Badhoevedorp
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig / Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1987
Omgeving	Solitaire ligging/nabij Schiphol
Netto oppervlakte	5,8 hectare
Aantal m2 kantoren	42.600
Leegstand in m2 (bvo, per 1-1-2011)	10.200
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Balansgebied

Stand van zaken

Schuilhoeve is een bedrijventerrein gelegen in de oksel van de snelwegen A4, A9 en de Schipholweg. Op het terrein zijn zowel solitaire kantoren als bedrijfshallen te vinden. Voor de kantoren geldt dat een deel verouderd is, er is dan ook sprake van een bovengemiddelde leegstand. Er liggen enkele plannen tot duurzame herontwikkeling en transformatie tot hotels. In het Masterplan Badhoevedorp-centrum (2008) is op de huidige plek van de A9 een nieuw kantorenprogramma gepland, genaamd Schuilhoeve Oost.

Handelingsperspectief

Als gevolg van de omlegging van de A9 zal de relatie van het gebied met Badhoevedorp sterk verbeterd worden. Op de plek waar nu sportvelden liggen worden woningen ontwikkeld en er komt een nieuwe noord-zuidverbinding. De nabijheid van de Ibisdriehoek met hotels en de luchthaven biedt kansen tot transformatie van kantoren tot hotels. Een concentratie verhoogt de zichtbaarheid en naamsbekendheid en daarmee de attractiewaarde van de individuele hotels. Daarnaast zal door de toekomstige ontwikkeling van een OV terminal op Elzenhof de bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer verbeteren.

Hoofddorp Noord

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1963
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	26,9 ha
Parkmanagement	nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied

Stand van zaken

Hoofddorp-Noord is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment. Het bedrijventerrein is gelegen binnen de bebouwde kom van Hoofddorp tussen het stedelijk gebied van Hoofddorp en de N201. Het terrein wordt begrensd door de weg om de Noord (N201), De Hoofdweg westzijde en de J.C. Beetslaan. Aan de zijde van de J.C. Beetslaan grenst het bedrijventerrein direct aan een woonwijk. Hoofddorp-Noord is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment, met zowel

lokaal, regionaal als landelijk opererende bedrijven. Het gaat om een oud bedrijventerrein. In totaal is 26,9 ha uitgegeven van het bruto oppervlak van 38,8 ha. Op het terrein zijn 136 bedrijven gevestigd en er werken in totaal ongeveer 1.900 mensen. Vanaf 2006 is een aantal knelpunten in de openbare ruimte aangepakt. In 2007 is deze herstructurering op Hoofddorp-Noord afgerond.

Handelingsperspectief

Naast de leegstand van kantoren begint ook voor oudere bedrijventerreinen de leegstand nijpend te worden. Dit geldt ook voor het bedrijventerrein Hoofddorp-Noord. De wens is dit bedrijventerrein op langere termijn te transformeren tot een gemengd woongebied met lichte bedrijvigheid. In het voorontwerp van de deelstructuurvisie Hoofddorp is deze ambitie opgenomen, maar de daadwerkelijke haalbaarheid van de transformatie moet nader onderzocht worden. Dit zal in overleg met beleggers en gebruikers van de gebouwen in Hoofddorp-Noord plaatsvinden. Er zijn mogelijk milieubelemmeringen door achterblijvende bedrijven, geluid van Schiphol (20 Ke en grondgeluid) en de Weg om de Noord (N201). Ook de verplaatsing en/of sloop van bedrijfspanden en sportaccommodaties vraagt om een nader onderzoek en uitwerking.

Bijlage 2: Nadere omschrijving gebiedstypering kantoorlocaties

Krimpgebieden

De belangrijkste opgave in de krimpgebieden vormt het per saldo terugdringen van de aanwezige kantorenvorraad. Voor deze locaties is daarmee een belangrijke rol weggelegd bij het op regionaal niveau herstellen van het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt. De nadruk ligt daarom op het onttrekken van bestaande kantoren door transformatie en sloop. De krimpgebieden kennen over het algemeen een hoge leegstand, zowel relatief gezien als in absolute omvang. De aantrekkelijkheid voor nieuwe en ook zittende kantoorgebruikers staat behoorlijk onder druk. Niet alleen vanwege de leegstand en de negatieve uitstraling die dit heeft op de rest van het gebied, maar ook vanwege het vaak monofunctionele karakter en/of de slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer. Hierdoor is de marktpotentie van deze gebieden gering en is het onverantwoord het kantoorareaal hier de komende jaren uit te breiden. Een kwaliteitsverbetering van deze gebieden is noodzakelijk door de leegstand fors terug te dringen, andere functies in te passen en kantoren te moderniseren. Krimpgebieden hoeven in principe geen "slechte" kantoorlocaties te zijn, maar enkel locaties waar de huidige kwaliteit onder de maat is en waar de omvang van de totale kantorenvorraad te groot is. Voor het verbeteren van de locaties moet gedacht worden aan het transformeren van een substantieel deel van de kantorenvorraad naar andere bestemmingen, het slopen van kantoren die zowel als kantoor niet meer bruikbaar zijn maar die zich ook niet lenen voor andere bestemmingen en het herontwikkelen van bestaande kantoren waar dit afzettechnisch verantwoord is. Vervangende nieuwbouw is dus mogelijk in krimpgebieden. Verdichting bij herontwikkeling en ook ruilverkaveling zijn hierbij kaders die ingezet kunnen worden, maar dit moet passen binnen het algemene uitgangspunt om de omvang van de totale kantorenvorraad te beperken. Er mogen dus per saldo minder kantormeters gerealiseerd worden op een locatie dan er onttrokken worden.

Balansgebieden

Balansgebieden zijn en blijven belangrijke kantoorlocaties voor de regio, maar hebben qua massa hun maximum bereikt. Aangezien de ruimtebehoefte in de toekomst gering is, is het onverstandig de kantorenvorraad op deze locaties verder toe te laten nemen. Dit zou tot onnodige concurrentie leiden en ten kosten kunnen gaan van andere kantoorlocaties. Hoewel kwantitatief verdere ontwikkeling uitgesloten is, is een focus op de kwalitatieve ontwikkeling op deze locaties wel van belang. Veel van de balansgebieden kennen uitstekende locatiekwaliteiten voor de bestemming kantoor: een goede multimodale bereikbaarheid en een multifunctioneel milieu. Sommige van de balansgebieden kennen echter een verouderde kantorenvorraad. In deze gebieden ligt de prioriteit bij een kwaliteitsverbetering door het aansporen en faciliteren van marktpartijen tot herontwikkeling van de bestaande kantorenvorraad, door hoogwaardige renovatie of sloop/nieuwbouw. Volume-uitbreiding van de kantoorbestemming bij herontwikkeling is toegestaan, mits dit per saldo niet tot een toename van de totale kantorenvorraad op de kantoorlocatie leidt en uiteraard juridisch-planologisch mogelijk is. Deze zogenaamde saldobenadering geldt voor alle balansgebieden en houdt in dat de toegevoegde kantooroppervlakte (door verdichting of door ruilverkaveling) niet groter mag zijn dan de onttrokken kantooroppervlakte. Hierbij hoeft de marktpartij die kantormeters toevoegt niet per se dezelfde te zijn als de marktpartij die kantormeters onttrekt. Naast herontwikkeling is ook transformatie van belang in de balansgebieden. Hoewel de leegstand in balansgebieden doorgaans relatief beperkt is, dient in samenspraak met marktpartijen actief ingezet te worden op het onttrekken van de leegstaande, incurante kantorenvorraad door sloop of transformatie.

Beperkte groeigebieden

Zoals de naam al aangeeft is in de beperkte groeigebieden een beperkte mogelijkheid om

nieuwbouw te realiseren als aanvulling op de reeds gerealiseerde kantorenvoorraad. De redenen voor behoud van planaanbod op de genoemde locaties varieert en kent in sommige gevallen een vraaggerichte invalshoek, maar noodgedwongen in enkele gevallen ook een aanbodgestuurde. Bij het laatste is omwille van juridisch-planologische kaders of vergeven ontwikkelrechten planreductie niet opportuun.

Indien in een beperkte groeigebied sprake is van een relatief hoge leegstand, dient in samenspraak met marktpartijen actief ingezet te worden op het onttrekken van deze incurante kantorenvoorraad door sloop of transformatie. Daarnaast geldt ook voor deze gebieden dat continue waakzaamheid ten aanzien van de kwaliteit van de gerealiseerde kantorenvoorraad geboden is. Hierdoor kan tijdig aangestuurd worden op herontwikkeling, transformatie of sloop en kan een groei van de structurele leegstand voorkomen worden.

Groeigebieden

De groeigebieden worden gezien als aantrekkelijke vestigingslocaties voor (toekomstige) kantoorgebruikers. Binnen Amsterdam is bewust gekozen voor een spreiding van de groeigebieden over de verschillende segmenten zodat aan een divers scala van eindgebruikers mogelijkheden tot nieuwbouw worden geboden. Daarnaast kenmerken veel van de groeigebieden zich als onderscheidend ten opzichte van de bestaande kantorenvoorraad in Haarlemmermeer en voegen daarmee iets toe aan het huidige profiel van de kantorenvoorraad. Een goed voorbeeld hiervan is Schiphol Centrum dat zich richt op (inter)nationale kantoorgebruikers uit het topsegment.

Veel van de groeigebieden worden gekenmerkt door een relatief lage leegstand en een relatief jonge kantorenvoorraad. Herontwikkeling en transformatie/sloop van bestaande kantoren is daarom waarschijnlijk nog niet in grote omvang noodzakelijk of aan de orde. Dit neemt niet weg dat continue waakzaamheid ten aanzien van de kwaliteit van de gerealiseerde kantorenvoorraad geboden is. Hierdoor kan tijdig aangestuurd worden op herontwikkeling, waardoor structurele leegstand voorkomen kan worden. Indien zich dit toch voordoet, kunnen marktpartijen aangespoord worden om deze door sloop of transformatie te onttrekken.

Bijlage 3: Bijdrage programmering Haarlemmermeer in Plabeka

Kantoren

Locatie	Type	Tot 2040	Na 2040
Schiphol-Oost	Knooppuntlocatie	39.000 m ²	
Beukenhorst-Zuid	Knooppuntlocatie	130.000 m ²	
Badhoevedorp-Zuid	Toplocatie		175.000 m ²
Schiphol-Rijk	Snelweglocatie		70.000 m ²
Schuilhoeve	Snelweglocatie		45.000 m ²
Business Garden	Snelweglocatie	20.700 m ²	
Beukenhorst Oost-Oost	Snelweglocatie		250.000 m ²
De Hoek Noord	Snelweglocatie	35.000 m ²	
Elzenhof	Snelweglocatie	100.000 m ²	100.000 m ²
Schiphol-Centrum	Toplocatie	50.500 m ²	50.500 m ²

Bedrijventerreinen

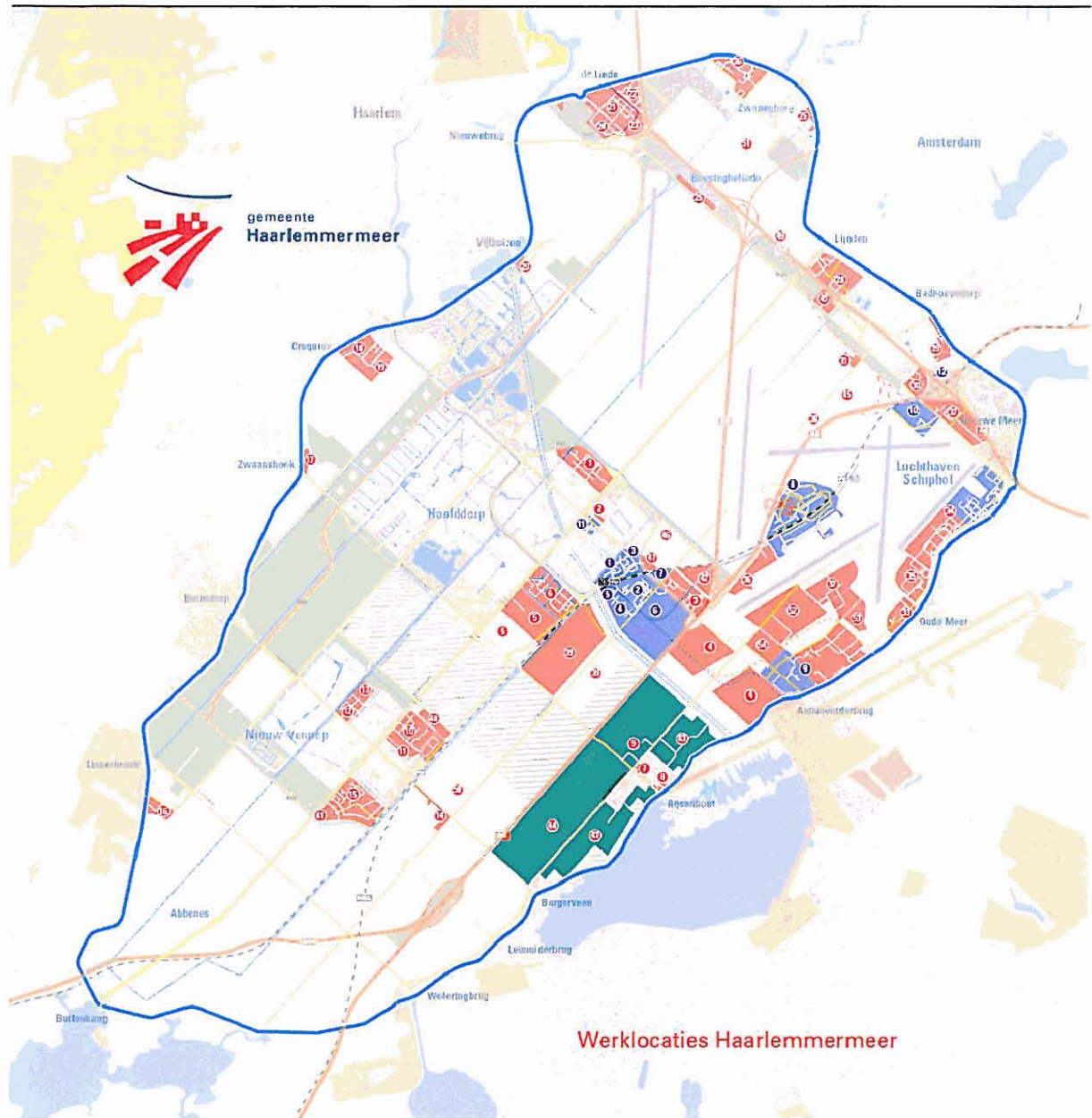
Locatie	Type	Tot 2040	Na 2040
De Liede	Gemengd-plus	37,6 ha.	
Badhoevedorp-Zuid	Gemengd modern		75 ha.
Spoorzicht-Noord	Gemengd modern	3,6 ha.	
Cruquius-Zuid	Gemengd modern		3,6 ha.
Nieuw-Vennep Zuid	Parkachtig	2,3 ha.	
Lijndenhof	Parkachtig	12 ha.	
President, fase 2	Parkachtig		32,7 ha.
De Groene Hoek	Parkachtig		40 ha.
Wilhelminahoeve	Parkachtig	7 ha.	
De President, fase 1	Parkachtig	25,8 ha.	
Beukenhorst Oost-Oost	Parkachtig		16 ha.
A4 Zone West	Transport & distributie	100 ha.	
SLP oost ¹³	Transport & distributie	31 ha.	
SLP west ¹⁴	Transport & distributie	8,5 ha. 4,6 ha. (met bouwhoogtebeperkingen a.g.v. het LIB)	
De Hoek Noord	Transport & distributie	11 ha.	
Schiphol-Zuidoost ¹⁵	Transport & distributie	0	0
Groenenbergterrein	Transport & distributie	9 ha.	

¹³ Deze cijfers komen niet overeen met de Uitvoeringsstrategie Plabeka. Veranderingen binnen het plan hebben geleid tot aanpassingen van deze cijfers.

¹⁴ Deze cijfers komen niet overeen met de Uitvoeringsstrategie Plabeka. Veranderingen binnen het plan hebben geleid tot aanpassingen van deze cijfers.

¹⁵ Betreft eerste linie luchthavenactiviteiten op het luchthaven terrein en wordt derhalve niet meegenomen. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka staat nog 6 ha. opgenomen.

Bijlage 4: Kaart met werklocaties Haarlemmermeer



Werklocaties Haarlemmermeer

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <p>Bedrijventerreinen Haarlemmermeer</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Hoofddorp Noord ■ 2 Hoofddorp Nijverheidsstraat ■ 3 De Hoek Bestaand ■ 4 Schiphol Logistics Park ■ 5 De President (fase1; fase2 plan) ■ 6 Graan voor Visch Zuid ■ 7 Konnetlaantje ■ 8 Rijsenhout centrum ■ 9 Rijsenhout ■ 10 Spoorzicht Bestaand ■ 11 Vicon ■ 12 De Pionier ■ 13 Bols ■ 14 't Kabel ■ 15 Nieuw-Vennep Zuid ■ 16 Kruisbaak ■ 17 Hanepoel | <ul style="list-style-type: none"> ■ 18 Cruquius Zuid ■ 19 Cruquius Zuid-oost ■ 20 Vijfhuizen ■ 21 De Liede Bestaand ■ 22 De Liede Noord ■ 23 De Liede Zuid ■ 24 De Liede West ■ 25 Boesingeliede ■ 26 De Weeren ■ 27 Zwanenburg Oost ■ 28 Lijnden Oost (incl. O4) ■ 29 Antoniushoeve ■ 30 Schuilhoeve ■ 31 Wildehorst ■ 32 Schiphol Noord ■ 33 Oude Meer ■ 34 Schiphol Oost ■ 35 A. Fokker Business Park ■ 36 Schiphol Zuid Rijkstreek | <ul style="list-style-type: none"> ■ 37 Schiphol Zuid-oost ■ 38 Schiphol Noord-west ■ 39 A4 zone west ■ 40 Spoorzicht Noord ■ 41 Wilhelminahoeve ■ 42 De Hoek Noord ■ 43 PrimavieA Bestaand ■ 44 PrimavieA Nieuw ■ 45 Badhoevedorp Zuid ■ 46 De Groene Hoek (reservering) ■ 47 Kalorama ■ 48 Lijnden West (reservering) ■ 49 Lijndanhof ■ 50 Nieuw-Vennep A4 zone (reservering) ■ 51 Zwanenburg Zuid (reservering) ■ 52 Schiphol Zuid ■ 53 Groenenbergterrein ■ 54 Pruisen II | <p>Kantoorterreinen Haarlemmermeer</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Beukenhorst West ■ 2 Beukenhorst Oost ■ 3 Beukenhorst Noord ■ 4 Beukenhorst Zuid ■ 5 Stationsgebied Hoofddorp ■ 6 Beukenhorst Oost-oost ■ 7 Business Garden (De Hoek West) ■ 8 Schiphol Centrum ■ 9 Park Schiphol Rijk ■ 10 Schiphol Elzenhof ■ 11 Hoofddorp Centrum ■ 12 Schuilhoeve Oost <p>Herstructurering</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ REVS ■ Plabeka <p>Vel = Uitgeefbaar
Cursief = Plan.</p> |
|---|--|---|---|

Maaht 2012 - Aan de hand hiervan kunnen geen rechten worden ontleend



Raadsvoorstel 2012.0020743

Onderwerp Bekrchtiging geheimhouding Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer

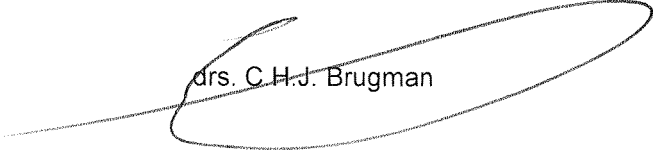
Portefeuillehouder mr. A.Th.H. van Dijk
Steller Saskia van Beek en Martijn Bijl
Collegevergadering 8 mei 2012
Raadsvergadering

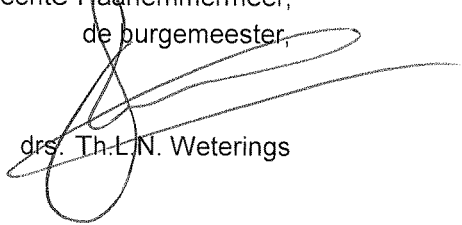
Voorstel

Wij hebben besloten de raad voor te stellen om:

1. de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt bekrachtigd vanwege artikel 25 lid 3 Gemeentewet, en geldt voor de bijlage *Financiële stand van zaken grex-projecten*.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,


drs. C.H.J. Brugman


drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
Geen

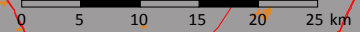
Snoeien om te kunnen bloeien

Samenvatting Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040

Platform
Bedrijven
Kantoren
Metropoolregio
Amsterdam

Enkele grote werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam

**METROPOOLREGIO
AMSTERDAM**



ZAAANSTAD-WATERLAND

± 150.000 banen in 2010



Achterluispolder
4.000 banen



First in Food langs de Zaan



Inverdan



Baanste Noord

AMSTERDAM

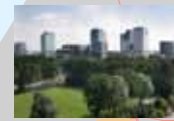
± 430.000 banen in 2010



Haven Amsterdam
60.000 banen



Kraanspoor / NDSM



Zuidas



De Omval / Rembrandttoreen
7.000 banen



Amstel III
40.000 banen

HAARLEM-IJMOND

± 150.000 banen in 2010



De Pijp



Zeesluis IJmuiden



Tata Steel / Corus
9.000 banen



Waarderpolder
14.000 banen

Platform
Bedrijventerreinen
Kantoorlocaties
Metropoolregio
Amsterdam
(Plabeka)

ALMERE-LELYSTAD

± 100.000 banen in 2010



Flevokust



Airport Garden City (Omala)



Gooise Poort



Almere Poort

Ontwikkeling inwoners en banen

x miljoen	2010	2040
Inwoners	2,29	2,75
Banen	1,12	1,34

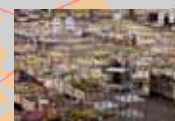
Bron:
Inwoners: Provincie Noord-Holland / Flevoland
Banen: Behoefteraming Plabeka 2010 - 2040



De President



Beukenhorst



Greenport/Greenpark Aalsmeer
18.000 banen op Greenport
50.000 banen (in)direct in NL



Act Beyond Logistics



Schiphol
54.000 banen op Schiphol
170.000 banen (in)direct in NL



Arenapark
4.000 banen



Mediapark
2.000 banen



Weesp-Noord

AMSTELLAND-MEERLANDEN

± 200.000 banen in 2010

GOOI EN VECHTSTREEK

± 100.000 banen in 2010

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Achtergrond en kader	7
2. De Uitvoeringsstrategie 2010-2040 samengevat	13
3. Genomen besluiten op de PRES-conferentie van 23/06/2011	29
Bijlage A	39
Bijlage B	45
Bijlage C	51



Voorwoord

Toen de eerste Uitvoeringsstrategie Plabeka in 2007 werd vastgesteld, was ik trots op de afspraken die wij in onze regio met elkaar hadden gemaakt. Nergens in Nederland ging regionale samenwerking en afstemming van bedrijventerreinen- en kantorenbeleid zo ver. Belangrijke mijlpalen waren het schrappen van een overaanbod van 3,5 miljoen m² kantoorplannen en het instellen van het Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB).

Nu - in 2011 - doen we er nog een stevige schep bovenop. We moeten wel. Ons regionale vestigings- en investeringsklimaat staat onder druk en de crisis heeft pijnlijk duidelijk gemaakt dat de economie structureel aan het veranderen is. Deze tweede Uitvoeringsstrategie Plabeka formuleert de aanpak van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om deze problemen te tackelen zodat we structureel tot de top 5 van Europese Global Business Gateways kunnen gaan behoren.

Als samenwerkende lokale en regionale overheden hebben we besloten om onze bestaande kantoorlocaties en bedrijventerreinen meer te koesteren en scherpe keuzes te maken in wat voor soort nieuwe ontwikkelingen we op welke plekken in de regio toestaan. Zuinig ruimtegebruik staat hoog in ons vaandel. We zijn er wederom in geslaagd om het planaanbod kantoren met 1,9 miljoen m² te reduceren en meer dan 500 ha aan bedrijventerreinontwikkelingen te bevrozen. Een formidabel resultaat!

Bovendien blijven we als overheid de transformatie en herontwikkeling van kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen zoveel mogelijk faciliteren en stimuleren. Hierbij is de rol van de private partijen overigens minstens even groot als die van de overheid.

We moeten echter nog meer snoeien om te kunnen bloeien! Binnen een jaar scherpen we onze afspraken daarom nog verder aan. We gaan meer optrekken met marktpartijen om de realiseringkansen voor de resterende zachte locaties af te wegen. Bovendien introduceren we een vooruitstrevende regionale afstemmingsprocedure om gezamenlijk te bepalen wanneer zachte plannen pas naar harde bestemmingsplannen mogen worden omgezet. Samen met verkenningen naar een gezamenlijke grondprijssystematiek zie ik een Plabeka versie 2.0 ontstaan.

Met deze nieuwe strategie voldoen we aan de afspraak met het Rijk om het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 regionaal uit te werken en te verankeren. Bovendien is de inzet geformuleerd die we in het kader van het Landelijk Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren gaan plegen.

Met dit pakket aan maatregelen werken we toe naar een gezonder vestigingsklimaat. Net als afgelopen jaren blijven we monitoren of we hierin slagen.

Ik dank iedereen die de laatste anderhalf jaar een bijdrage heeft geleverd in het proces. Een speciaal woord van dank gaat uit naar de leden van de adviescommissie onder leiding van Rudy Stroink.



Arthur van Dijk

*Voorzitter Platform Bedrijven en Kantoren
Metropoolregio Amsterdam (Plabeka)
Wethouder Economie, Schiphol en Cultuur gemeente
Haarlemmermeer*

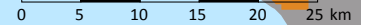


Achtergrond en kader

1

Deelregio's van PLABEKA Bestuurlijke afbakening

METROPOOLREGIO
AMSTERDAM



Deelregio Haarlem-IJmond

Deelregio Zaanstad-Waterland

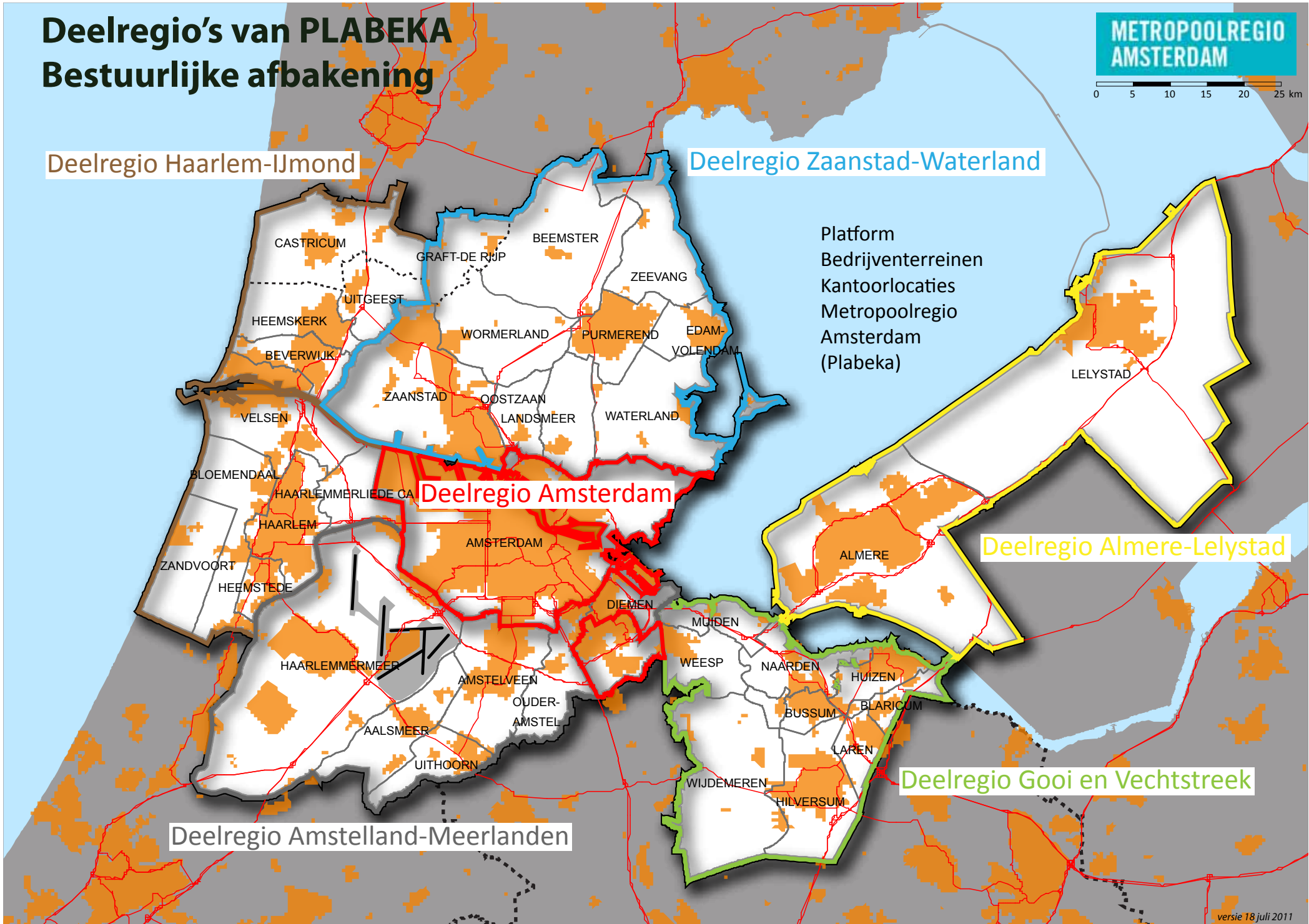
Platform
Bedrijventerreinen
Kantoorlocaties
Metropoolregio
Amsterdam
(Plabeka)

Deelregio Amsterdam

Deelregio Almere-Lelystad

Deelregio Gooi en Vechtstreek

Deelregio Amstelland-Meerlanden



1 Achtergrond en kader

De Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 is het nieuwe, gezamenlijke beleid voor de kantoor- en bedrijfslocaties van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze Uitvoeringsstrategie is op de PRES-conferentie (Platform Regionaal-Economische Structuur) van 23 juni 2011 door de betrokken bestuurders uit de MRA vastgesteld. Deze publicatie is een samenvatting van de vastgestelde Uitvoeringsstrategie. Dit hoofdstuk schetst het bestuurlijk kader en de aanleiding voor de Uitvoeringsstrategie 2010-2040. Hoofdstuk 2 is de bestuurlijke samenvatting van de Uitvoeringsstrategie. En hoofdstuk 3 geeft het overzicht van de op 23 juni 2011 genomen besluiten.

1.1 De MRA, PRES en Plabeka

Wat is de Metropoolregio Amsterdam, het Platform Regionaal-Economische Structuur en Plabeka?

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA, zie linker pagina) werken 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam samen om tot gezamenlijk beleid te komen op het gebied van verstedelijking, economie, duurzaamheid, landschap en verkeer & vervoer.

Binnen het MRA-verband is het Platform Regionaal-Economische Structuur (PRES) het bestuurlijk overlegorgaan van de regionale bestuurders voor Economische Zaken. Doel van het PRES is te komen tot een gezamenlijk regionaal-economisch beleid ter stimulering van de economische ontwikkeling van de MRA. Deelnemers zijn de wethouders EZ van de gemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Hilversum, Lelystad en Zaanstad, de gedeputeerden EZ van de provincies Flevoland en Noord-Holland, en de portefeuillehouder EZ van de Stadsregio Amsterdam.

Deze partners werken binnen het platform samen om antwoorden te geven op de economische uitdagingen waar de MRA voor staat. Onderwerpen die in PRES-verband worden opgepakt zijn bijvoorbeeld: beleid voor en planning van werklocaties, de sociaal-economische agenda, kennis & innovatie, arbeidsmarkt, toerisme en marketing & acquisitie. Het uitgangspunt van het PRES is de Economische Agenda 2010-2014: 'Global Business Gateway'.

Binnen het kader van de MRA en het PRES is in 2005 het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) opgericht. Doel van dit platform is om binnen de Metropoolregio tot een gezamenlijk beleid en planning van werklocaties te komen.

1.2 De Uitvoeringsstrategie 2007-2030

Historische context

Rond 2000 deden zich de eerste verschijnselen van een structurele leegstand van kantoren voor. Ook nam het volume aan verouderde bedrijfsterreinen toe. Het bleek te gaan om een aantal structurele problemen op de markt van kantoor- en bedrijfslocaties. Om hier een goed antwoord op te vinden is in MRA (toen nog Noordvleugel genoemd) en PRES-verband geconcludeerd dat een gezamenlijk beleid voor en planning van werklocaties noodzakelijk was. Dit was ook de concrete aanleiding om in 2005 het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka) in te stellen om uitvoering te geven aan de aanpak van leegstand en een goede afstemming van de marktvrage op het aanbod van werklocaties.

In februari 2007 werd op de 6e Noordvleugelconferentie de eerste Uitvoeringsstrategie Plabeka 2007-2030 vastgesteld. De MRA-partners spraken met elkaar af om een gezamenlijke monitor op te zetten om de feitelijke ontwikkelingen op het gebied van kantoor- en bedrijfslocaties eenduidig te kunnen volgen (meten is weten), aanzienlijk te schrappen in het aantal plannen voor nieuwe kantoren en de samenwerking in de aanpak van de herstructurering van bedrijventerreinen te versterken.

Grootste Europese metropoolregio's Leegstandscijfers kantoren 2011

METROPOOLREGIO
AMSTERDAM

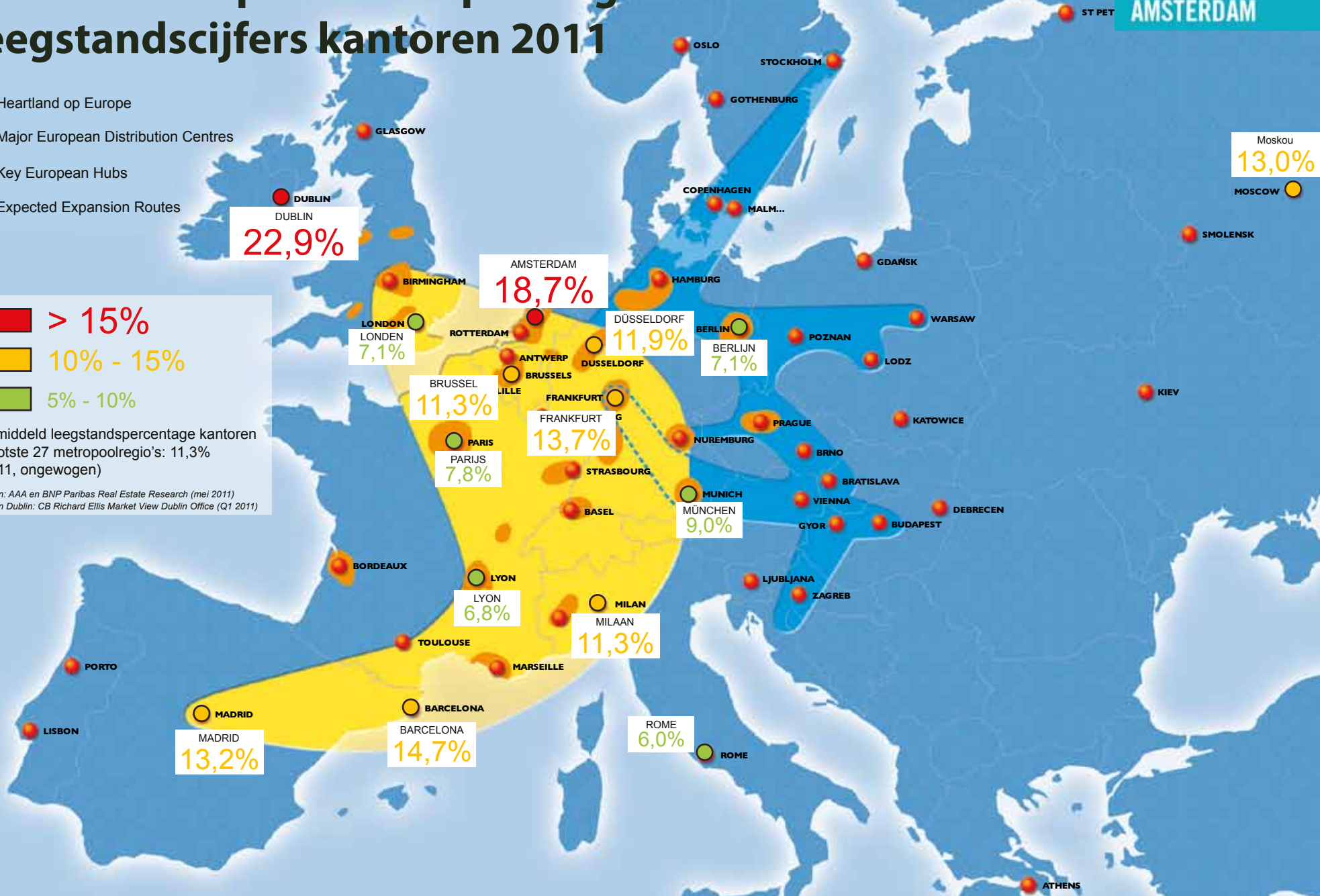
Key

- Heartland op Europe
- Major European Distribution Centres
- Key European Hubs
- Expected Expansion Routes

> 15%
 10% - 15%
 5% - 10%

Gemiddeld leegstandspercentage kantoren grootste 27 metropoolregio's: 11,3% (2011, ongewogen)

Bron: AAA en BNP Paribas Real Estate Research (mei 2011)
Bron Dublin: CB Richard Ellis Market View Dublin Office (Q1 2011)



DUBLIN
DUBLIN
22,9%

AMSTERDAM
18,7%

Moskou
13,0%
MOSCOW

LONDON
LONDEN
7,1%

DÜSSELDORF
DUSSELDORF
11,9%

BRUSSEL
BRUSSELS
11,3%

FRANKFURT
FRANKFURT
13,7%

BERLIN
BERLIJN
7,1%

PARIS
PARIJS
7,8%

MÜNCHEN
MUNICH
9,0%

LYON
LYON
6,8%

MILAN
MILAAN
11,3%

MADRID
MADRID
13,2%

BARCELONA
BARCELONA
14,7%

ROME
ROME
6,0%

1.3 Waarom een nieuwe Uitvoeringsstrategie?

Marktontwikkelingen: de vraag en aanbodverhoudingen op de markt voor werklocaties uit balans

Ondanks de ingrepen, zoals afgesproken in de eerste Uitvoeringsstrategie 2007-2030, bleek uit de monitor dat er op de kantorenmarkt in de MRA nog steeds geen evenwichtige balans tussen vraag en aanbod gerealiseerd was. De leegstand bleef onverminderd hoog en de vraag naar kantoorruimte bleef achter bij de prognoses. Ook de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen bleek lager dan voorzien. Vanuit de markt kwamen bezorgde geluiden over groeiende leegstand. Door deze onevenwichtigheid op de markt voor kantorenlocaties en bedrijfsterreinen stond ook het vestigingsklimaat in de regio vanuit nationaal en internationaal perspectief onder druk (zie o.a. figuur C). Hierdoor heeft het PRES in december 2009 besloten de Uitvoeringsstrategie te actualiseren.

Het resultaat van de actualisering is vastgelegd in voorliggend document. Er zijn nieuwe afspraken vastgelegd voor de periode 2010 – 2040, met daarbij concrete uitvoeringsafspraken voor de komende vijf jaar.

In de Uitvoeringsstrategie 2010-2040 worden maatregelen genomen om het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van werklocaties beter te laten aansluiten bij de (geraamde) vraag vanuit bedrijven en instellingen.

De aanpak van de mismatch in de vraag en aanbod van werklocaties en de aanpak van leegstand en verouderde bedrijfsterreinen is een gezamenlijk vraagstuk voor overheden en private belanghebbende partijen. Bij het opstellen van deze Uitvoeringsstrategie is daarom advies gevraagd aan die private belanghebbenden en marktpartijen. Hiervoor is een adviescommissie ingesteld onder leiding van Rudy Stroink. Het advies van de commissie is verwerkt in de Uitvoeringsstrategie.

Figuur C *Leegstand van kantoren in de concurrerende metropolen in de EU*

Landelijk Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020

Op 27 november 2009 hebben VNG, IPO en de toenmalige Ministeries van EZ en VROM het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 ondertekend. De belangrijkste afspraken zijn dat provincies en regionale samenwerkingsverbanden een grotere rol krijgen toebedeeld in het nieuwe 'systeem' van bedrijventerreinenplanning. De verankering van de SER-ladder (eerst herstructureren en intensiveren voordat nieuwe terreinen ontwikkeld mogen worden) is daar onderdeel van.

Daarnaast dient de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt op de één of andere manier op gang te worden gebracht en is afgesproken dat er een inhaalslag gemaakt gaat worden met het wegwerken van de achterstanden in de herstructureringsopgave.

De Uitvoeringsstrategie 2010 -2040 is de uitwerking en verankering van de afspraken die MRA-partners in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 hebben gemaakt met het Rijk.



Landelijk Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren

Op 25 mei 2010 heeft de toenmalige minister van VROM, mevrouw T. Huizinga, een kantorentop georganiseerd waar overheid (rijk, provincies en gemeenten) en gezaghebbende vertegenwoordigers van marktpartijen (o.a. IVBN en Neprom) een convenant hebben ondertekend om met vereende krachten de structurele leegstand op de kantorenmarkt aan te pakken.

De toen uitgesproken intenties zijn vertaald in een Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren dat op 22 maart 2011 is vastgesteld door de Tweede Kamer.

In de Uitvoeringsstrategie worden uitgangspunten vastgelegd om de leegstand van kantoren aan te pakken. Hiermee geeft de MRA invulling aan de afspraken uit het Landelijk Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren.



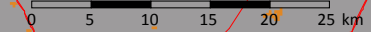
**De Uitvoeringsstrategie
2010-2040 samengevat**



KRAANPOOR
12 - 58

Leegstand kantoren en herstructureringsopgave bedrijventerreinen (stand 1-1-2010)*

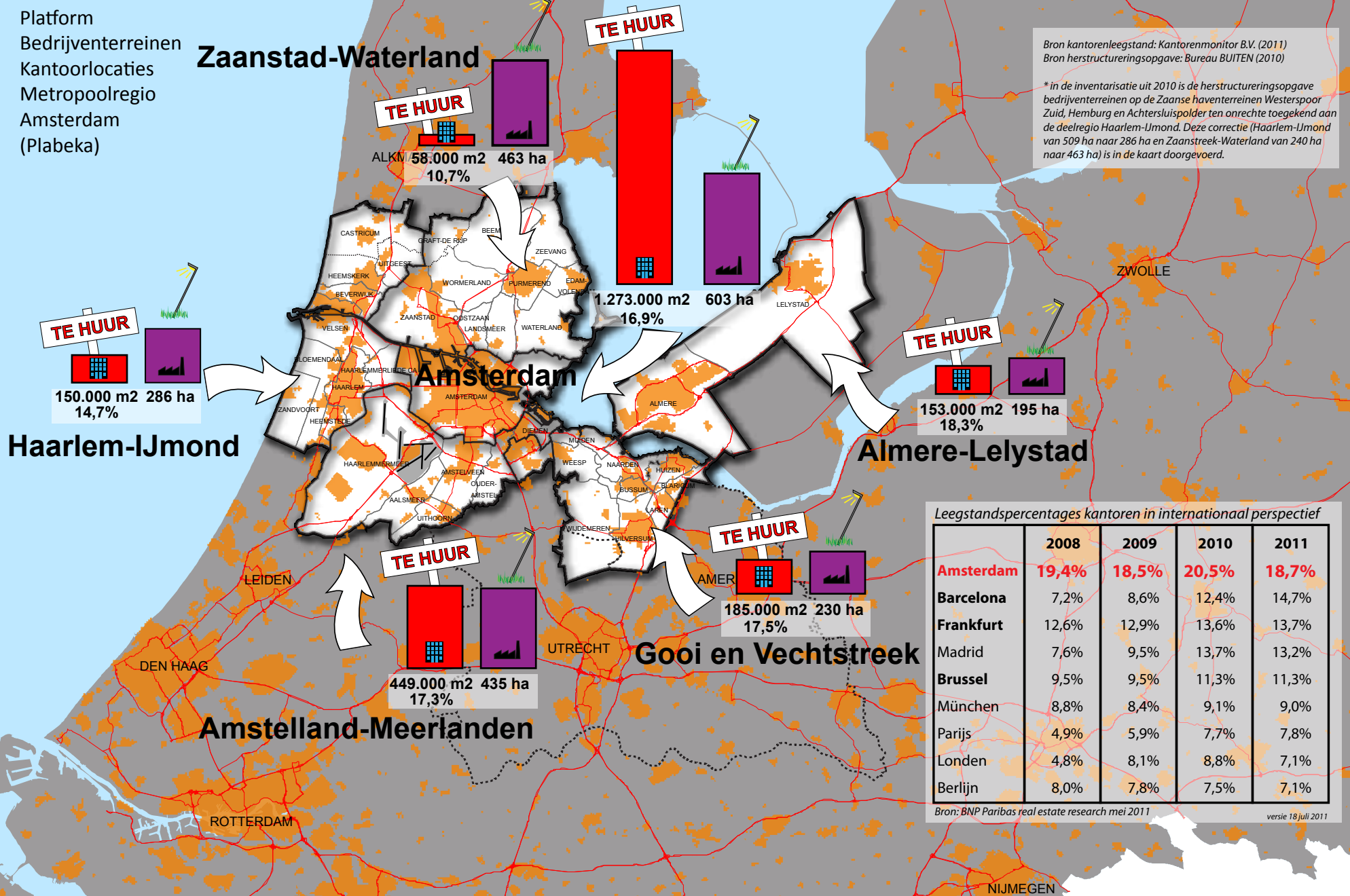
METROPOOLREGIO AMSTERDAM



Platform
Bedrijventerreinen
Kantoorlocaties
Metropoolregio
Amsterdam
(Plabeka)

Bron kantorenleegstand: Kantorenmonitor B.V. (2011)
Bron herstructureringsopgave: Bureau BUITEN (2010)

* in de inventarisatie uit 2010 is de herstructureringsopgave bedrijventerreinen op de Zaanse haventerreinen Westerspoor Zuid, Hemburg en Achtersluispolder ten onrechte toegekend aan de deelregio Haarlem-IJmond. Deze correctie (Haarlem-IJmond van 509 ha naar 286 ha en Zaanstreek-Waterland van 240 ha naar 463 ha) is in de kaart doorgevoerd.



Leegstandspercentages kantoren in internationaal perspectief

	2008	2009	2010	2011
Amsterdam	19,4%	18,5%	20,5%	18,7%
Barcelona	7,2%	8,6%	12,4%	14,7%
Frankfurt	12,6%	12,9%	13,6%	13,7%
Madrid	7,6%	9,5%	13,7%	13,2%
Brussel	9,5%	9,5%	11,3%	11,3%
München	8,8%	8,4%	9,1%	9,0%
Parijs	4,9%	5,9%	7,7%	7,8%
Londen	4,8%	8,1%	8,8%	7,1%
Berlijn	8,0%	7,8%	7,5%	7,1%

Bron: BNP Paribas real estate research mei 2011

versie 18 juli 2011

2 De Uitvoeringsstrategie 2010-2040 samengevat

2.1 Ambitie en doelstelling

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft een krachtige en dynamische economie. Deze is gebaseerd op een brede en diverse structuur, een sterke internationale oriëntatie en een goede naam en faam. Het is de ambitie om de komende jaren te blijven behoren tot de selecte groep van European Global Business Gateways en daarmee de economische motorfunctie van Nederland te blijven vervullen. Dit betreft een hoog ambitieniveau dat een forse inspanning van alle partijen vergt om dit te bereiken. Eén van de voorwaarden om dit te realiseren is een excellent vestigingsmilieu. Zo'n vestigingsmilieu bestaat uit veel elementen – waarvan voldoende beschikbaarheid van kwalitatief goede werklocaties een belangrijke is.

Op dit moment staat het vestigingsmilieu qua werklocaties in de MRA onder druk (zie figuur D). Er sprake van een hoge structurele leegstand van kantoorruimte, in zowel absolute als relatieve zin. Van de totale voorraad aan kantoren van 13,5 miljoen m² staat maar liefst 17% leeg, dit komt neer op 2,2 miljoen m². Ook in internationaal perspectief is de leegstand in de MRA opvallend hoog. Daarnaast is er sprake van 2.200 hectare verouderde bedrijventerreinen. Dit is 30% van het totale volume aan bedrijfsterreinen. De herstructurering van deze verouderde bedrijventerreinen verloopt niet volgens het gewenste tempo, ondanks het instellen van een Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen.

Niet alleen kwalitatief is er sprake van een mismatch. Uit monitorgegevens van de afgelopen jaren blijkt dat de feitelijke vraag naar kantorenlocaties en bedrijventerreinen aanzienlijk lager is dan was verwacht. Daarnaast blijkt uit een actuele behoefteeraming van het bureau Buck Consultants International (BCI) dat de werkgelegenheidsgroei en daarmee de behoefte aan nieuwe werklocaties, voor de periode 2010 – 2040, aanzienlijk lager uitvalt in vergelijking tot eerdere onderzoeken.

Overschotten aan de aanbodzijde waren al in een vroeg stadium door het Platform Bedrijventerreinen en Kantorenlocaties (Plabeka I) voorzien en leidden in 2007 reeds tot het schrappen en faseren van 3,5 miljoen m² aan niet op de vraag afgestemde kantoorplannen. Dit was 40% van het toen vigerende planaanbod. Door transformatie vond onttrekking van 0,5 miljoen m² kantoorgebouwen van de kantorenmarkt plaats. Deze ingrepen op de kantorenmarkt waren echter niet genoeg om het tij te keren, wat nog eens werd versterkt door het inzetten van de economische crisis in 2008. Opnieuw is het noodzakelijk om de plannen voor werklocaties onder de loep te nemen en om nieuwe afspraken te maken tussen de bestuurders van de Metropoolregio.

Om te blijven behoren tot de top 5 van Europese metropoolregio's is het van belang om een gezond evenwicht te creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan alle uiteenlopende vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Op deze wijze is de MRA in staat nieuwe werkgelegenheid aan te trekken en bestaande werkgelegenheid te behouden.

De doelstelling van de uitvoeringsstrategie voor werklocaties in de MRA is:

Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige regionaal economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.

2.2 Strategie

In MRA-verband zijn nieuwe afspraken nodig over de strategie voor onze werklocaties. Door nu hierin de noodzakelijke stappen te zetten, kan de Metropoolregio Amsterdam zich nog nadrukkelijker manifesteren als de ambitieuze Europese topregio. Deze strategie richt zich daarom op de volgende punten:

Internationaal profiel versterken

Het internationale profiel van de MRA kan worden versterkt door in te zetten op kansrijke economische clusters en kansrijke locaties. Onder de kansrijke economische clusters worden verstaan: ICT, (rode) lifesciences, zakelijke en financiële dienstverlening, creatieve industrie, logistiek en handel, food en flowers en toerisme. Binnen deze clusters kunnen de bedrijven – samen met de kennisinstellingen – internationaal het verschil maken.

Voor de kantorenlocaties en bedrijventerreinen wordt een handelingsperspectief voorgesteld¹. Er wordt een onderscheid gemaakt naar kansrijke groeigebieden waarbij het accent ligt op uitbreiding (nieuwe uitgiften), beperkte groeigebieden waar het accent ligt op herontwikkeling/transformatie met beperkte mogelijkheid tot nieuwe uitgiften, balansgebieden waarbij het accent ligt op herontwikkeling en in mindere mate op transformatie en beperkingsgebieden waar het accent ligt op transformatie en sloop en in mindere mate op herontwikkeling (zie bijlage 6 Uitvoeringsstrategie). Door dit onderscheid aan te brengen ontstaat de mogelijkheid om een sterker internationaal profiel neer te zetten.

Evenwicht vraag en aanbod

De opgave is om een nieuw evenwicht te creëren op de kantoren en bedrijventerreinenmarkt. Dit betekent dat er zeer selectief moet worden

¹ Bij het opstellen van dit perspectief is gebruik gemaakt van o.a. het advies van Amsterdam Airport Area Vastgoedplatform

omgegaan met het ontwikkelen en in productie nemen van nieuwe kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Overaanbod leidt tot een prijsdrukkend effect op de vastgoedwaarde en daarmee op de grondopbrengsten, maar ook op de bereidheid om te (her)investeren in bestaand en nieuw vastgoed. Door Buck Consultants International (BCI) zijn vier scenario's doorgerekend. Voor de MRA gaan we uit van een hoog economisch scenario, het Global Gateway scenario.

Door in regionaal verband het planaanbod beter af te stemmen op de vraag ontstaat een situatie waarbij op termijn schaarste en daarmee waarde wordt gecreëerd. Dit betekent concreet:

1. Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod door het schrappen van 1,8 miljoen m² (bruto vloeroppervlak) plancapaciteit kantoren. Dit betreft 40% van het vigerende planaanbod. Daarnaast gaat het om het schrappen van 520 hectare plancapaciteit bedrijventerreinen voor de periode 2010 - 2040. Dit is 23% van het planaanbod. Daarnaast moet er voor de periode na 2020 ruimte worden gevonden voor het toevoegen van voldoende 'natte' zeehaventerreinen. Bovendien moet er meer vestigingsruimte worden gereserveerd voor milieuhinderlijke bedrijven o.a. door het bieden van voldoende 'gemengd plus' terreinen.
2. Transformatie tot 2020 van 1,5 miljoen m² kantoorruimte bestaande uit 1,1 miljoen m² die nu structureel leegstaat en incurant is en 400.000 m² aan panden die nog achtergelaten zullen worden door gebruikers die naar nieuwbouw gaan verhuizen. Daarnaast herontwikkeling van 1,5 miljoen m² kantoren op bestaande locaties in de periode tot 2020 door middel van sloop/nieuwbouw of hoogwaardige renovatie. De aanpak van structurele leegstand van kantoren vindt plaats door inzet van (financiële) instrumenten en samenwerking met marktpartijen en rijksoverheid.
3. De aanpak van verouderde bedrijventerreinen voort te zetten door 2.200 ha te revitaliseren en te herprofilen door inzet van (financiële) instrumenten en meer samenwerking met marktpartijen.

Het schrappen van planaanbod is niet zonder consequenties. Als plannen zijn vastgelegd in een bestemmingsplan en er zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt met marktpartijen dan kan het schrappen van deze plannen financiële dan wel

juridische consequenties hebben.

De inkomsten van gemeenten komen onder druk te staan als de geplande verkoop van grond voor werklocaties niet plaatsvindt. Ook de dekking van niet rendabele investeringen of infrastructuur aanpassingen (N201, A9) door de bouw en verkoop van kantoren en bedrijventerreinen valt weg als plannen worden geschrapt. Tot slot geldt dat in sommige plannen kantoren fungeren als milieuschild voor achterliggende woningontwikkeling, waardoor het eventueel schrappen van die kantoren ook de realisatie van de geplande woningen een stuk ingewikkelder maakt.

Ondanks deze consequenties, die voor veel gemeenten gevolgen hebben, is het van groot belang om een nieuw evenwicht te creëren op de kantoren en bedrijventerreinenmarkt. Alleen als alle partijen in de MRA hun verantwoordelijkheid nemen kan een situatie ontstaan van economische vitaliteit. Dit betekent op korte termijn snoeien in het planaanbod om straks weer economisch te kunnen bloeien.

Kwaliteit en kwantiteit op elkaar afstemmen

In de MRA bestaat een groot aanbod aan werklocaties dat niet in overeenstemming is met de huidige vraag naar duurzame, flexibele kantoren en bedrijven in een stedelijke omgeving met verschillende voorzieningen. Het is van belang om de behoefte van de gebruikers beter af te stemmen op het beschikbare aanbod. Dit vergt meer inzicht in de werkstijlen en locatieconcepten die daarop inspelen. Door monitoring en intensiever overleg met de markt en in het bijzonder met de eindgebruikers, ontstaat een beter beeld hoe de overheid locaties moet inrichten en welke eisen aan gebouwen moeten worden gesteld.

Organisatie van de governance en uitvoeringsprogramma

Om de uitvoeringsstrategie handen en voeten te geven is het van belang om de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen goed op elkaar af te stemmen en duidelijk te maken. Marktpartijen zijn primair verantwoordelijk voor de uitvoering van de herstructurering van bedrijventerreinen en de herontwikkeling,

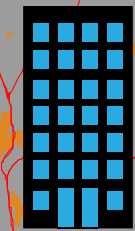
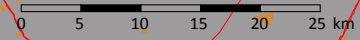


transformatie of sloop van kantoren. De overheid heeft vooral een faciliterende functie en kan steun bieden op het gebied van project- en procesmanagement, het creëren van arrangementen en financiële en juridische verruiming van ontwikkelmogelijkheden. Overheid en markt hebben elkaar nodig om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling van de MRA.

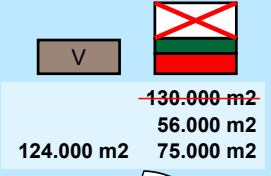
Vraag en aanbod kantoren 2010 - 2040

**METROPOOLREGIO
AMSTERDAM**

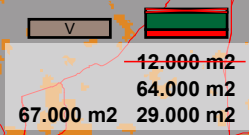
Platform
Bedrijventerreinen
Kantoorlocaties
Metropoolregio
Amsterdam
(Plabeka)



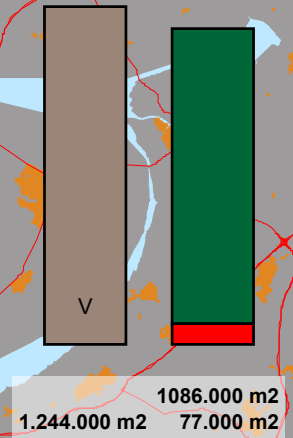
Haarlem-IJmond



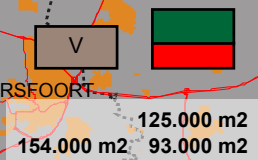
Zaanstad-Waterland



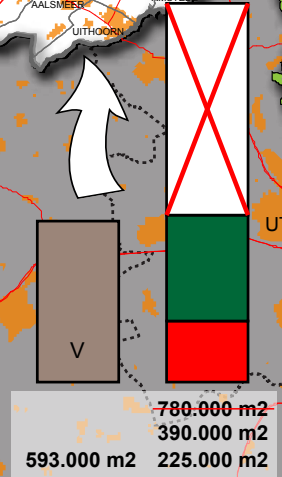
Almere-Lelystad



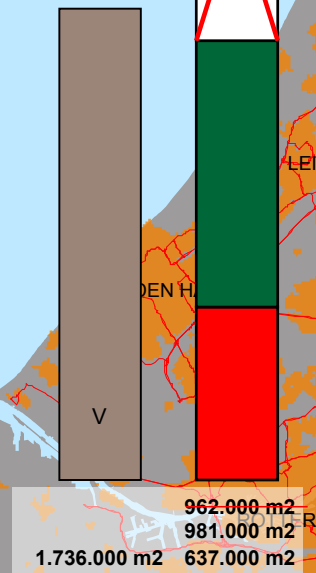
Gooi en Vechtstreek



Amstelland-Meerlanden



Amsterdam



VRAAG

Vraag (3,9 mln m²)

AANBOD

Planreductie (1,9 mln m²)

Resterend planaanbod (2,7 mln m²)

Leegstands aanbod (1,1 mln m²)
(courante leegstand)

versie 18 juli 2011

2.3 Programmering: uitwerking uitvoeringsstrategie naar de deelregio's

Reductie planaanbod kantoren met 1,9 miljoen m²

Het resultaat van deze Uitvoeringsstrategie is dat in de MRA in totaal voor 1,9 miljoen m² planaanbod kantoren wordt geschrapt of uitgefaseerd tot na 2040. De reducties per deelregio zijn:

- Amsterdam: 962.000 m².
- Amstelland-Meerlanden: 780.000 m².
- Haarlem-IJmond: 130.000 m²
- Zaanstreek-Waterland: 12.000 m²

In vrijwel alle deelregio's zijn vraag en aanbod tot 2040 door de reductie meer in evenwicht gekomen (zie tabel A en figuur E).

Tabel A Match aanbod en vraag kantoren 2010-2040 (x1.000 m² bvo)

	Aanbod na reductie	Vraag	Match
Almere-Lelystad	1.162	1.243	-81
Amstelland-Meerlanden	614	592	22
Amsterdam	1.617	1.735	-118
Gooi en Vechtstreek	217	153	64
Haarlem-IJmond	131	124	7
Zaanstreek-Waterland	93	67	26
Metropoolregio Amsterdam	3.835	3.914	-79

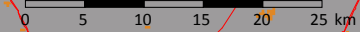
Omdat het planaanbod op de korte termijn (2010-2020) veel hoger is dan de vraag in diezelfde periode hebben de Plabeka-partners hierover een niet-vrijblijvende procesafpraak gemaakt. De partners spreken af dat binnen een jaar na vaststelling van de Uitvoeringsstrategie in elk deelgebied de programmering zodanig wordt bijgesteld (dat wil zeggen naar achteren wordt geschoven) dat de (courante) leegstand wordt gereduceerd tot het frictieniveau van 5% van de (berekende) courante kantorenvoorraad in 2020. Deze doelwaarde betekent op MRA-niveau dat nog 0,4 mln m² aan planaanbod moet worden doorgeschoven naar de periodes 2020-2030 en 2030-2040 (zie tabel).

Tabel B Match aanbod en vraag kantoren 2010-2020 (x1.000 m² bvo)

	Aanbod 2010-2020 (na reductie)	Vraag 2010-2020	Match 2010-2020	Uit te stellen plannen tot na 2020
Almere-Lelystad	653	572	81	19
Amstelland-Meerlanden	525	278	247	125
Amsterdam	1.207	732	475	124
Gooi en Vechtstreek	217	58	159	113
Haarlem-IJmond	96	44	52	4
Zaanstreek-Waterland	93	20	73	48
Metropoolregio Amsterdam	2.791	1.704	1.087	434

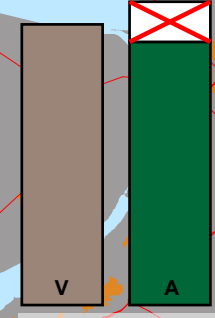
Vraag en aanbod bedrijventerreinen 2010 - 2040

**METROPOOLREGIO
AMSTERDAM**

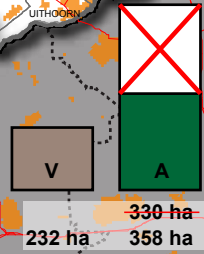


Platform
Bedrijventerreinen
Kantoorlocaties
Metropoolregio
Amsterdam
(Plabeka)

Zaanstad-Waterland



Haarlem-IJmond



Amsteland-Meerlanden



Gooi en Vechtstreek

VRAAG

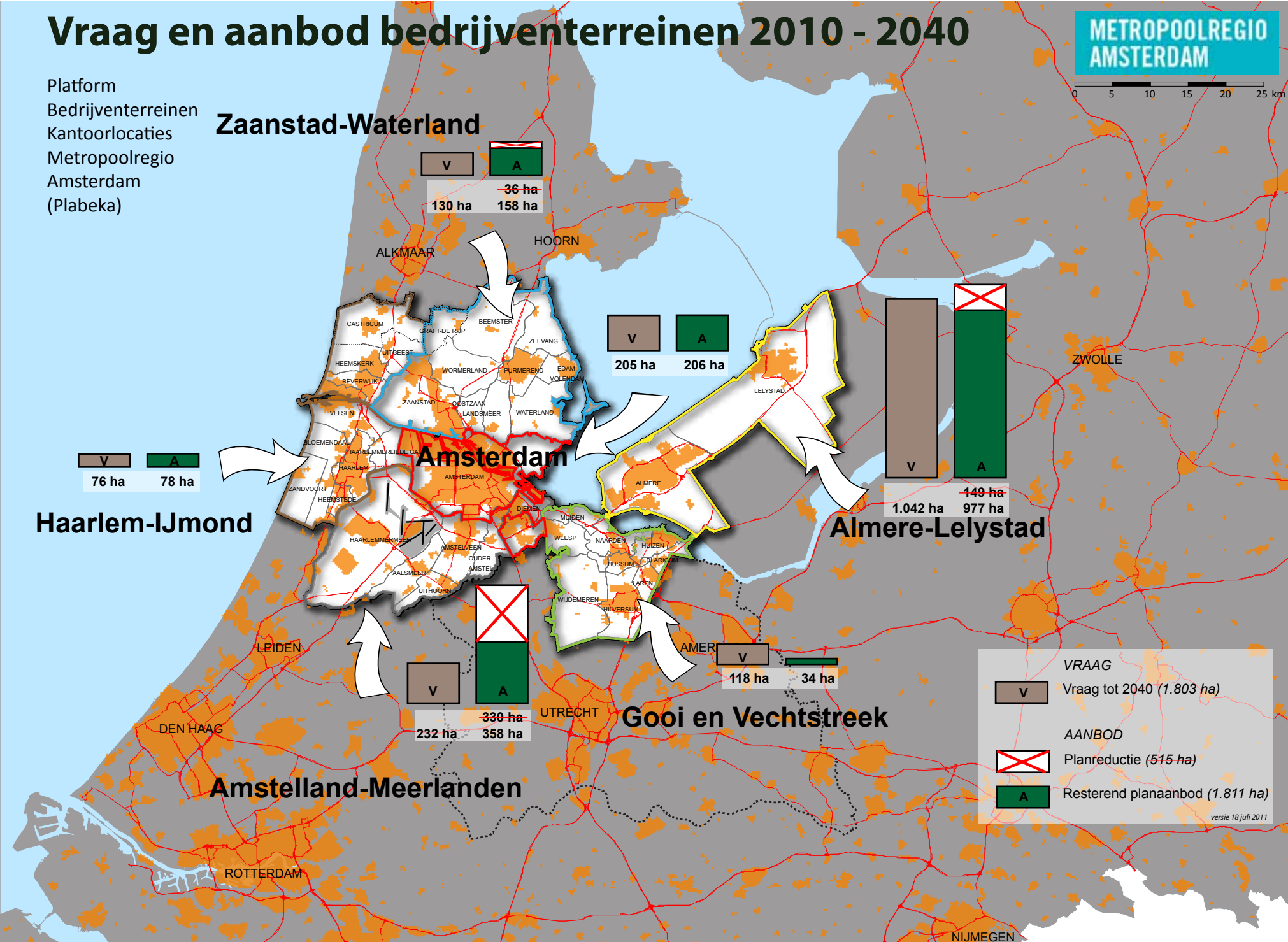
Vraag tot 2040 (1.803 ha)

AANBOD

Planreductie (515 ha)

Resterend planaanbod (1.811 ha)

versie 18 juli 2011



Reductie planaanbod bedrijventerreinen met 514 ha

Het resultaat van deze Uitvoeringsstrategie is dat er in de MRA in totaal voor 514 ha planaanbod bedrijventerreinen wordt geschrapt of uitgefaseerd tot na 2040. De deelregio's met de grootste overschotten hebben hun planvoorraad aan bedrijventerreinen teruggebracht:

- Amstelland-Meerlanden met 330 ha;
- Almere-Lelystad met 149 ha;
- Zaanstreek-Waterland met 36 ha.

Er zijn voornamelijk zachte plannen geschrapt of gefaseerd tot na 2040. In vrijwel alle deelregio's zijn vraag en aanbod tot 2040 door de reductie meer in evenwicht gekomen (zie tabel C en figuur F).

Tabel C Match aanbod en vraag bedrijventerreinen 2010-2040 per deelregio (netto ha)

	Aanbod na reductie	Vraag	Match
Almere-Lelystad	977	1.042	-65
Amstelland-Meerlanden	358	232	126
Amsterdam	206	205	1
Gooi en Vechtstreek	34	118	-84
Haarlem-IJmond	78	76	2
Zaanstreek-Waterland	158	130	28
Metropoolregio Amsterdam	1.812	1.803	9

De Plabeka-partners maken een procesafspraken om op korte termijn te komen tot een verdere fasering van de programmering van bedrijventerreinen, waarbij per fase (met name tussen 2010 en 2020) gestreefd wordt naar een optimale balans tussen vraag en aanbod. De getallen in kolom 2010-2020 uit tabel D geven weer hoeveel extra ha de deelregio's tot na 2020 dienen te faseren, bovenop de reductie die reeds in deze Uitvoeringsstrategie overeen is gekomen.

Figuur F Reductie planaanbod bedrijventerreinen MRA

Tabel D Match aanbod en vraag bedrijventerreinen 2010-2040 per tijdvak (netto ha)

	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal
Almere-Lelystad	21	-7	-79	-65
Amstelland-Meerlanden	215	-17	-72	126
Amsterdam	95	-44	-50	1
Gooi en Vechtstreek	-32	-23	-29	-84
Haarlem-IJmond	-7	33	-24	2
Zaanstreek-Waterland	42	27	-41	28
Metropoolregio Amsterdam	335	-31	-295	9

Tekort gemengd plus in 2040 teruggebracht met 110 ha

Milieuruimte en vestigingsruimte voor de zware industrie zijn een schaars goed in de MRA. Voorafgaand aan deze Plabeka-exercitie was in de uitgangssituatie sprake van een tekort van 240 ha gemengd plus terrein tot 2040 (niveau planaanbod uitgangssituatie: 140 ha). Als onderdeel van deze nieuwe Uitvoeringsstrategie is – met name in Flevoland – 110 ha extra ruimte gereserveerd voor dit type terrein. In totaal is het aanbod gemengd plus tot 2040 nu 250 ha (± 200 ha in Flevoland, ± 35 ha in Amstelland-Meerlanden en ± 15 ha in Amsterdam), waardoor het voorziene tekort is teruggelopen van 240 ha tot 135 ha in 2040.

Er ontstaan echter toch voor 2020 tekorten in drie deelregio's: Zaanstreek-Waterland (-11 ha), Amsterdam (-10 ha) en Gooi en Vechtstreek (-24 ha). Deze onevenwichtigheid vraagt op korte termijn om meer diversiteit in het aanbod aan terreinen voor vestiging van milieuhinderlijke bedrijven, zowel geografisch als qua aantal terreinen. Amsterdam heeft aangegeven haar tekorten in gemengd-plus op te kunnen vangen op (het overschot aan) logistieke terreinen en voor de kadegeboden bedrijven uiteraard in het havengebied. Voor de Gooi en Vechtstreek is overloop naar Almere-Lelystad een deel van de oplossing. Voor de korte termijn zijn de volgende zaken van belang:

1. Gemeenten garanderen een restrictief toelatingsbeleid op de in deze Uitvoeringsstrategie vastgelegde gemengd-plus terreinen
2. Gemeenten zullen het vastgelegde planaanbod gemengd-plus ook daadwerkelijk in de afgesproken tijdvakken in ontwikkeling te brengen.
3. De gemeenten in de deelregio's Haarlem/IJmond en Zaanstreek-Waterland zullen onderzoeken op welke modern-gemengde terreinen de vestigingsmogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven verruimd kunnen worden.

Programmering internationaal georiënteerde locaties

In het kader van kwantitatieve spoor van de Ruimtelijk Economische Visie Schiphol (REVS) zal het Bestuurs Forum Schiphol (BFS) de komende tijd vraag en aanbod naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties rond Schiphol in evenwicht brengen. Plabeka en het BFS werken in goed overleg samen en houden elkaar op de hoogte wat betreft de voortgang van de programmeringsafspraken. Door deze samenwerking blijft de nieuwe REVS binnen de kwantitatieve kaders van Plabeka en zijn er kwalitatief en kwantitatief voldoende locaties beschikbaar om de toekomstige groei van de Schipholregio te accommoderen.

Strategie zeehaventerreinen: intensiveren, innoveren en zonodig uitbreiden

De regie voor de toekomstige ontwikkeling van de havens in het Noordzeekanaalgebied ligt bij het Bestuursplatform NZKG. Voor wat betreft de zeehavens geldt de volgende uitvoeringsstrategie:

- Onderzoek doen naar de mogelijkheden voor verdichting, innovatie en herstructurering binnen het bestaand havengebied.
- Daarna drie mogelijke opties onderzoeken voor eventuele uitbreiding van de havens in de periode na 2020: Wijkermeerpolder, Houtrakpolder en buitengaatse uitbreiding.
- Aan de hand van monitoring van feitelijke ontwikkelingen en de bovengenoemde onderzoeken – voor 2015 – een besluit nemen over eventuele noodzaak van uitbreidingsruimte voor de haven.
- In de tussentijd mogen geen onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden die een eventuele uitbreiding van de haven onmogelijk maken.

- De vestigingsruimte voor noodzakelijke milieuhinderlijke bedrijven in de droge gedeelten van het havengebied zoveel mogelijk reserveren voor milieuhinderlijke functies en niet benutten voor andere functies.
- Opvang van logistieke functies, die niet alleen aan de haven gekoppeld zijn zo mogelijk ook op terreinen buiten het eigenlijke havengebied.
- Nagaan welke instrumenten- naast planologische reservering- kunnen worden ingezet om actief bedrijven op de juiste plaats te vestigen (bijvoorbeeld een bedrijvenmakelaar).



2.4 Aanpak bestaande kantorenvoorraad

De groeiende leegstand van kantoren in de Metropoolregio Amsterdam, nu 2,2 miljoen vierkante meter, en de kwalitatieve veroudering van de bestaande nog wel in gebruik zijnde voorraad vraagt om extra aandacht voor transformatie en herontwikkeling. Voor een groot deel van deze kantoren wordt de kans op een huurder steeds kleiner. De eisen van huurders aan kantoren zijn sinds de vorige eeuw sterk veranderd en landelijk neemt de vraag naar kantoorruimte af. Voor een deel van de leegstand is de omschrijving kansloos zelfs van toepassing. Binnen de Metropoolregio Amsterdam wordt uitgegaan dat ongeveer 50 procent van leegstaande kantoorruimte tot deze categorie behoort.

De ambitie is dan ook om 1,1 miljoen m² van deze incurante kantoorgebouwen aan de kantorenmarkt door de markt te laten onttrekken door sloop of transformatie middels het toestaan van een niet-kantoorbestemming. Dit geldt ook voor de 400.000 m² waarmee de incurante voorraad in de komende tien jaar nog zal groeien door verhuizingen naar nieuwbouw binnen de regio.

In de tabel wordt de situatie per deelregio weergegeven. Deze aantallen geeft de opgave per deelregio weer om de komende 10 jaar uit de markt te nemen via transformatie, sloop en/of herontwikkeling.

Tabel E Verdeling van de incurante leegstand over de deelregio's (peildatum 1-1-2010)

	Incurante Leegstand (x 1.000 m ² bvo)
Almere-Lelystad	77
Amstelland-Meerlanden	224
Amsterdam	637
Gooi en Vechtstreek	92
Haarlem-IJmond	58
Zaanstreek-Waterland	29
Metropoolregio Amsterdam	1.117

Voor de transformatie van kantoren geldt dat de markt een veel belangrijker rol zal moeten spelen dan in het verleden. De primaire verantwoordelijkheid van leegstand ligt bij de eigenaren/ontwikkelaars van het verouderd vastgoed. Buiten de echte probleemlocaties zal de markt zijn werk moeten doen en kan huurverlaging, branding, marketing, betere dienstverlening en verduurzaming van de panden worden ingezet om de leegstand terug te dingen. Op locaties waar de leegstand structureel van aard is dienen marktpartijen in te zetten op renovatie, transformatie en sloop. Het initiatief hiervoor ligt bij eigenaren, beleggers en ontwikkelaars. De Plabeka-partners in de MRA zullen transformatie, herontwikkeling of sloop faciliteren en stimuleren door een pakket aan maatregelen die variëren van soepeler omgaan met procedures en regels, coördinatieproblemen verhelpen en terughoudend omgaan met het toevoegen van nieuwbouw en dit enkel toestaan onder voorwaarden. De financiële middelen vanuit gemeentewege zijn hierbij beperkt en zullen voornamelijk ingezet worden op het vlak van procesinzet en aanpak van openbare ruimte en infrastructuur.

Op basis van maatwerk wordt door inzet van de juiste maatregelen de haalbaarheid van herontwikkeling en transformatie vergroot. Ook willen de MRA-partners hun kennis bundelen. De MRA zal zich richten op de volgende acties:

- Systematisch hanteren van de SER ladder²
- Versnellen van gemeentelijke processen op het gebied van juridisch planologische procedures en mogelijkheden van het bouwbesluit
- Opstellen van ruimtelijke visie voor locaties met veel leegstand
- Opstellen van een regionale discussiekaart leegstaande kantoorpanden, met als doel zicht te krijgen op transformatie- en herontwikkelingspotentie van panden en relevante partijen in het proces aan elkaar te koppelen

² De SER introduceerde de ladder in 1999 in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren: gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden, maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen, Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

- Individuele gemeentes kunnen een Leegstandsverordening opstellen op basis van de Wet Kraken en Leegstand
- Vasthouden aan voorverhuureisen bij nieuwbouw van minimaal 60%
- Stellen van voorwaarden aan duurzaamheid en levensloopbestendig bouwen
- Onderzoek naar het instellen pilot-/projectbureau transformatie en leegstand kantoren
- Relatie met marktpartijen versterken om in gezamenlijkheid het leegstandsprobleem aan te pakken
- Onderzoek naar mogelijkheden Investeringsfonds leegstand

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. Van de Rijksoverheid wordt geen geld verwacht, maar aanpassing van belemmerende juridisch planologisch en fiscale wet- en regelgeving. De Minister van Infrastructuur en Milieu is daar door de MRA schriftelijk op gewezen.

In het kader van het landelijke Actieprogramma Aanpak Leegstand kantoren zijn binnen de MRA Amstel III (gemeente Amsterdam) en de Beukenhorsten (gemeente Haarlemmermeer) aangewezen als experimenteergebieden waarbij specifieke arrangementen worden aangeboden. Het gaat hier om toepassing van instrumenten gekoppeld aan de mogelijkheden van wet- en regelgeving.

2.5 Aanpak verouderde bedrijventerreinen

De grote herstructureringsopgave van 2.200 hectare maakt een nieuwe aanpak noodzakelijk. Het is van belang dat marktpartijen en ondernemers 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!

De opgave per deelregio is als volgt:

Tabel F *Herstructureringsopgave per deelregio*

	Herstructureringsopgave 2010-2020 (in bruto ha)
Almere-Lelystad	195
Amstelland-Meerlanden	435
Amsterdam	603
Gooi en Vechtstreek	230
Haarlem-IJmond	509
Zaanstreek-Waterland	240
Metropoolregio Amsterdam	2.211

Binnen de MRA zal concreet worden ingezet op de volgende acties:

- Inzet op verzakelijking van bedrijventerreinmarkt via:
 - Meer focus in de ontwikkeling van projecten die voorgedragen worden voor financiering uit Provinciaal Herstructurerings Programma. De bundeling van kennis en kunde m.b.t. herstructurering wordt gecontinueerd door het Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen vanaf 2012 om te vormen tot het Project Bureau Herstructurering (PHB). Dit PHB krijgt de opdracht om te komen tot een verdere professionalisering van de herstructurering. Onderzocht zal worden of doorontwikkeling naar een regionaal ontwikkelingsbedrijf een goede optie is, of dat andere oplossingen hiervoor meer geschikt zijn.
 - Bedrijventerreinen daar waar mogelijk de mogelijkheden te bieden om uit te groeien naar aantrekkelijker gebieden met meerdere functies
 - Onderzoek naar het optimaliseren van de uitgifte prijs op basis van residuele waardebeoordeling.
- Inzet en ontwikkeling van de volgende instrumenten vanuit de overheid:
 - Systematische hantering van de SER ladder

- Borging van de kwaliteitsverbetering door verplichte introductie van parkmanagement
- Onderzoek naar de mogelijkheden van een aantal instrumenten:
 - Verevening oud en nieuw (subregionale arrangementen zoals Transformatiefonds Gooi- en Vechtstreek)
 - Opslag op de bestaande grondprijs ten behoeve van een herstructureringsfonds
 - Ontwikkelbedrijf in de Metropoolregio
 - Bredere inzet ontwikkelbedrijven.

De herstructureringsopgave biedt een kans om bedrijventerreinen door te ontwikkelen tot aantrekkelijke gebieden met meerdere functies, hierbij kan expliciet de woningopgave voor de Metropoolregio worden betrokken.

2.6 Grondprijsbeleid

Door de Stecgroep is onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid in de MRA in relatie tot de herstructurering van bedrijventerreinen. Uit dit onderzoek blijkt dat er grote verschillen zijn in de grondprijzen die in de regio gehanteerd worden. Het onderzoek laat ook zien dat bij een residuele grondprijsbenadering nog een aanzienlijke verdien capaciteit gerealiseerd zou kunnen worden bij de uitgifte van bedrijfsterreinen. Een verdien capaciteit die eventueel weer ingezet zou kunnen worden voor de financiering van de herstructurering van verouderde terreinen. Hogere grondprijzen dragen ook bij tot waardebehoud van bestaande terreinen waardoor herinvesteringen er in ook aantrekkelijker wordt. Dit draagt bij aan het verminderen van de behoefte aan nieuwe locaties.

Een tweede constatering uit het onderzoek is dat bij een zorgvuldige toepassing van de SER-ladder er minder nieuwe terreinen uitgegeven en aangelegd hoeven te worden waardoor er minder kosten worden gemaakt. De benodigde ruimte wordt immers eerst in de bestaande voorraad gevonden. Ook fsi-gerelateerd grondprijsbeleid zorgt voor een intensiever gebruik van de uitgeefbare kavel, waardoor er minder extra uitleglocaties

hoeven worden aangelegd. Als statiegeld wordt gevraagd bij uitgifte van nieuw terrein, komen er dekkingsmiddelen beschikbaar voor herstructurering. De bovenstaande constatering is veelbelovend, maar dienen nog wel verder te worden uitgewerkt op haalbaarheid.

Naast aanpassing van de grondprijs en het slimmer inzetten van grondbeleid doen de onderzoekers voorstellen voor verevening van grondprijzen en het instellen van een regionaal ontwikkelbedrijf. De aanbevelingen lonen de moeite om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden op MRA niveau om te komen tot een uniforme grondprijsbenadering, mogelijkheden tot verevening en de mogelijkheid voor het instellen van een regionaal ontwikkelingsbedrijf.

2.7 Implementatie uitvoeringsstrategie

Het uitvoeren en bewaken van deze Uitvoeringsstrategie vraagt om een voortgaande regionale samenwerking. Het realiseren van het centrale doel van deze strategie vraagt om een toekomstgerichte agenda. Deze agenda komt tot uitdrukking in beleidsvorming en programmering van werklocaties. Om te bewaken dat de beleidsdoelen en de afgesproken programma's ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is het van belang om een jaarlijkse monitor uit te voeren.

Het Bestuurlijk Overleg Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) Metropoolregio Amsterdam zorgt voor afstemming over beleidsvorming bij verschillende regionale overheden, het maken van afspraken over het schrappen en faseren van plannen van werklocaties en het maken van regionale afspraken ten aanzien van prioritaire locaties. Door middel van monitoring bewaakt dit overleg of het centrale doel wordt gerealiseerd. De producten van het Bestuurlijk Overleg worden gepresenteerd in de Metropoolconferentie, waarbij partijen hun intenties afspreken tot samenwerking en zich verbinden aan de vijfjarige programmering van werklocaties. Het Bestuurlijk Overleg zal ook in de toekomst worden geadviseerd door een adviescommissie waarin o.a. marktpartijen en wetenschappers zitting hebben.

Om de uitvoeringsstrategie handen en voeten te geven is het van belang om de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen goed op elkaar af te stemmen en duidelijk te maken. Marktpartijen zijn primair verantwoordelijk voor uitvoering van de herstructurering van bedrijventerreinen en de transformatie van kantoren. De overheid heeft vooral een faciliterende functie en kan steun bieden op het gebied van project- en procesmanagement, het creëren van arrangementen en financiële en juridische verruiming van ontwikkelmogelijkheden.

Voor de regionale afstemming tussen overheden op het gebied van ontwikkeling/ uitgifte nieuwe terreinen, de herstructurering verouderde terreinen en transformatie van kantoren is een regionaal ontwikkelingsbedrijf de (langere) termijn ambitie. Naar de mogelijkheden hiertoe zal nader onderzoek worden gedaan waarbij de ervaringen van transformatiefonds Gooi-en Vechtstreek zullen worden benut.



Tabel G *Rolverdeling publiek-privaat*

Opgave	Rol publieke partijen				Rol private partijen		
	Rijk	Provincie	Regio/ Plabeka	Gemeente	Eigenaar/ belegger	Ontwikkelaar	Gebruiker
Reductie overprogrammering		Stelt kaders (structuurvisie, behoefteraming etc.)	Hoofdrol in planning	Regie op uitvoering/ voert uit	Adviseert (voert soms uit)		
Aanpak bestaande kantorenvorraad	Faciliteert en stimuleert via wet- en regelgeving	Faciliteert en stimuleert			Herontwikkelt en Transformeert		Denkt verantwoord na over huisvesting
Aanpak verouderde bedrijventerreinen		Stimuleert (o.a. middels subsidies)	Niveau van afstemming/ (mogelijke) prioritering	Hoofdrol: prioriteert, initieert, coördineert, voert uit	Initiatief en aanhaking op processen gewenst!	Initiatief en aanhaking op processen gewenst!	Initiatief en aanhaking op processen gewenst!

2.8 Monitoring en evaluatie

Een goede monitoring van de nieuwe Plabeka-afspraken is essentieel om te kunnen bepalen of alle partners hun afspraken nakomen, of de voorgestelde maatregelen werken en of het beleid het gewenste effect heeft. Door de monitor jaarlijks uit te voeren is bijsturing mogelijk van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorlocaties aan de hand van marktontwikkelingen op regionaal niveau. Zo blijft een vraaggericht regionaal kantoren- en bedrijventerreinenbeleid gewaarborgd. Bovendien wordt ook duidelijk in hoeverre de ambities van een versnelling van de herstructurering van bedrijventerreinen en het transformeren van kantoren gehaald worden.

Zacht-hard procedure

Bij vaststelling van deze Uitvoeringsstrategie is van alle plannen de hardheid bekend. Het afwijken van de uitvoeringsstrategie, met name via het (te) vroegtijdig omzetten van 'zachte' naar 'harde' plannen behoeft regionale afstemming. Daardoor is een procedure ontwikkeld waar alle gemeenten zich aan zullen houden. Met deze procedure wordt bovendien de gemeentelijke autonomie gerespecteerd, terwijl tegelijkertijd het regionale belang in voldoende mate wordt geborgd. In praktische zin is gekozen om de daadwerkelijke afstemming te laten gebeuren voor plannen die groter zijn dan 10.000 m² bvo (kantoren) of 10 ha netto (bedrijventerrein).



Aanbodcijfers gelden als stand 1-1-2012

Vanaf 1 januari 2012 wordt ieder jaar de ontwikkeling van het aanbod uit de programmering van deze uitvoeringsstrategie gemonitord. Ook voor de periode 2010 – 2020 wordt gestreefd naar een evenwicht in vraag en aanbod aan plannen voor kantoren en bedrijventerreinen. In de eerste monitor wordt er vanuit gegaan dat er afspraken worden gemaakt over een extra reductie om dit evenwicht te bereiken. Deze herziene programmering tot 2020 wordt via de eerste monitorpublicatie bestuurlijk vastgesteld.

Aanpak monitoring

Monitoring van de nieuwe Uitvoeringsstrategie zal in Plabeka-verband gebeuren op de onderdelen:

- Programmering
- Aanpak bestaande kantorenvorraad (transformatie en herontwikkeling)
- Herstructurering bedrijventerreinen
- Algemene/overige procesafspraken

Het spreekt voor zich dat het voor een goede monitor noodzakelijk is om te beschikken over de juiste (en meest actuele) informatie. De belangrijkste input – met name op het onderdeel 'programmering' – moet komen vanuit de gemeenten en andere terreinbeherende instanties. Voor het monitoren van de Plabeka afspraken wordt de samenwerking met de provincie Noord-Holland als hoofdbron van data voor de Plabeka-monitor voortgezet. Jaarlijks stelt de werkgroep Plabeka Monitor de monitoringspublicatie samen. Verbeteringsvoorstellen ten opzichte van de monitoring van afgelopen jaren zijn:

- Voorstel 1: de provincie vanaf 1-1-2012 voorzitter van de werkgroep plabeka monitor
- Voorstel 2: vervroeg het openstellen van de monitor-applicatie
- Voorstel 3: verbeter de monitoring van kantorenlocaties
- Voorstel 4: bekijk tot op welke hoogte de afspraken rond herstructurering, transformatie en gemengd-plus gemonitord kunnen worden en of aanpassingen aan de bestaande monitoringsystematiek noodzakelijk zijn
- Voorstel 5: evalueer de Uitvoeringsstrategie ten minste elke 5 jaar

2.9 Adviescommissie Plabeka

Samengevat stelt de Commissie Stroink de opgave via drie hoofdlijnen aan te pakken:

I Versterk de regionale aanpak:

1. Stuur op vermindering van het overaanbod door een verdere inkrimping van plancapaciteit en forse beperking van de aanleg van nieuwe werklocaties.
2. Zet Plabeka in om actieve transformatie van verouderde locaties tot stand te brengen en de opbrengsten en kosten binnen de regio te verevenen.
3. Organiseer binnen Plabeka structurele kennisontwikkeling over de behoefte aan werklocaties in de toekomst en stem het aanbod daarop regionaal af.
4. Onderzoek de mogelijkheid een regionale ontwikkelingsmaatschappij op te richten ten behoeve van sturing en verevening van kosten en opbrengsten.
5. Test binnen de Metropool Regio de door ons voorgestelde gereedschapskist en sluit aan op de afspraken vanuit het Rijk in het kader van onder meer de Kantorentop.

II Kies voor een locatie gerichte benadering

6. Ontwikkel per werklocatie een duidelijk profiel, aansluitend op de potentie van de locaties en haar gebruikers en richt publieke initiatieven in de regio op het versterken van een aantal kernclusters. Maak daarbij gebruik van de bedrijfslevenbrief van Minister Verhagen.
7. Faciliteer de toekomstige behoefte aan werklocaties in de regio zoveel mogelijk door hergebruik van bestaande locaties.
8. Stimuleer de kwaliteitsverbetering van de locaties door intensief beheer, onderhoud en handhaving, met name in het middensegment. Geef meer aandacht aan functiemenging en de verbetering van de voorzieningen per locaties.

III Bouw aan een gereedschapskist voor de aanpak van de overcapaciteit

9. Faciliteer sloop en transformatie door private partijen aan de onderkant van het aanbod onder meer door flexibel prijsbeleid en verruiming van bestemmingen.
10. Gebruik het overaanbod als kans om jonge, startende ondernemingen te helpen aan betaalbare en flexibele ruimte.
11. Ontwikkel het instrument van stedelijke ruilverkaveling op enkele pilotlocaties om actieve transformaties aan de onderkant van de markt tot stand te brengen.

Reactie op het advies

De Plabeka-partners onderschrijven op hoofdlijnen het advies van de Commissie. Het fors reduceren van plannen en het op tempo brengen van het proces van transformatie en herontwikkeling zijn de zijden van een zelfde medaille. De partners onderschrijven dan ook de aanbevelingen die de commissie hiertoe doet. De vervolgacties kunnen echter niet worden uitgevoerd zonder de markt en de partners willen nadrukkelijk met hen samenwerken. Aan de private partijen zal worden gevraagd om structureel te adviseren over en te participeren in het ontwikkelen van nieuwe instrumenten.

De Plabeka-partners houden vast aan de ambitie om tot de 5 toonaangevende Metropoolregio's van Europa te behoren. Dit impliceert dat er ruimte moet zijn voor verdere economische ontwikkeling en een passend vestigingsmilieu voor (internationale) bedrijven. Op dit moment is de markt voor kantorenlocaties en bedrijventerreinen niet in evenwicht, zelfs niet na het schrappen van plannen in het kader van Plabeka II, zo blijkt ook uit het advies van de Commissie Stroink. De inspanningen van zowel de overheid als de markt moeten zijn gericht om dit evenwicht op korte termijn te realiseren. Dit betekent dat de komende jaren nog meer moet worden gesneden in het planaanbod en tegelijkertijd de transformatie van kantoren en de herstructurering van bedrijventerreinen hoge prioriteit moet krijgen. Door middel van het jaarlijks monitoren van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoren en bedrijventerreinen zal worden bepaald of deze ingrepen effect sorteren. Zo nodig vinden er extra ingrepen plaats.

Het door de commissie benoemde punt van planningsoptimisme is voor Plabeka een belangrijk punt van aandacht. Plabeka is immers voortdurend op zoek naar balans tussen vraag en aanbod en hoopt dit met haar programmering te bereiken, zonder daarbij potentiële en reeds gevestigde ondernemingen te belemmeren. In de Plabeka I en in deze Plabeka II ronde heeft Plabeka daartoe overschotten in de plannen behoorlijk teruggebracht. De keuze om hierbij uit te gaan van een hoog groeiscenario is een gevolg van de ambitie én potentie om tot de top 5 van Europese regio's te horen en om invulling te geven aan de schaa sprong Almere. Voortbouwend op het advies zou niet zozeer de keuze van hoog economisch scenario heroverwogen moeten worden, maar wel de ruimtelijk-economische implicaties hiervan. De regionale economie en het ruimtegebruik zijn zich structureel aan het wijzigen, wat gevolgen heeft voor de ruimtelijke claims voor economische activiteiten. Met name de opmerking dat alleen een verdere inperking van de programmering kan bijdragen aan de door de MRA gewenste tempoversnelling bij herstructurering en transformatie van de werklocaties, maakt dat de voorgestelde planreductie in de Plabeka 2 ronde als een minimum gezien moet worden en dat verdere planreductie op basis van een uitgebreide monitoring serieus overwogen en uitgevoerd zullen moeten worden.

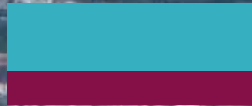
De kwalitatieve mismatch op met name de kantorenmarkt is gebaat bij een zo groot mogelijke vernieuwing van de voorraad. De MRA staat voor de uitdaging om aan deze vernieuwing van de bestaande voorraad zo veel mogelijk te faciliteren, waarbij netto toevoegingen aan de voorraad niet uitgesloten moet worden maar hier zeer terughoudend mee moet worden omgegaan. Door zeer selectief om te gaan met het tot ontwikkeling brengen van nieuwe locaties worden de kansen voor herontwikkeling van de bestaande voorraad vergroot. Wanneer ontwikkeling van nieuwe locaties onvermijdelijk is, moet dat kwantitatief en kwalitatief uitdrukkelijk afgestemd zijn op de vraag. Onderdeel van deze Plabeka-afspraken is dan ook dat het gehandhaafde planaanbod aansluit op de marktvraag. Tevens is afgesproken dat het omzetten van 'zachte' planvoorraad naar 'harde' planontwikkeling regionale afstemming behoeft, middels een zogenaamde zacht-hard procedure. Tevens zijn afspraken gemaakt om voor de periode 2010-2020 een vervolgs slag te maken om vraag en planaanbod sluitend te krijgen niet alleen op de lange maar ook op de korte termijn in balans te krijgen. Daarnaast proberen we stappen te zetten tot gezamenlijke grondprijssystematiek en



het stimuleren van transformatie, sloop en herontwikkeling (o.a. uitbreiding PHB met transformatie mensen). Wij willen nadrukkelijker samenwerken met de markt en zullen marktpartijen vragen om structureel te adviseren over de ontwikkeling van nieuwe instrumenten.

Ondanks bovengenoemde maatregelen en forse ingrepen in het planaanbod voelen de Plabeka-partners zich door het advies aangespoord om te onderzoeken in welke omvang een verdere planreductie nodig is om het herstel van de kantorenmarkt te bevorderen en welke consequenties dit heeft voor de gehandhaafde plancapaciteit. De partners willen dat graag in overleg met de adviescommissie en vertegenwoordigende organisaties van private partijen doen. Hoewel de noodzaak voor verdere beperking van de plancapaciteit door de adviescommissie helder is beschreven moet hierbij wel in ogenschouw genomen worden dat maar liefst 60% van het planaanbod zgn. harde plannen betreffen, waar juridisch –planologische rechten gelden en er in veel gevallen reeds afspraken met marktpartijen gemaakt zijn. Verder schrappen kan hierbij terecht op weerstand van individuele belanghebbende partijen stuiten. In het kader van het algemeen belang zullen publieke en private partijen hier op projectniveau samen uit moeten zien te komen. Het kan hierbij niet zo zijn dat het (financieel) risico in zijn geheel bij de publieke partijen komt te liggen. Graag willen de partners dan ook in het vervolgtraject samen met de adviescommissie en vertegenwoordigende organisaties van belanghebbende partijen nagaan hoe met deze individuele belangen om gegaan kan worden, zonder dat het risico hiervan bij publieke partijen komt te liggen.

Verder nemen de partners de overige adviezen van de adviescommissie ter harte en willen ze graag samen met hen deze in het vervolgtraject concretiseren. Dit betreft onder meer de aanscherping van de profielen van die locaties die als kansrijk worden gezien. Maar ook de mogelijke invoering van een instrument als het beschikken over fondsen waarmee incourant vastgoed kan worden opgekocht en dus volume uit de markt kan worden gehaald. Dit bijvoorbeeld in combinatie met het instrument van stedelijke herverkaveling. Wij denken dat private partijen een belangrijke inbreng moeten hebben bij deze fondsvorming. Graag willen de Plabeka-partners samen met de commissie en private partijen een dergelijk instrument verder uitwerken.



Genomen besluiten op 23/06/2011

3 Genomen besluiten op 23/06/2011

1. Algemeen

De gemeenten, provincies en stadsregio in de Metropoolregio (partners in de Metropoolregio Amsterdam) spreken ten algemene met elkaar af:

- 1.1 Dat uitgangspunt is bij de programmering van nieuwe bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantoren, de herstructurering van verouderde terreinen en de aanpak van leegstaande kantoren dat een optimale ontwikkeling van de economie van de Metropoolregio Amsterdam wordt gefaciliteerd.
- 1.2 Dat beleid ten aanzien (nieuwe) bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantoren een aanpak op de schaal van de Metropoolregio Amsterdam vereist; het platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) binnen het Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) is het gremium waarbinnen over de gezamenlijke beleidslijnen wordt afgestemd; En voor de kleinere locaties zal op subregionaal niveau de afstemming worden georganiseerd.
- 1.3 Om akkoord te gaan met de ruimtebehoefte raming voor kantoren en bedrijventerreinen van BCI van 18 oktober 2010 als onderlegger voor de nieuwe uitvoeringsstrategie Plabeka.
- 1.4 Om bij de programmering het Global Gateway scenario te gebruiken.
- 1.5 Akkoord te gaan met regiospecifieke locatievoorkeuren en terreinquotiënten voor bedrijventerreinen in de deelregio's van de MRA als basis voor de vraagraming van bedrijventerreinen.
- 1.6 De uitvoeringsstrategie Plabeka als bron te gebruiken voor de planningsopgave voor bedrijventerreinen en zeehaventerrein in de provinciale structuurvisie en de bijbehorende verordening van Noord-Holland. Voor de planning van bedrijventerreinen en kantoren in Flevoland is de Visie Werklocaties Flevoland (VWF) bepalend, waarbij gespiegeld wordt met de uitkomsten in Plabeka-verband. Afstemming vindt plaats in het bestuurlijk overleg PRES.
- 1.7 Om in Noord-Holland de uitvoeringsstrategie Plabeka met betrekking tot de programmering kantoren zowel lokaal als op regionale schaal juridisch te verankeren. Nader onderzoek naar het meest geëigende instrument (provinciale structuurvisie, een intergemeentelijke structuurvisie danwel een convenant) is nog nodig. Het bestuurlijk overleg PRES stelt binnen een jaar het meest geëigende instrument vast.

2. Programmering

De partners in de Metropoolregio Amsterdam spreken met elkaar af dat:

- 2.1 De SER ladder in de ontwikkeling van kantoor- en bedrijfslocaties het leidend principe is
- 2.2 Bij de programmering (planomvang) voor bedrijventerreinen en kantoren de in bijlage A en B. genoemde bovengrenzen per deelregio als maximum gehanteerd zullen worden. Deze planomvang zal door de gemeenten in hun ruimtelijke plannen worden doorgevoerd.
- 2.3 Voor de zeehaventerreinen in het Masterplan Noordzeekanaalgebied het Bestuursplatform NZKG de programmering vaststelt in afstemming met Plabeka
- 2.4 Voor de internationaal georiënteerde locaties in het kader van de Ruimtelijke Economische Visie Schiphol (REVS) het Bestuursforum Schiphol de programmering vaststelt in afstemming met Plabeka
- 2.5 De in de Uitvoeringsstrategie beschreven concept categorisering van groei en balansgebieden verder worden uitgewerkt tot een definitieve categorisering (zie bijlage 6 Uitvoeringsstrategie). Deze definitieve categorisering wordt in de eigen relevante beleidskaders verankerd en de noodzakelijk maatregelen voor de betreffende locaties worden geïmplementeerd. Hiermee wordt deze categorisering de basis voor het beleid van de werklocaties van alle Plabeka-partners.
- 2.6 Plabeka, in nauwe samenspraak met de adviescommissie, een nadere analyse zal maken van kansrijke kantoor- en bedrijfslocaties en wegen om te komen tot een aanscherping van de profilering van deze locaties.
- 2.7 De in deze Uitvoeringstrategie vastgelegde programmering wordt via jaarlijkse monitoring van de feitelijke ontwikkelingen nauwkeurig gevolgd en dat op basis hiervan ten minste eens per vijf jaar tot marktconforme aanpassingen van het planaanbod – danwel de fasering van dit aanbod - overgegaan kan worden; voorbereiding en afstemming, dit gebeurt in Plabeka-verband in het bestuurlijk overleg PRES. Bestuurlijke besluitvorming vindt plaats bij de verschillende overheden.

- 2.8 Het omzetten van ‘zachte’ naar ‘harde’ plannen pas dan gebeurt als op basis van de gemonitorde ontwikkelingen hier aanleiding voor is en dat hierover in Plabeka-verband afstemming over plaatsvindt; hiertoe wordt gebruik gemaakt van de procedure zoals omschreven in bijlage C.
- 2.9 Zij binnen 1 jaar komen met een verdere fasering van de programmering kantoren en de planruimtes dusdanig worden bijgesteld dat de (courante) leegstand wordt gereduceerd tot het frictieniveau van 5% van de (berekende) voorraad 2020. Tot nader order is het in tabel B vastgelegde getal een hard plafond voor maximaal te ontwikkelen kantoren per deelregio tot 2020.
- 2.10 Zij binnen één jaar komen met een verdere fasering van de programmering bedrijventerreinen, waarbij per 10 jaarsperiode en per deelregio gestreefd wordt naar een optimale balans tussen vraag en aanbod. Daarbij wordt de plancapaciteit voor de periode tot 2020 verder naar beneden bijgesteld
- 2.11 Dat zij om het voorziene tekort van werklocaties ‘gemengd plus’ op te vangen de volgende maatregelen zullen nemen:
- 2.11.1 het hanteren van een restrictief toelatingsbeleid op gemengd plus terreinen, waarbij alleen bedrijven vanaf milieuhindercategorie 4 worden toegelaten;
- 2.11.2 het vastgelegde planaanbod ‘gemengd plus’ ook daadwerkelijk in ontwikkeling wordt gebracht
- 2.11.3 in de deelregio’s Haarlem/IJmond en Zaanstreek/Waterland worden door enkele gemeenten de vestigingvoorwaarden onderzocht voor milieuhinderlijke bedrijven op enkele modern gemengde terreinen,
- 2.12 Plabeka opdracht te geven om de monitoring van feitelijke ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt te verbeteren en de uitvoeringsstrategie in 2012 te actualiseren en eventuele plannen voor verdere reductie door te voeren.
- 2.13 De Plabeka partners nodigen de adviescommissie uit om in gezamenlijkheid tot oplossingen te komen hoe omgegaan moet worden met rechten van en verplichtingen naar individuele partijen bij verdere reductie van het planaanbod.
- 2.14 Plabeka opdracht te geven om, in nauwe samenspraak met de adviescommissie, een nadere analyse te geven van kansrijke kantoor- en bedrijfslocaties en wegen om te komen tot een aanscherping van de profilering van deze locaties.

- 2.15 Plabeka partners nodigen de Adviescommissie uit, de mogelijkheden tot en de wijze van inzet van fondsen gericht op het uit de markt halen van incurant vastgoed in het kader van transformatie en herontwikkeling nader te onderzoeken.

3. Aanpak bestaande kantorenvorraad (transformatie en herontwikkeling)

Constaterend dat in de Metropoolregio de leegstand van kantoren (bij laatste telling 2010) rond de 2,2 mln. m² bvo bedraagt, dat hiervan circa de helft als incurante leegstand te beschouwen is en dat de incurante leegstand naar verwachting de komende 10 jaar nog met 400.000 m² toe zal nemen als gevolg van binnenregionale verhuizingen naar nieuwbouw, besluiten de Metropoolregio partners dat:

- 3.1 Er – in nauwe samenwerking met marktpartijen – alle mogelijke maatregelen worden genomen om 1,5 mln. m² bvo kantooruimte uit de markt te nemen door transformatie, sloop en/of herontwikkeling
- 3.2 De directe opgaven voor de reeds leegstaande incurante voorraad van 1,1 miljoen m², zijn per deelregio:

	Incurante Leegstand (x 1.000 m ² bvo)
Almere-Lelystad	77
Amstelland-Meerlanden	224
Amsterdam	637
Gooi en Vechtstreek	92
Haarlem-IJmond	58
Zaanstreek-Waterland	29
Metropoolregio Amsterdam	1.117

Om deze opgaven te effectueren worden door de Plabeka-partners in gezamenlijkheid de volgende acties opgepakt:

- 3.3 De partners gaan in het kader van de landelijk experimenten concrete arrangementen met marktpartijen aan, gericht op het effectief transformeren of herontwikkelen van leegstaande kantoren
- 3.4 Samen met de marktpartijen wordt een onderzoek opgestart naar mogelijkheden Investeringsfonds leegstand
- 3.5 De aanwezige kennis en ervaring van overheden en marktpartijen binnen de regio nadrukkelijker wordt gebundeld en hiervoor wordt ambtelijke capaciteit en budget beschikbaar gesteld; hierbij zullen de mogelijkheden/meerwaarde tot aansluiting bij Project Bureau Herstructurering onderzocht worden
- 3.6 De Metropoolregio Amsterdam blijft bij het Rijk blijft aandringen op noodzakelijke aanpassingen van de fiscale- en juridische regelgeving;
- 3.7 De Metropoolregio Amsterdam stelt een regionale discussiekaart van leegstaande kantoorpanden op, met als doel zicht te krijgen op transformatie- en herontwikkelingspotentie van panden en relevante partijen in het proces aan elkaar te koppelen

De gemeenten in de Metropoolregio zullen binnen hun eigen beleidsmogelijkheden de volgende maatregelen nemen:

- 3.8 Individuele Metropoolregio-gemeenten kunnen overgaan tot het opstellen van een Leegstandsverordening op basis van de Wet Kraken en Leegstand
- 3.9 Bij nieuwe ontwikkelingen stellen de gemeenten een voorverhuureis van minimaal 70%
- 3.10 Versnellen van gemeentelijke processen op het gebied van juridisch planologische procedures en mogelijkheden van het bouwbesluit
- 3.11 Opstellen van ruimtelijke visie voor locaties met veel leegstand
- 3.12 Stellen van voorwaarden aan duurzaamheid en levensloopbestendig bouwen.



4. Aanpak herstructurering bedrijventerreinen

Constateerend dat de herstructureringsopgave van 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen in de Metropoolregio aanzienlijk is, maken de Metropoolregio partners de volgende afspraken:

- 4.1 Herstructurering bestaande terreinen heeft hoge prioriteit – daarom houden partners zich aan de SER-ladder;
- 4.2 De opgaven per deelregio zijn:

	Herstructureringsopgave 2010-2020 (in bruto ha)
Almere-Lelystad	195
Amstelland-Meerlanden	435
Amsterdam	603
Gooi en Vechtstreek	230
Haarlem-IJmond	509
Zaanstreek-Waterland	240
Metropoolregio Amsterdam	2.211

- 4.3 Dat in de projectontwikkeling voor de 25 prioritaire herstructureringsprojecten uit het Provinciaal Herstructurerings Programma van NH (PHP) meer focus wordt gebracht
- 4.4 De 2 prioritaire locaties uit PHP Flevoland worden uitgevoerd
- 4.5 De bundeling van kennis&kunde m.b.t. herstructurering wordt gecontinueerd door het Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen vanaf 2012 om te vormen tot het Project Bureau Herstructurering (PHB). Dit PHB krijgt de opdracht om te komen tot een verdere professionalisering van de herstructurering bij gemeenten en marktpartijen. Onderzocht zal worden of doorontwikkeling naar een regionaal ontwikkelingsbedrijf een goede optie is, of dat andere oplossingen hiervoor meer geschikt zijn.

- 4.6 Constateerend dat schaarste en/of hogere grondprijzen bij nieuwe terreinen het herstructureren van bedrijventerreinen aantrekkelijker maakt, spreken de gemeenten in de Metropoolregio in gezamenlijkheid af:
 - 4.6.1 Om nader onderzoek te doen naar een gezamenlijke grondprijsystematiek (c.q. hogere grondprijzen) voor nieuw uit te geven terreinen, waarbij nut&noodzaak van het overgaan tot één en dezelfde systematiek van residuele grondprijswaardering verder uitgewerkt moet worden
 - 4.6.2 Om voortbouwend op zo'n gezamenlijke grondprijsystematiek verder afspraken te maken over vormen van (regionale) verevening
 - 4.6.3 Dat de doorontwikkeling van bedrijventerreinen tot aantrekkelijke gebieden met meerdere functies nadrukkelijker onderdeel wordt van het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk orderingsbeleid (gemengde werkmilieus of woon-werklandschappen). Hierbij wordt expliciet de woningbouwopgave voor de Metropoolregio tot 2040 betrokken. De definitieve versies van de in bijlage ('groei en balansgebieden') vastgelegde concept-categorisering van locaties per gemeente kan hiertoe als basis gaan dienen.



5. Organisatie Plabeka

Constateerend dat met deze Uitvoeringsstrategie de Metropoolregio een wezenlijke bijdrage levert aan een gezonde en marktconform beleid ten aanzien van werklocaties, besluiten de Metropoolregio partners ten aanzien van de uitvoering:

- 5.1 De huidige Plabeka structuur de komende 5 jaar te continueren.
- 5.2 Dat de huidige Plabeka partners voor de komende vijf jaren ook zorg dragen voor de financiering van Plabeka-activiteiten, op basis van een jaarlijks vast te stellen begroting
- 5.3 Plabeka continueert en verstevigt de afstemming en samenwerking met marktpartijen
- 5.4 De adviescommissie wordt gevraagd om aan te blijven
- 5.5 Om de bestuurlijke afstemming primair via het bestuurlijk overleg PRES te laten verlopen; het is de taak van de bestuurlijk trekker om ook de overige Metropoolregio partners te consulteren en te informeren over relevante Plabeka-zaken.
- 5.6 Dat binnen één jaar de voorliggende Uitvoeringsstrategie verder uitgewerkt en geconcretiseerd is op zeker de volgende punten:
 - 5.6.1 Aanscherping programmering bedrijventerreinen tot 2020
 - 5.6.2 Aanscherping programmering kantoren tot 2020
 - 5.6.3 Categorisering en prioritering van locaties (concept groei- en balansgebieden en handelingsstrategieën verder uitwerken)
 - 5.6.4 Een plan van aanpak bestaande kantorenvorraad, mede in het kader van de experimenteergebieden;
 - 5.6.5 Voorstellen m.b.t. gezamenlijke grondprijsystematiek;
- 5.7 Dat Plabeka de monitoringssystematiek verbetert en jaarlijks een monitor uitbrengt.



B

Bijlagen



Bijlage A: Programmering kantoren 2010-2040 per deelregio

Dit betreft een voorlopige lijst. Deze lijst zal nog door de betrokken bestuursorganen (gemeenteraden, provinciale staten) moeten worden vastgesteld. Deze kunnen wijzigingen aanbrengen in deze lijst i.c. gewijzigd vaststellen. Aan deze lijst kunnen geen verplichtingen worden ontleend ten aanzien van verantwoordelijke bestuursorganen dan wel rechten aan worden ontleend.

Legenda segmentering:

Afkorting segment	Omschrijving
BS	Binnenstedelijk
KP	Knooppunt
SW	Snelweglocatie
TOP	Top locatie
SOL	Solitaire kantoorlocatie

Legenda hardheid plannen:

Code hardheid plan	Omschrijving
1	Er is geen bestemmingsplan aanwezig, maar de locatie is (evt.) wel is opgenomen in een streekplan, omgevingsplan of structuurplan
2	Er is geen bestemmingsplan aanwezig, maar er zijn wel contractuele en/of financiële afspraken gemaakt met bedrijven/ontwikkelaars
3	Er is een vigerend bestemmingsplan aanwezig (maar ha/m ² zijn niet direct uitgeefbaar/ontwikkelaar)
4	Er is een vigerend bestemmingsplan aanwezig en uitvoeringscontracten zijn afgesloten met ontwikkelaars (dus harde plancapaciteit: bouwrijp en terstond uitgeefbaar);
5	Het plan is in uitvoering (er vinden momenteel bouwactiviteiten plaats);

Deelregio Almere-Lelystad

Planaanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
BS	Almere	Almere Buiten Centrum	5.000	0	0	5.000	5	
BS	Almere	Cascadepark Oost	44.000	0	0	44.000	5	
BS	Almere	Lage Kant	13.000	8.000	0	21.000	4	
BS	Almere	Middenkant	0	15.000	0	15.000	3	
BS	Almere	Bouwmeesterbuurt en overig Almere Buiten	4.100	0	0	4.100	4	
KP	Almere	Olympia Office Park	139.680	93.120	0	232.800	4	
KP	Almere	Olympiakwartier Oost	65.040	43.360	0	108.400	4	
KP	Almere	Zakencentrum	45.000	0	0	45.000	5	
KP	Almere	Zuidelijk Stadscentrum	45.000	0	0	45.000	3	
KP	Almere	Europakwartier	0	25.000	0	25.000	3	
KP	Lelystad	Stadscentrum	60.000	0	0	60.000	3	
SW	Almere	Oksel A6/A27	0	150.000	0	150.000	1	
SW	Almere	Weerwaterzone	0	100.000	0	100.000	1	
SW	Lelystad	Kantorenzone Larserpoort	60.000	0	0	60.000	3	
SOL	Almere	Kustzone	96.000	24.000	0	120.000	3	
SOL	Almere	Kantorenvilla's	0	50.000	0	50.000	1	
Totaal			576.820	508.480	0	1.085.300		

* zie legenda

** of strategische reserve (>2040)

Deelregio Amstelland-Meerlanden

Planaanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschrapt**
BS	Amstelveen	Bovenkerk/ Bovenkerkerhoek	6.000	0	0	6.000	pm	Nader te bepalen
BS	Amstelveen	Stadshart	5.000	0	0	5.000	pm	Nader te bepalen
BS	Amstelveen	Bankrashof	4.200	0	0	4.200	pm	Nader te bepalen
KP	Haarlemmermeer	Schiphol Oost	39.000	0	0	39.000	5	
KP	Haarlemmermeer	Beukenhorst Zuid	130.000	0	0	130.000	5	
SW	Haarlemmermeer	Badhoevedorp Zuid***	0	0	0	0		175.000
SW	Haarlemmermeer	Schiphol Rijk	0	0	0	0		70.000
SW	Haarlemmermeer	Schuilhoeve	0	0	0	0		45.000
SW	Haarlemmermeer	Business Garden	20.700	0	0	20.700	5	19.700
SW	Haarlemmermeer	Beukenhorst Oost Oost	0	0	0	0		250.000
SW	Haarlemmermeer	De Hoek Noord	35.000	0	0	35.000	1	30.000
SW	Amstelveen	Zone Ag	0	10.000	30.000	40.000	pm	Nader te bepalen
SW	Haarlemmermeer	Elzenhof	50.000	50.000	0	100.000	2	100.000
TOP	Haarlemmermeer	Schiphol Centrum	50.500	0	0	50.500	5	50.500
TOP	Haarlemmermeer	Schiphol Noord West	0	0	0	0		
	Amstelveen	Nader te bepalen locaties in Amstelveen (Bovenkerk/Bovenkerkerhoek, Stadshart, Bankrashof of Zone Ag)						40.000
Totaal			340.400	60.000	30.000	430.400		780.200

* zie legenda

** of strategische reserve (>2040)

*** In de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland is opgenomen dat provincie een inspanningsverplichting heeft om een bedrijventerrein in Badhoevedorp-Zuid planologisch mogelijk te maken.

Deelregio Amsterdam

Planaanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
BS	Amsterdam	NDSM Werf-Oost, Werf-Noord, Werf-Zuid	68.300	0	0	68.300	1	40.000
BS	Amsterdam	Overhoeks (Shellterrein)	55.000	0	0	55.000	4	
BS	Amsterdam	Oostelijke Handelskade	0	0	0	0		27.700
BS	Amsterdam	Centrum Amsterdam Nieuw West (Osdorpplein eo)	15.000	0	0	15.000	3	
BS	Amsterdam	Eenhoorn	1.500	0	0	1.500	2	
BS	Amsterdam	Buiksloterham	0	10.400	0	10.400	3	71.000
KP	Amsterdam	Oosterdokseiland Zuidzijde	51.000	0	0	51.000	4	20.000
KP	Amsterdam	Westerdokseiland kop	0	0	0	0		36.500
KP	Amsterdam	Amsterdam Teleport***	0	0	0	0		57.000***
KP	Amsterdam	Centrumgebied Amsterdam Zuidoost	8.000	0	0	8.000	4	
KP	Amsterdam	Overamstel-NUON/Maple Leaf eo	0	0	0	0		60.000
KP	Amsterdam	Cornelis Lelylaan e.o.	0	0	0	0		4.400
KP	Amsterdam	Holendrecht (Zuidoost) (Wonen en Werken)	0	0	0	0		2.500
KP	Amsterdam	Amstelstation	7.800	14.000	0	21.800	1	
SW	Amsterdam	Medical Business Park (AMC, Medical Business Park))	70.000	0	0	70.000	2	30.000
SW	Amsterdam	RID	0	0	0	0		60.000
SW	Amsterdam	Riekerpolder	16.800	0	0	16.800	3	18.000
SW	Amsterdam	Alfa Driehoek	0	0	0	0		22.500
SW	Amsterdam	Science Park Amsterdam	15.000	52.500	0	67.500	3	
SW	Amsterdam	Amstel Business Park (Weespertrekvt Zuid)	0	0	0	0		8.300
SW	Amsterdam	Staalmanplein/Delflandplein	700	1.800	0	2.500	1	
TOP	Amsterdam	Zuidas	225.000	300.000	0	525.000	3	400.000
SOL	Amsterdam	Huigenbos (Zuidoost) (Wonen en Werken)	2.000	0	0	2.000	3	
SOL	Amsterdam	Karspeldreef	3.900	0	0	3.900	3	
SOL	Amsterdam	Bijlmerdreef	500	0	0	500	3	
SOL	Amsterdam	Anton de Komplein (Marktplein)	600	0	0	600	3	
SOL	Amsterdam	De Klencke	0	0	0	0		14.300
SOL	Amsterdam	Ijburg (Centrumeiland, Middeneiland, Haveneiland Oost)	12.000	28.000	0	40.000	3	38.000
SOL	Amsterdam	cultuurpark Westergasfabriek	3.000	0	0	3.000	3	
SOL	Amsterdam	Osdorp Midden Noord (Wonen en Werken)	3.000	0	0	3.000	1	
SOL	Amsterdam	Osdorp de Punt	800	0	0	800	3	
SOL	Amsterdam	Centrum Amsterdam Noord	7.000	3.000	0	10.000	4	52.000
SOL	Amsterdam	Buurt negen	500	0	0	500	3	
SOL	Amsterdam	Geuzenveld Zuid (Wonen en Werken)	2.500	1.000	0	3.500	3	
Totaal			569.900	410.700	0	980.600		962.200

* zie legenda

** of strategische reserve (>2040)

***maart/april 2011 is door B&W Amsterdam bestuurlijk besloten om toch 20.000 m² in Teleport in de plannen te behouden, maar dit mag pas uitgegeven worden nadat er evenveel kantoorruimte in plan is onttrokken. De planreductie is dus eigenlijk 37.000 m² ipv 57.000 m².

Deelregio Gooi en Vechtstreek

Planaanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
KP	Hilversum	Arenapark	95.000	0	0	95.000	4	
SW	Laren	Crailo	30.000	0	0	30.000	2	
Totaal			125.000	0	0	125.000		

* zie legenda

** of strategische reserve (>2040)

Deelregio Haarlem-IJmond

Planaanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
BS	Haarlem	Winkelcentrum sc Halkstad	0	0	0	0		8.000
BS	Haarlem	Mariastichting	8.000	0	0	8.000	4	
KP	Haarlem	Spoorzone Oostpoort2	0	30.000	0	30.000	1	60.000
KP	Haarlem	Spoorzone station	0	0	0	0		15.000
KP	Beverwijk	Stationsgebied	8.000	0	0	8.000	4	32.000
SW	Haarlem	nul23	17.000	0	0	17.000	4	
SW	Haarlem	Pim Mulier West.Randweg	0	5.000	0	5.000	4	
SW	Haarlem	Haarlem-Oost	5.000	0	0	5.000	1	15.000
Totaal			38.000	35.000	0	73.000		130.000

* zie legenda

** of strategische reserve (>2040)

Deelregio Zaanstreek-Waterland

Planaanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschrap*
KP	Zaanstad	Poort Clam Dijke, Assendelft	3.000	0	0	3.000	2	7.000
KP	Zaanstad	Inverdan	46.000	0	0	46.000	5	
SW	Zaanstad	VVZ-terrein	10.000	0	0	10.000	1	
SW	Purmerend	Kop van West	5.000	0	0	5.000	3	5.000
Totaal			64.000	0	0	64.000		12.000

* zie legenda

** of strategische reserve (>2040)

Bijlage B: Programmering bedrijventerreinen 2010-2040 per deelregio

Dit betreft een voorlopige lijst. Deze lijst zal nog door de betrokken bestuursorganen (gemeenteraden, provinciale staten) moeten worden vastgesteld. Deze kunnen wijzigingen aanbrengen in deze lijst i.c. gewijzigd vaststellen. Aan deze lijst kunnen geen verplichtingen worden ontleend ten aanzien van verantwoordelijke bestuursorganen dan wel rechten aan worden ontleend.

Legenda segmentering:

Segment	Afkorting segment	Milieucategorie	Bereikbaarheid via weg	Parkeren	Omgeving	Sector
Gemengd plus	GPLUS	3-6	+	+	o	Zware industrie
Modern Gemengd	GMOD	2-4	++	+	+	Industrie en diensten
Parkachtig	PARK	2-4	++	+	++	Industrie en diensten
Transport en distributie	T&D	Nvt	++	++	o	Transport en distributie
Binnenstedelijk	BS	1-2	o	o	o/++	Lichte industrie en diensten

Bron: structuurschema Plabeka (2005)

Legenda hardheid plannen:

Code hardheid plan	Omschrijving
1	Er is geen bestemmingsplan aanwezig, maar de locatie is (evt.) wel is opgenomen in een streekplan, omgevingsplan of structuurplan
2	Er is geen bestemmingsplan aanwezig, maar er zijn wel contractuele en/of financiële afspraken gemaakt met bedrijven/ontwikkelaars
3	Er is een vigerend bestemmingsplan aanwezig (maar ha/m2 zijn niet direct uitgeefbaar/ontwikkelaar)
4	Er is een vigerend bestemmingsplan aanwezig en uitvoeringscontracten zijn afgesloten met ontwikkelaars (dus harde plancapaciteit: bouwrijp en terstond uitgeefbaar);
5	Het plan is in uitvoering (er vinden momenteel bouwactiviteiten plaats);

Deelregio Almere Lelystad

Tabel 1: Aanbod naar locatie

Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
BS	Almere	Middenkant	7,0	1,0		8,0	5	
BS	Almere	De Striptekenaar	6,7			6,7	5	
BS	Almere	Colombus-kwartier	2,7			2,7	3	
BS	Almere	De stripmaker	2,4			2,4	5	
BS	Almere	Het Atelier	1,4			1,4	5	
BS	Almere	De Rederij	0,7			0,7	5	
BS	Almere	Bouwmeesterbuurt	0,3			0,3	5	
BS	Almere	De Uitgeverij	0,3			0,3	5	
BS	Almere	Faunabuurt	0,1			0,1	5	
BS	Lelystad	Noordersluis	12,3			12,3	5	
BS	Lelystad	Merwede (v/h Rivierenbrt ZO)	1,6			1,6	5	
BS	Almere	A6/A27 werkmilieu binnenstedelijk		58,5		58,5	1	
GPLUS	Almere	De Vaart IV-VI	48,5	25,8		74,3	3	
GPLUS	Almere	De Vaart I,II & III	0,9			0,9	5	
GPLUS	Lelystad	Flevokust (gemengd plus)	50,0	20,0		70,0	2	20,0
GPLUS	Lelystad	Oostervaart Oost	10,4			10,4	5	
GPLUS	Almere	Strategische reserve Oostkant (gemengd plus)		20,0		20,0	1	20,0
GPLUS	Lelystad	Laserknoop /Lelystad Airport (gemengd plus)		20,0		20,0	2	20,0
GMOD	Almere	Strategische reserve Oostkant (modern gemengd)		10,0		10,0	1	85,0
GMOD	Almere	Stichtse Kant fase 1B en 2	37,5	16,0		53,5	4	
GMOD	Almere	A27/Vogelweg		40,0		40,0	1	
GMOD	Almere	A6/A27 werkmilieu B2C		28,0		28,0	2	
GMOD	Almere	Oosterwold overig		75,0		75,0	1	
GMOD	Almere	Hoge Kant	10,3			10,3	5	

vervolg Deelregio Almere Lelystad

Tabel 1: Aanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
GMOD	Almere	Lage Kant	9,4			9,4	5	
GMOD	Almere	Veluwse Kant (O+W)	1,9			1,9	5	
GMOD	Almere	Poldervlak	0,8			0,8	5	
GMOD	Lelystad	Larserknoop /Lelystad Airport (modern gemengd)	45,0	11,5		56,5	2	3,5
GMOD	Lelystad	Flevopoort	43,1	19,0		62,1	5	
GMOD	Lelystad	Bio Science Park Zuid	20,0			20,0	5	
GMOD	Lelystad	Bio Science Park Noord	12,0			12,0	5	
GMOD	Lelystad	Laserpoort 123	10,1			10,1	5	
GMOD	Almere	Stichtse Kant fase 4	14,5	14,5		29,0	3	
GMOD	Almere	A6/A27 werkmilieu institutencampus		48,5		48,5	2	
GMOD	Almere	A6/A27 A6 Park	37,2	11,1		48,3	2	
GMOD	Lelystad	Larserknoop/LA (Hoogwaardig)	25,0	21,0		46,0	3	
T&D	Almere	Stichtse Kant fase 1 en 3	34,3			34,3	5	
T&D	Almere	Sallandsekant	6,3			6,3	5	
T&D	Lelystad	Larserknoop /Lelystad Airport (transport)	26,0			26,0	4	
T&D	Lelystad	Flevokust (transport en distributie)	20,0	20,0		40,0	2	
T&D	Lelystad	Luchthaven	6,4	12,0		18,4	5	
		Totaal	505,1	471,9	0,0	977,0		148,5

*Zie legenda

**of strategische reserve (>2040)

Deelregio Amstelland-Meerlanden

Aanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschrapt**
GPLUS	Haarlemmermeer	De Liede (nieuw)	37,6			37,6	3	
GMOD	Haarlemmermeer	Badhoevedorp Zuid***						75,0
GMOD	Haarlemmermeer	Spoorzicht Noord	3,6			3,6	5	
GMOD	Aalsmeer	Greenpark Aalsmeer	42,0			42,0	pm	nader te bepalen
GMOD	Uithoorn	VBA Zuid Zuid	40,0			40,0	1	nader te bepalen
GMOD	Haarlemmermeer	Cruquius-Zuid						3,6
GMOD	Uithoorn	Industrierrein Uithoorn	5,0			5,0	pm	
GMOD	Amstelveen	Amstelveen Zuid (N201)	45,0			45,0	1	nader te bepalen
GMOD	Amstelveen	De Loeten	30,0			30,0	3	nader te bepalen
GMOD	Amstelveen	Bedrijventerrein Legmeer	0,2			0,2	5	
GMOD	Diemen	De Sniep	0,8			0,8	pm	
GMOD	Diemen	Verrijn Stuart	1,0			1,0	5	
PARK	Haarlemmermeer	Nieuw-Vennep Zuid	2,3			2,3	5	
PARK	Haarlemmermeer	Lijndenhof		8,0		8,0	2	
PARK	Haarlemmermeer	De President fase 2						32,7
PARK	Haarlemmermeer	De Groene Hoek						40,0
PARK	Haarlemmermeer	Wilhelminahoeve	7,0			7,0	2	
PARK	Haarlemmermeer	De President fase 1	25,8			25,8	5	
PARK	Haarlemmermeer	Beukenhorst Oost- oost						16,0
T&D	Haarlemmermeer	A4 Zone West	100,0			100,0	2	70,0
T&D	Haarlemmermeer	Schiphol Logistics Park oostlob	34,0			34,0	3	
T&D	Haarlemmermeer	Schiphol Logistics Park westlob						13,0
T&D	Aalsmeer	VBA		30,0		30,0	2	
T&D	Haarlemmermeer	De Hoek Noord	11,0			11,0	2	
T&D	Haarlemmermeer	Schiphol-Zuidoost (2e linie)	6,0			6,0	5	
T&D	Haarlemmermeer	Groenenbergterrein	9,0			9,0	3	
	Buiten Haarlemmermeer	Greenport locaties (Greenpark, VBA Zuid-Zuid, Amstelveen Zuid/N201, de Loeten)						80,0
Totaal			400,3	38,0	0,0	438,3		330,3

*Zie legenda

**of strategische reserve (>2040)

*** In de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland is opgenomen dat provincie een inspanningsverplichting heeft om een bedrijventerrein in Badhoevedorp-Zuid planologisch mogelijk te maken

Deelregio Amsterdam

Aanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
BS	Amsterdam	Bedrijventerrein Schinkel	0,4			0,4	3	
BS	Amsterdam	Bedrijventerrein Cruquius	0,3			0,3	2	
GPLUS	Amsterdam	Hemhavens (gemengd)	7,5			7,5	5	
GPLUS	Amsterdam	Cornelis Douwesterrein	5,0			5,0	5	
GPLUS	Amsterdam	Afrikahaven (gemengd)	4,9			4,9	5	
GPLUS	Amsterdam	Westhaven (gemengd)	0,2			0,2	5	
GPLUS	Amsterdam	Amerikahaven (gemengd)	0,7			0,7	5	
GMOD	Amsterdam	Bedrijvengebied Zuidoost	1,8			1,8	5	
GMOD	Amsterdam	Sloterdijk I	0,9			0,9	5	
GMOD	Amsterdam	Sloterdijk III-Zuid (kleinschalig)	19,8			19,8	5	
T&D	Amsterdam	Atlaspark (grootschalig)	48,0			48,0	5	
T&D	Amsterdam	Atlaspark (gemengd)	47,1			47,1	5	
T&D	Amsterdam	Airport Business Park Amsterdam Osdorp	37,7			37,7	5	
T&D	Amsterdam	Sloterdijk III-Noord (grootschalig)	32,1			32,1	5	
Totaal			206,4	0,0	0,0	206,4		

*Zie legenda

**of strategische reserve (>2040)

Deelregio Gooi en Vechtstreek

Aanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
GMOD	Blaricum	Blaricummeer	18,5			18,5	3	
GMOD	Hilversum	Crailo/A1	9,0			9,0	2	
GMOD	Huizen	Lucentterrein	4,0			4,0	4	
GMOD	Naarden	Gooimeer Zuid		0,8		0,8	3	
PARK	Hilversum	Media Park	2,0			2,0	3	
Totaal			33,5	0,8	0,0	34,3		

*Zie legenda

**of strategische reserve (>2040)

Deelregio Haarlem IJmond

Aanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
BS	Haarlem	Waarderpolder (binnenstedelijk)	4,0			4,0	4	
GMOD	Haarlem	Waarderpolder	6,0	10,0		16,0	3	
GMOD	Haarlemmerliede C.A.	Sugar City		6,0		6,0	3	
GMOD	Heemskerk	De Waterwegen	1,1			1,1	4	
GMOD	Beverwijk	Kagerweg	5,0			5,0	4	
GMOD	Castricum	Nieuwelaan Oost		2,0		2,0	3	
GMOD	Velsen	De Grote Hout		23,0		23,0	5	
GMOD	Heemskerk	De Trompet	2,9			2,9	4	
GMOD	Haarlemmerliede C.A.	Polanenpark	9,0	9,0		18,0	3	
Totaal			28,0	50,0	0,0	78,0		

*Zie legenda

**of strategische reserve (>2040)

Deelregio Zaanstreek-Waterland

Aanbod naar locatie								
Segment*	Gemeente	Naam locatie	2010-2020	2020-2030	2030-2040	Totaal 2010-2040	Hardheid Plan*	Geschraapt**
BS	Zaanstad	De Hemmes						3,5
BS	Zaanstad	Bonar Floors		2,5		2,5	1	
BS	Zaanstad	Noordeinde						2,0
BS	Zaanstad	Forbostrook / Saendelft	2,0			2,0	5	
BS	Zaanstad	Kogerveld Zuid	2,0			2,0	3	
BS	Zaanstad	Krommenie Oost						1,0
GMOD	Zaanstad	Zuiderhout	7,0			7,0	4	
GMOD	Zaanstad	Noorderveld	1,0			1,0	5	
GMOD	Zaanstad	Hembrug (modern gemengd)	10,0	0,0		10,0	4	20,0
GMOD	Purmerend	Baanstee Noord fase 1	47,0	34,0		81,0	3	
GMOD	Edam-Volendam	Oosthuizerweg uitbreiding		5,5		5,5	pm	
GMOD	Waterland	Katwoude		2,0		2,0	pm	
GMOD	Purmerend	Baanstee Oost		1,0		1,0	pm	
Totaal			103,0	55,0	0,0	158,0		35,5

*Zie legenda

**of strategische reserve (>2040)

Bijlage C: Zacht-hard procedure

Waarom regionale afstemming?

Het afwijken van de Uitvoeringsstrategie, met name via het (te) vroegtijdig omzetten van 'zachte' naar 'harde' plannen heeft regionale afstemming. Bij vaststelling van de Uitvoeringsstrategie is van alle plannen de hardheid bekend (zie beslispluntenbijlage A en B). Per definitie 'zacht' zijn plannen waarvan de hardheid ten tijde van het vaststellen van de Uitvoeringsstrategie niet bekend is en elk nieuw plan dat niet in de Uitvoeringsstrategie is opgenomen.

Het omzetten van een 'zacht' naar een 'hard' plan is in alle gevallen onderwerp van regionale afstemming. Zo wordt een werkwijze gecreëerd waarmee expliciet een vinger aan de pols kan worden gehouden, opdat wordt voorkomen dat de vraag-aanbod-verhoudingen op deelregionaal of MRA-niveau onverantwoord (verder) uit evenwicht worden gebracht. Met deze procedure wordt bovendien de gemeentelijke autonomie gerespecteerd, terwijl tegelijkertijd het regionale belang in voldoende mate wordt geborgd.

Inventarisatie harde en zachte plannen

Alle deelregio's hebben hun kantoren- en bedrijventerreinplannen doorgelicht conform onderstaande labels.

Tabel C1 Overeengekomen indeling hardheid van werklocatieplannen

Code	Hardheid	Toelichting
	Zacht	Elk plan dat niet in de Uitvoeringsstrategie is opgenomen.
Niet gecodeerd	Zacht	Plan waarvan de hardheid ten tijde van het vaststellen van de Uitvoeringsstrategie niet bekend is.
1	Zacht	Er is geen bestemmingsplan aanwezig, maar de locatie is (evt.) wel is opgenomen in een structuurvisie
2	Zacht	Er is geen bestemmingsplan aanwezig, maar er zijn wel contractuele en/of financiële afspraken gemaakt met bedrijven/ontwikkelaars
3	Hard	Er is een vigerend bestemmingsplan aanwezig (maar ha/m ² zijn niet direct uitgeefbaar/ontwikkelaar)
4	Hard	Er is een vigerend bestemmingsplan aanwezig en uitvoeringscontracten zijn afgesloten met ontwikkelaars (dus harde plancapaciteit: bouwrijp en terstond uitgeefbaar);
5	Hard	Het plan is in uitvoering (er vinden momenteel bouwactiviteiten plaats);

In onderstaande tabellen staan per deelregio weergegeven in welk stadium van planvorming van alle locaties zich bevinden. De zachte planvoorraad kantoren bedraagt in totaal 736.000 m², bij bedrijventerreinen is dat 823 ha.

Tabel C2 Hardheid aanbod kantoren 2010-2040 (x1.000 m² bvo, na vaststelling Uitvoeringsstrategie)

	Zacht aanbod			Hard aanbod				Totaal
	Niet gecodeerd	Hardheid 1	Hardheid 2	Hardheid 3	Hardheid 4	Hardheid 5	Courante leegstand (2010-2015)	
Almere-Lelystad	0	300	0	325	366	94	77	1.162
Amstelland-Meerlanden*	55	35	100	0	0	240	224	655*
Amsterdam	0	96	72	690	124	0	637	1.617
Gooi en Vechtstreek	0	0	30	0	95	0	92	217
Haarlem-IJmond	0	35	0	0	38	0	58	131
Zaanstreek-Waterland	0	10	3	5	0	46	29	93
Metropoolregio Amsterdam	55	476	205	1.020	623	380	1.117	3.875
	1%	12%	5%	26%	16%	10%	29%	100%

Tabel C3 Hardheid aanbod bedrijventerreinen 2010-2040 (netto ha, na vaststelling Uitvoeringsstrategie)

	Zacht aanbod			Hard aanbod			Totaal
	Niet gecodeerd	Hardheid 1	Hardheid 2	Hardheid 3	Hardheid 4	Hardheid 5	
Almere-Lelystad	0,0	203,5	311,3	152,0	79,5	230,7	977,0
Amstelland-Meerlanden*	47,8	5,0	156,0	110,6	0,0	38,9	438,3*
Amsterdam	0,0	0,0	0,3	0,4	0,0	205,7	206,4
Gooi en Vechtstreek	0,0	0,0	9,0	21,3	4,0	0,0	34,3
Haarlem-IJmond	0,0	0,0	0,0	42,0	13,0	23,0	78,0
Zaanstreek-Waterland	8,5	2,5	0,0	83,0	17,0	47,0	158,0
Metropoolregio Amsterdam	56,3	291,0	476,6	409,3	113,5	545,3	1.892,0
	3%	15%	25%	22%	6%	29%	100%

Procedure

De procedure is als volgt (zie stroomschema): een initiatiefnemende gemeente vraagt – via haar deelregionale coördinerende gemeente – advies aan het DO PRES over het voornemen tot het omzetten van een ‘zacht’ plan naar een ‘hard’ plan. In praktische zin is gekozen om deze plicht te beperken tot plannen die groter zijn dan 10.000 m² bvo (kantoren) of 10 ha netto (bedrijventerrein). In het DO PRES bezien of de ontwikkeling verantwoord wordt geacht, gelet op de vraag-aanbod-verhoudingen (deelregionaal en op MRA-niveau) op basis van de Plabeka-monitor en gelet op de actuele inzichten over de te verwachten economische ontwikkeling en de vereiste kwaliteitsverbetering van het vestigingsmilieu.

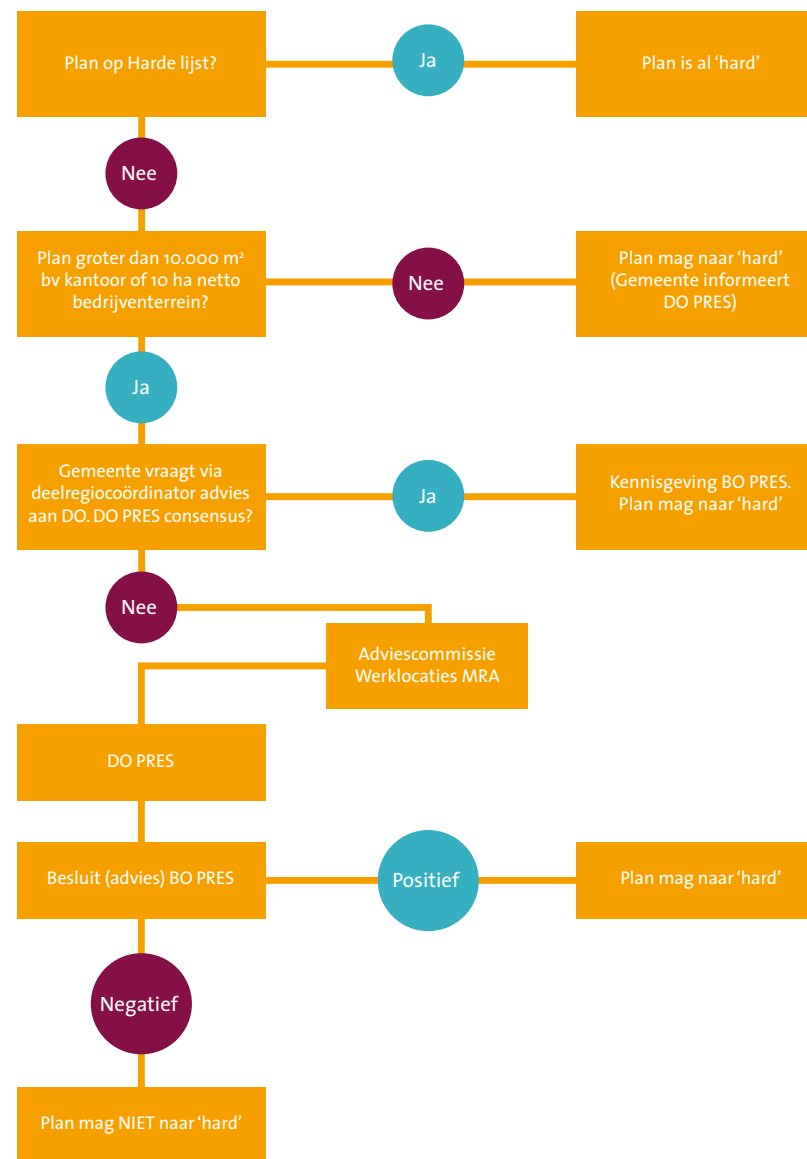
Over het omzetten van kleinere plannen (<10.000 m² of <10 ha) hoeven gemeenten niet om advies te vragen aan DO PRES. In dat geval dienen zijn DO PRES wél te informeren, tevens als deze kleinere plannen onderdeel zijn van grotere plannen.

Als over het omzetten van plannen >10 ha of >10.000 m² bvo een positieve consensus bestaat, kan dit ter kennisgeving worden gemeld aan het bestuurlijk overleg PRES. Als die consensus niet wordt bereikt, dan wordt de casus voorgelegd aan een hiervoor in te stellen onafhankelijke Commissie Werklocaties MRA. Deze adviseert het directeurenoverleg PRES, rekening houdend met:

- vraag-aanbod-verhoudingen lokaal, deelregionaal en op MRA-niveau op basis van de Plabeka-monitor;
- de inzichten over de te verwachten economische ontwikkeling;
- de vereiste kwaliteitsverbetering van het vestigingsmilieu

Het bestuurlijk overleg PRES neemt vervolgens een besluit in de vorm van een zwaarwegend advies aan de initiatiefnemende gemeente. De gemeenten beloven dit besluit(advies) van het PRES te respecteren.

Stroomschema zacht-hard procedure





Colofon:

De Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 is het nieuwe, gezamenlijke beleid voor de kantoor- en bedrijfslocaties van Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze Uitvoeringsstrategie is op de PRES-conferentie (Platform Regionaal-Economische Structuur) van 23 juni 2011 door de betrokken bestuurders uit de MRA vastgesteld. Deze publicatie is een samenvatting van de vastgestelde Uitvoeringsstrategie.

Oplage:

500 exemplaren

Wilt u meer informatie?

Neem dan contact op met:

- Ambtelijk voorzitter Plabeka: Bert Uitterhoeve, Gemeente Haarlemmermeer (023-5673583, B.Uitterhoeve@haarlemmermeer.nl)
- Secretaris PRES: Martin Bekker, Stadsregio Amsterdam (020-5273725, m.bekker@stadsregioamsterdam.nl)

Downloaden

De volledige Uitvoeringsstrategie 2010-2040 en deze publicatie staat in digitaal formaat op www.metropoolregioamsterdam.nl/economie.

**Platform
Bedrijven
Kantoren
Metropoolregio
Amsterdam**



