



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

2012/68934 ★

Cluster Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling
Contactpersoon J. Vijfhuizen
Doorkiesnummer 023 5676174
Uw brief
Ons kenmerk 12.0051573\wwz
Bijlage(n) BVR Wonen, 1-9-2012 en Voortgangsrapportage
Kantoren en Bedrijven, 1-7-2012
Onderwerp Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen en
Kantoren/Bedrijven

Verzenddatum


13 NOV. 2012


Geachte heer, mevrouw,

Bij de raadssessie over het tussentijds Meerjarenperspectief Grondzaken (tMPG) op 1 november jl. heeft uw raad verzocht om versies van de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen (standlijn 1-9-2012), en de Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven (standlijn 1-7-2012), die in openbaarheid kunnen worden besproken. Bijgaand treft u deze versies aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,


J.J. Nobel
Wethouder Financiën,
Wonen, Groen en Recreatie


drs. M.J. Bezuijen
Wethouder RO, Mobiliteit
en sport


Mr. A.Th.H. van Dijk
Wethouder Economie
Schiphol en Cultuur

Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen

Standlijn 1-9-2012



Artist impression: Jansoniusterrein (Hoofdvaart)

Inhoudsopgave

Inleiding

Hoofdstuk 1: Woningmarkt in vogelvlucht

- 1.1. Rijksbeleid
- 1.2. Regionale ontwikkelingen
- 1.3. Woningmarkt
- 1.4. Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015

Hoofdstuk 2: Woningbouwproductie

- 2.1. Samenvatting
- 2.2. Overzichtskaart woningbouwprojecten
- 2.3. Overzicht woningbouwprojecten
- 2.4. Overzicht fasering uitgifte 2012 – 2018 en verder

Inleiding

Afgelopen juli is de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen voor het eerst in samenhang met het MPG 1-1-2012 behandeld. Dit was de raad toegezegd naar aanleiding van de aanbevelingen uit het RKC rapport 'Grondbeleid 6 jaar later' van eind 2011.

Om reden van efficiëntie is er voor gekozen om de teksten beperkt aan te passen voor zover de ontwikkelingen dit nodig maakten. Voor de grondexploitatieprojecten die herzien worden is geen tekst opgenomen. Daarvoor wordt verwezen naar de tekst in de herzieningsboekjes, die zijn opgenomen in deel 7 van het tMPG 1-7-2012 dat op 1 november 2012 in de raad is behandeld. Het betreft de projecten:

- Boseilanden
- Zuidrand
- Hoofddorp Centrum (deel woningbouw)
- Noordrand en
- Nieuw Vennep Zuid (ged. appartementen)

Hoofdstuk 1: Woningmarkt in vogelvlucht

1.1. Rijksbeleid

Door de val van het kabinet is de afloop van de (wets)voorstellen die in de pijplijn zaten ongewis. Wel is de nieuwe Woningwet inmiddels door de Tweede Kamer aangenomen.

Als uitvloeisel van het Lenteaakkoord staat nog een aantal maatregelen op stapel. De belangrijkste daarvan zal inhouden dat het niet meer mogelijk wordt of op z'n minst heel onaantrekkelijk, een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten.

1.2. Regionale ontwikkelingen

De Provincie Noord-Holland heeft in aansluiting op haar Woonvisie inmiddels zogeheten Regionale Actie Programma's (RAP'S) met de verschillende regio's afgesloten. Voor onze gemeente is de RAP van belang, die met de Stadsregio Amsterdam is afgesloten. De afspraken in deze RAP betreffen de woningbouwproductie en het aandeel sociale huur daarin, het aantal nulredenwoningen en de inzet voor duurzaamheid. Dit heeft nog geen concreet vervolg gekregen.

De discussie over de herziening van de woonruimteverdeling is inmiddels uitgemond in een concreet voorstel van de SRA met als belangrijkste nieuwe elementen dat de regionale bindingseis wordt afgeschaft en er een lotingsmodule komt. Op basis van onze Woonvisie, waarin wij onze opvattingen met betrekking tot de woonruimteverdeling hebben neergelegd, hebben wij inmiddels onze reactie op het voorstel gegeven. Naar verwachting zullen de veranderingen per 1 januari 2013 van kracht worden.

Om te komen tot (meer) afstemming van de woningbouw in de stadsregio zijn inmiddels concrete stappen gezet. Op zeer korte termijn zal er een lijst van zogeheten prioritaire projecten vastgesteld worden. Dat zijn de projecten, die voor het functioneren van de roltrap op de regionale woningmarkt van groot belang zijn. De status van prioritair project betekent niet dat er extra middelen voor beschikbaar komen, maar wel dat de (financiële) inspanningen van alle betrokken partijen – en dat zijn zowel de gemeenten als de corporaties en andere marktpartijen - er op gericht zullen worden dat in ieder geval die projecten tot uitvoering komen. Dat betekent niet dat alle andere projecten stilgelegd worden. Zeker de kleinere projecten, die van geen of geringe betekenis zijn voor het functioneren van de roltrap kunnen gewoon doorgaan. Zoals het er nu naar uitziet zullen zowel Tudorpark/Sportpark als de Omlegging A9/Badhoevedorp op deze lijst van circa 20 projecten komen te staan. Ons besluit om voorlopig af te zien van woningbouwontwikkeling in de Zuidrand sluit daar ook bij aan. Met een woningbouwontwikkeling aldaar zou immers afbreuk worden gedaan aan de kans van slagen van het prioritaire project Tudorpark/Sportpark.

1.3. Woningmarkt

Koopwoningen

In de korte tijd sinds het verschijnen van de vorige BVR heeft er zich geen wezenlijke verandering op de woningmarkt van de bestaande koopwoningen voorgedaan.

Er zijn twee nieuwbouwprojecten op de markt gekomen. Dat is ten eerste het project AQUAradius met 80 appartementen voor de doelgroep 55+. Alhoewel er nog niet voor alle woningen een koper gevonden is, kan het verkoopresultaat bij de huidige marktomstandigheden zondermeer goed genoemd worden. Ook zijn de 13 woningen van project Jansoniusterrein, fase 2, in verkoop gebracht. Het gaat om 13 luxe herenhuizen, waarvan 12 geschakeld en 1 vrijstaand in de prijsklasse tussen de 5 en 6 ton. De verkoop is nog gaande en het verkoopresultaat moet nog afgewacht worden.

Met de vaststelling van het bestedingsplan Bestemmingsreserve Besluit locatiegebonden subsidies (Raadsbesluit 2012.0020078) is aan alle nog beschikbare Bls-middelen een bestemming gegeven.

Het gaat om de onderstaande projecten, waarvoor de daarbij genoemde bedragen gereserveerd zijn:

- AQUAradius, Hoofddorp € 70.000,-
- Aan de Vaart, Vijfhuizen € 130.000,-
- Dahliahof , Hoofddorp € 203.000,-
- Lindehof 2 , Badhoevedorp € 170.000,-
- Nijverheidstraat 1-3, Hoofddorp € 52.000,-
- Noordrand, Nieuw-Vennep € 380.000,-
- Ewijkstraat, Hoofddorp € 300.000,-
- Portale/ La Terraza, Hoofddorp € 460.000,-
- Assumburg € 490.000,-
- De Boomgaard, Zwanenburg € 60.000,-
- Zelfbouw, Zuidrand € 400.000,-
- Hart voor Zwanenburg € 290.000,-

Dit betekent dat er voor andere/toekomstige nieuwbouwprojecten geen Bls-middelen meer beschikbaar zijn, tenzij er middelen vrijvallen doordat een of meerdere van de genoemde projecten niet tot uitvoering komen.

Huurwoningen

De spanning op de markt voor sociale huurwoningen blijft groot. Dat is ook niet verwonderlijk gezien het geringe aantal huurwoningen in de sociale sector, dat voor de verhuur beschikbaar komt. Ter illustratie: In het eerste kwartaal van 2012 zijn er 131 woningen voor de verhuur beschikbaar gekomen. Daarvan is er aantal direct toegewezen aan bijzonder doelgroepen, zodat er 97 woningen voor de overige woningzoekenden beschikbaar waren. Dit is een aantal dat in het VINEX -tijdperk per maand beschikbaar kwam. Er is sowieso weinig beweging op de woningmarkt, maar het verkoop- en huurliberalisatiebeleid van Ymere maakt dat het aanbod aan beschikbare sociale huurwoningen alleen nog maar minder wordt.

Sinds 1 januari van dit jaar wordt er ook gewerkt met een nieuwe urgentieregeling, die in de loop van dit jaar geëvalueerd zal worden.

1.4. Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015

Maart jl. is de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 opgesteld. In dit visiedocument is het woonbeleid voor de komende vier jaar aangegeven. Inmiddels is het uitvoeringsprogramma vastgesteld, gerelateerd aan de zestien beleidspeerpunten uit de Woonvisie. In de BVR zal periodiek over de voortgang van het uitvoeringsprogramma gerapporteerd worden

Prestatieafspraken Ymere

Ook als uitloeijsel van de nieuwe Woonvisie worden er voor de periode 2012- 2015 prestatieafspraken met Ymere gemaakt. Bij de totstandkoming daarvan is de raad nauw betrokken. Over deze nieuwe prestatieafspraken wordt jaarlijks in de BVR gerapporteerd.

Uitvoeringsprogramma Wonen 2012-2015

	Doelstelling en resultaat	Activiteit	Wanneer
1.	Haarlemmermeer houdt haar trede op de <u>roltrap van de regionale woningmarkt</u> in stand en richt zich op woningen en woonmilieus die aansluiten bij die trede.	Faciliteren van "roltrapwoonmilieus en roltrapwoningen" Prioritering van de roltrapwoningbouwprojecten Overleg en afstemming G32	continu 2012
2.	We stemmen met Ymere <u>activiteitenprogramma's</u> voor woningen en woonomgeving <u>op wijk- en gebiedsniveau</u> af. Afspraken uit het Samenwerkingsconvenant, onder andere met betrekking tot sociaal duurzame wijken, worden uitgevoerd.	Overleg van gebiedsmanagers met Ymere in overleg Wout-Martien Eerste inventarisatie door middel van een herstructureringsagenda Herstructureringsagenda 2014-2020. Innovatieagenda transformatie, herstructurering, renovatie, duurzaamheid en groot onderhoud. Ymere. Idem particuliere sector – zowel inhoudelijke lijst als procesmatige evaluatie, jaarlijks.	Continu Eerste versie agenda eind 2012/ begin 2013
3.	Initiatieven voor <u>transformatie van kantoren</u> worden aangemoedigd en ondersteund: voor zover nodig en mogelijk spannen wij ons in om transformatie mogelijk te maken.	Samenwerking met Plabeka	continu
4.	De richtlijn voor ons <u>nieuwbouwprogramma</u> is : Sociaal segment 30% Derde segment voor middeninkomens 10% Marktsegment 60%	Actualisatie Nota Borging Woningbouwprogramma Verkennen van mogelijkheden van beleggers in het derde segment	2012 Continu
5.	<u>Particulier opdrachtgeverschap</u> wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.	Aanwijzen locatie(s) voor zelfbouw Eerste verkoopmanifestatie Regeling Betaalbaar bouwen	2012 2 ^e kw. 2013 1e kw. 2013

6.	Wij maken wij met Ymere doelgerichte <u>prestatieafspraken</u> over het verkoop- en liberaliseringsprogramma en overige maatregelen voor de middeninkomens. Daarbij wordt ruimte geboden voor verkoop aan de zittende huurder en/of verkoop op basis van Koopgarant, maar voor de vrije verkoop en liberalisering een relatie met de ontwikkelingen binnen de totale sociale voorraad gelegd wordt.	Prestatieafspraken en monitoring	2012 Evaluatie: eind 2013
7.	Haarlemmermeer streeft voor de sociale huurwoningen naar een <u>woonruimtebemiddeling</u> , waarbij de keuzevrijheid voor de woningzoekenden voorop staat, maar ook ondersteuning wordt geboden aan hen die geen keuze hebben.	Beïnvloeden Stadsregio Lokale invulling met Ymere - Lotingsmodule - Lokale beleidsvrijheid	1 januari 2013 2012/2013
8.	Voor de nieuwbouw wordt een nieuwe, compacte lijst met 'Haarlemmermeerse' <u>nultredenwoning-eisen</u> van toepassing. Ook besteden we aandacht aan voorlichting aan bewoners.	De lijst wordt geëvalueerd en opnieuw opgesteld (eind 2012), besproken intern en extern. Integraal oppakken met herijking toegankelijkheidsbeleid (doelstelling 16)	Begin 2013
9.	In het kader van een toenemende vraag en doorstroming op de markt zijn meer <u>zorgwoningen</u> gevraagd en nodig. Samen met de zorginstellingen, ontwikkelaars en woningcorporaties brengen we (toekomstige) vraag en aanbod in beeld en beter in balans. De gemeente neemt hierbij het initiatief. Bij het in balans brengen van vraag en aanbod naar zorgwoningen komt de nadruk vooral ook te liggen op het bouwen voor vitale ouderen en specifieke woonzorgconcepten in de vrije sector met een hoogwaardig woonmilieu.	Afstemming zoeken met partners (eind 2012) Nota Rol van de gemeente bij (scheiding) wonen en zorg en extramuralisering (eind 2012)	2012 2012/ 2013
10.	Samen met zorginstellingen en woningcorporaties spelen we in op de veranderende vraag naar <u>beschermde wonen</u> door te streven naar het voldoende aanbieden van passende huisvesting en zorg.	Afstemming zoeken met partners (eind 2012) Plan van aanpak (begin 2013)	2013
11.	We benutten op een doelmatige wijze de combinatie van clusters van (zorg)voorzieningen en nultredenwoningen (verzorgd wonen). We <u>herijken de woningtoewijzing van geïndiceerden</u> en maken afspraken met zorgorganisaties en woningcorporaties.	Afstemming zoeken met partners (eind 2012) Plan van aanpak (begin 2013) (mogelijk in combinatie met actiepoint 9)	2013

12.	De <u>woningtoewijzing van bijzondere doelgroepen</u> en prestatieafspraken wordt effectiever en inzichtelijker. Wij maken met Ymere en de zorginstellingen afspraken over de woningtoewijzing.	Nieuwe prestatieafspraken Regelmatige monitor op indicatoren (uitwerken)	2012
13.	Voor een structurele aanpak rondom <u>huisvesting van MOE-landers</u> kiezen we voor voortzetting van het vigerende beleid. Extra aandacht gaat uit naar handhaving en het faciliteren van particuliere initiatieven.	Diverse activiteiten vanuit H&T en OOV: - huisvestingsverordening - registratie MOE-landers Actie MEO: input huisvestingsvraag MOE-landers (eind 2012) – eventuele herijking beleid	2012 en 2013
14.	<u>Duurzaamheid</u> is een speerpunt van het woonbeleid. De activiteiten om de Haarlemmermeerse woningen te verduurzamen die zijn opgenomen in het programma Ruimte voor Duurzaamheid worden in het kader van dat programma uitgevoerd.	In prestatieafspraken (medio 2012): - Labelstappen - Experiment - Stimulering huurders Jaarplan programma ruimte voor duurzaamheid (begin 2013)	Continu 2013
15.	Haarlemmermeer zet zich in om het bewustzijn van bewoners betreffende <u>inbraakpreventie</u> en de inbraakveiligheid van de woningen te vergroten conform de Nota Inbraakpreventie.	Nota Inbraakpreventie uitvoeren	Looptijd nota inbraakpreventie
16.	Het <u>toegankelijkheidsbeleid</u> wordt herijkt met als doel te komen tot een haalbaar activiteitenprogramma.	Evaluatie (medio 2012) Herijking beleid, opstellen nieuwe nota (eind 2012)	Eind 2012

Hoofdstuk 2: Woningbouwproductie

- 2.1. Samenvatting
- 2.2. Overzichtskaart woningbouwprojecten
- 2.3. Overzicht woningbouwprojecten
- 2.4. Overzicht fasering uitgifte 2012 – 2018 en verder

2.1. Samenvatting

Tabel: Opleveringen 2010-2012

Ontwikkelingen/ jaar	2010	2011	2012 (verwacht)
Actieve grondexploitaties (vanuit gemeente)	168	227	180
Projecten bij ontwikkelaar	41	121	101
Totaal	209	348	291

Bron: Tabel fasering uitgifte woningen (zie 2.4)

Het beeld van mogelijke opleveringen of verkopen in 2012 is als volgt verdeeld over de projecten:

Actieve grondexploitaties:

Cinema Paradiso, Hoofddorp Centrum	126
Jansoniusterrein, Hoofddorp-Centrum:	30
Fuikweg, Vijfhuizen:	22
Boseilanden, Hoofddorp	2

Projecten bij ontwikkelaars:

Meerveste 2, Hoofddorp:	60
Aan de Vaart, Hoofddorp:	30
Orchideehof, Badhoevedorp:	7
Slingertuin/Akerveld, Badhoevedorp:	4

Af te sluiten, afgeronde en nieuwe projecten:

Het volgende project is afgerond en komt niet langer terug in het overzicht:

- Meerveste 2 te Hoofddorp .

Twee projecten worden afgesloten (deel oplevering, ander deel geen belangstelling):

- Slingertuin/Akerveld te Badhoevedorp
- Orchideehof te Badhoevedorp

Er is een project dat in voorbereiding is gegaan.

Het betreft woningbouw in het centrum van Rijsenhout:

- Centurion te Rijsenhout.

Tabel: Geraamde productie woningen vanaf 2013

ontwikkeling door gemeente en ontwikkelaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.	Totaal	%
Actieve grondexploitaties (gemeente)	337	365	471	397	322	529	2.631	47
Grondexploitaties in voorbereiding (gemeente)	0	111	135	110	295	1.014	1.665	30
Overige projecten (ontwikkelaars)	20	198	250	250	250	250	1.340	23
Totaal	357	674	856	757	867	1.793	5.636	100

Bron: Overzicht fasering uitgifte woningen (zie 2.4)

Verklaring van wijzigingen ten opzichte van vorige BVR Wonen:

Algemeen

Het project Tudorpark stond in de vorige rapportage bij de 'projecten bij ontwikkelaars'. Tudorpark is een gemeentelijk grondexploitatieproject en is bij deze BVR ondergebracht bij de rubriek 'actieve grondexploitatieprojecten'.

Totaal aantal uit te geven woningen daalt

Het totale aantal woningen dat in de periode 2013 – 2018 e.v. naar verwachting wordt uitgegeven is gedaald van circa 6.600 naar circa 5.600 woningen. Dit heeft een voorname reden: de uitfasering van de woningen in de Zuidrand. 600 woningen van Ymere zijn voornamelijk opgeschort tot na 2018. Ook de overige woningen die gepland stonden (De Pleinen en Zuidtangent, in totaal circa 250 woningen) zijn gepland tot na 2020. De woningen die gepland stonden op de kavels Van Wees en Nieuwenhuis (circa 80 in totaal) zijn particuliere ontwikkelingen, waarvan niet verwacht wordt dat ontwikkeling op afzienbare termijn plaatsvindt.

2.2. Overzichtskaart woningbouwprojecten



Woningbouwlocaties Haarlemmermeer

In ontwikkeling

- 1 Vijfhuizen Stellinghof
- 2 Hoofddorp Centrum Cinema Paradiso
- 3 Hoofddorp Centrum Lugano
- 7 Hoofddorp Jansons terrein
- 8 Hoofddorp Bosellanden
- 12 Nieuw-Vennep Nieuwe Kom
- 13 Nieuw-Vennep Noordrand
- 15 Vijfhuizen Fulweg ("Aan 't Park")
- 22 Badhoevedorp Lindhof
- 23 Hoofddorp Aan de Vaart
- 24 Badhoevedorp Slingerwijn
- 25 Badhoevedorp Orchidehof

In voorbereiding

- 4 Hoofddorp Centrum Pontale/ La Terraza
- 5 Hoofddorp Binnenweg
- 6 Hoofddorp Centrum Deining
- 9 Sportpark Toolenburg
- 10 Hoofddorp Zuidrand
- 11 Hoofddorp Zuidrand AQUAradius
- 14 Lijnden, Q4
- 16 Badhoevedorp Centrum
- 17 Buitenkaag Leidsemeesterstraat
- 18 Buitenkaag Zwelandstraat
- 19 Hoofddorp Buijksstraat
- 20 Vijfhuizen, Mient/Baarsjesweg
- 21 Zwanenburg Hart van Zwanenburg
- 26 Hoofddorp Eijkenhove
- 27 Hoofddorp Dahliahof
- 28 Zwanenburg Van der Laan
- 29 Hoofddorp Nijverheidsstraat 5-17
- 30 Hoofddorp Nijverheidsstraat 3
- 31 Cruquius Sein
- 32 Hoofddorp Toolenburg-Zuid

2.3 Overzicht woningbouwprojecten

Dit hoofdstuk is in drie categorieën opgedeeld:

- Actieve grondexploitatieprojecten
- Voorbereidende grondexploitatieprojecten
- Projecten bij ontwikkelaars

Actieve grondexploitatieprojecten

De volgende projecten worden in dit overzicht gepresenteerd:

- Jansoniusterrein, Hoofddorp
- Tudorpark (incl. Sportpark Toolenburg), Hoofddorp
- Nieuwe Kom, Nieuw-Vennep
- Lijnden Q4, Lijnden
- Cruquius (ged. atelier- en bedrijfswoningen)
- Diverse complexen / Stellinghof, Vijfhuizen
- Diverse woningbouw / Fuikweg, Vijfhuizen

De volgende projecten zijn niet weergegeven, omdat hiervoor een herziening gemaakt is. Hiervoor verwijzen we naar deel 7 van het tMPG 1-7-2012. Daar staan de afzonderlijke projecten verder toegelicht.

- Hoofddorp Centrum
- Boseilanden, Hoofddorp
- Zuidrand, Hoofddorp
- Noordrand, Nieuw-Vennep
- Nieuw-Vennep Zuid (ged. appartementen)

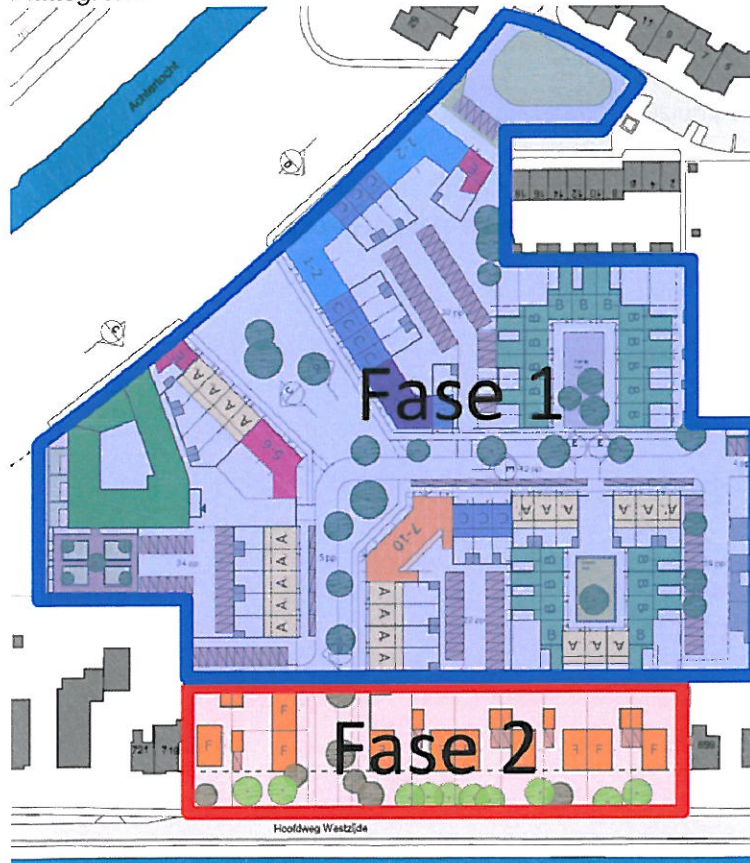
Jansoniusterrein

Programma	woningbouw, hospice
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	102
Start- en einddatum uitgiffen woningbouw	2012-2013

Projectomschrijving

Het project Jansonius wordt gebouwd op de oude locatie van het Hoofdvaartcollege en ligt aan de Hoofdvaart en de Geniedijk. De laatste besluitvorming rondom dit project betreft de herziene grondexploitatie per 01-01-2011. Het project is te verdelen in twee fases. Fase 1 waarin Hospice Bardo wordt gerealiseerd met het grootste deel van de woningen. En fase 2, de woningen aan de Hoofdvaart.

Plattegrond



Stand van zaken

Het plan Jansonius bevindt zich in de uitvoeringsfase. De eerste woningen zijn inmiddels gereed. Bouwrijp maken is afgerond en woonrijpmaken is in uitvoering. Recent hebben de eerste bewoners hun (huur)woning betrokken.

Voor fase 2 (woningen langs Hoofdvaart) is inmiddels een bouwaanvraag ingediend en is het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven.

Hoewel de voorbereiding en bouw in het plan voorspoedig verlopen, zijn enkele tegenvallers te noteren. In hoofdlijnen:

- Er zijn vorig jaar 2 granaten gevonden;
- Er moet (nog steeds) veel puin verwijderd worden; riolering, funderingsresten, kabels en leidingen beschoeiingen etc.;
- Een bouwstrook is gesaneerd wegens olievervuiling;
- Een deel van het gebied moet gesaneerd worden vanwege asbestvervuiling.

Projectwijzigingen

Het totaal aan opgenomen kosten ten gevolge van bommen, asbest, puin etc. bedragen € 300.000,- (inclusief € 100.000,- VTA). Vanwege eerdere aanbestedingsvoordelen op bouw- en woonrijpmaken kunnen alle kosten binnen de begroting worden opgevangen. Het resultaat van het project wordt niet beïnvloed.

Conclusies en aanbevelingen, vooruitblik

Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase. Sturingsmogelijkheden zijn in deze fase beperkt. De kans op risico's wordt minder.

De woningen voor de tweede fase zijn op de markt gebracht. De verkoop is gaande en het verkoopresultaat moet nog afgewacht worden.

Voor de uitgifte van Hospice Bardo is inmiddels een erfpachtcontract opgesteld.

Tudorpark (incl. Sportpark Toolenburg), Hoofddorp

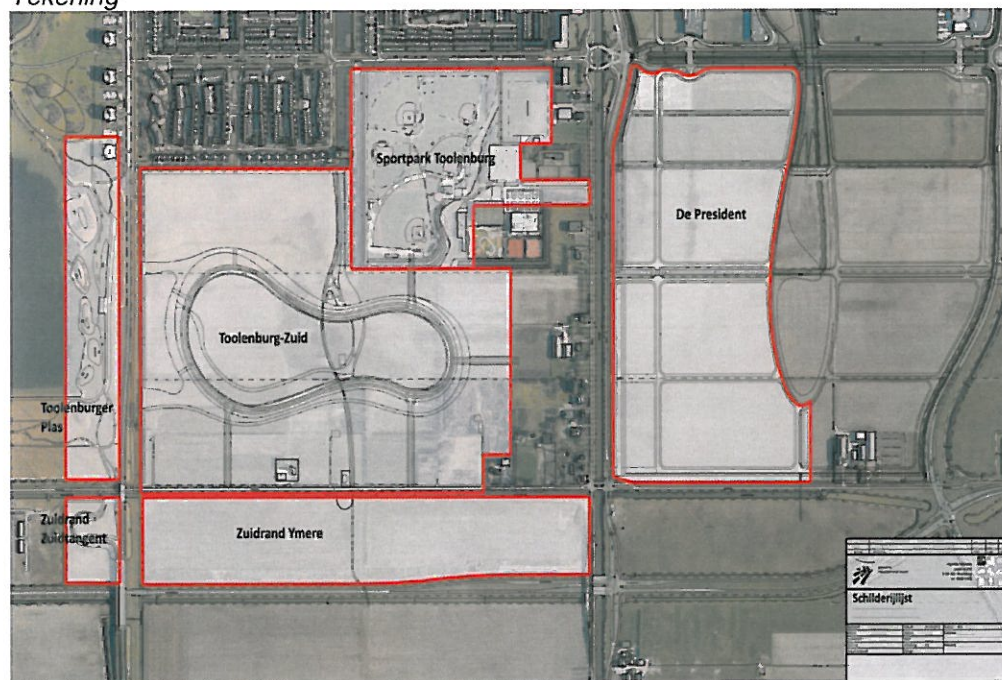
Programma	woningbouw, voorzieningen
Fase van planontwikkeling	voorbereidende grondexploitatie
Aantal woningen	
- Tudorpark	1.250
- Sportpark Toolenburg	300
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2013 - 2018

Projectomschrijving

Het project Tudorpark bestaat uit twee delen, Tudorpark en Sportpark Toolenburg. Beide zijn gelegen aan de bestaande bebouwing van de wijk Toolenburg. Op 21 januari 2010 zijn het financieel kader en de kredietaanvraag Toolenburg vastgesteld door de gemeenteraad.

Het woningbouwprogramma omvat circa 1.250 woningen waarvan 37% sociale huur en 7% goedkope koop. Voor sportpark Toolenburg heeft de laatste besluitvorming in april 2011 plaatsgevonden. Hierbij is een programma vastgesteld van maximaal 300 woningen met 40% sociaal.

Tekening



Stand van zaken

De ontwikkelingen op de woningmarkt noopten Ymere om het woningbouwprogramma nog eens goed tegen het licht te houden. In samenwerking van gemeente met Ymere heeft dit geleid tot een gewijzigde benadering via een zogenaamde essentiekaart. Deze is in april 2012 door de raad vastgesteld (2012.0016059). Hierbij is de nieuwe naam Tudorpark geïntroduceerd.

Verdere planvorming van de locatie Sportpark Toolenburg is afhankelijk van de verplaatsing Hoofddorp-Pioniers en de voortgang van Tudorpark.

Voor de locatie Sportpark Toolenburg kan de bouw pas plaats vinden als Hoofddorp-Pioniers een nieuw onderkomen heeft. In ieder geval wordt gezorgd voor een zodanige wijze van aanbesteding en gronduitgifte dat wij stapsgewijs tot woningbouw kunnen overgaan om zo snel en adequaat op de markt(ontwikkelingen) te kunnen inspelen.

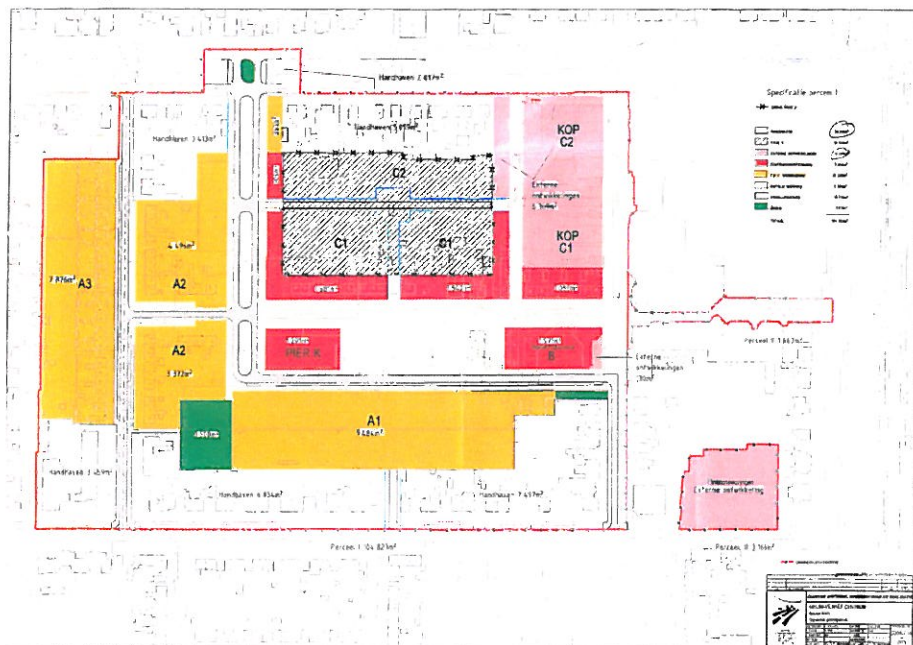
Nieuwe Kom, Nieuw-Vennep

Programma	woningbouw en voorzieningen
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen - A2 en A3 - Locatie B en de (kop) C1 en C2	360 - 129 waarvan 66 huur (Ymere) - 231 waarvan 58 als een particuliere ontwikkeling in de kop C1/C2
Voorzieningen	- 9360 m2 bvo waarvan 4.100 m2 op particuliere ontwikkeling/terrein
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	2013 - 2016

Projectomschrijving

De woningen in deelplan A1 (68 woningen) van de Nieuwe Kom zijn opgeleverd. De nog niet verkochte woningen worden voorlopig als huurwoningen op de markt gebracht. We staan nu aan het begin van de ontwerpfase van de overige deelplannen. Ook voor de Nieuwe Kom geldt dat er sinds de vaststelling van het referentiekader in 2003 er veel op de woningmarkt is veranderd. Mede op verzoek van Ymere is het afgesproken woningbouwprogramma van de deelplannen A2 en A3 tegen het licht gehouden. Ook de andere deelplannen, kop C1 en C2 en het marktgebouw (176 woningen) moeten nog uitgewerkt worden en zullen bij deze heroverweging in 2012 betrokken worden.

Tekening



Stand van zaken

De gemeente is doende diverse scenario's te ontwikkelen voor de Nieuwe Kom. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om de huidige relatieve stilstand op de woningmarkt voor dit project te keren. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de gemeente voor het daadwerkelijk doorzetten van de verschillende scenario's, afhankelijk is van Ymere (bij de deelplannen A2 en A3) en van twee andere ontwikkelaars (bij de locaties C1 en C2).

Naast de woningbouwontwikkeling op de locaties C1 en C2 zijn er de commerciële voorzieningen. Ook deze ontwikkelingen liggen in de huidige markt praktisch stil.

Om de woningbouw op deze locatie te ontwikkelen, moeten ook de commerciële ontwikkelingen worden opgenomen in de verschillende scenario's. De commerciële ontwikkelingen maken in deze blokken grotendeels uit van de begrote grondopbrengsten.

Vooruitblik:

Het heeft de voorkeur om de ontwikkeling van Nieuwe Kom in het lange termijnperspectief van de demografische ontwikkeling van Nieuw-Vennep in zijn geheel te bezien. De toekomstige vraag naar voorzieningen (winkels, centrumwoningen) en zorg (i.v.m. vergrijzing) wordt momenteel onderzocht. De parkeergelegenheid voor centrumvoorzieningen is een punt van aandacht. In het MPG van 1-1-2013 zal voor dit project een herziening gemaakt worden. Dan zal ook gerapporteerd worden op welke manier de onderzoeksresultaten eventueel tot wijzigingen in het programma leiden.

Lijnden Q4

Programma	Woningen en woonwerkkavels
Fase van planontwikkeling	Actieve grondexploitatie
Aantal woningen	69 woningen 5 woonwerkkavels (ca. 20 na herontwikkeling)
Uitgiften woningbouw	2013

Projectomschrijving

Project Lijnden Q4 kent meerdere programmaonderdelen: bedrijventerrein, woonwerkkavels 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. Laatste besluitvorming betreft de herziening van de grondexploitatie per 01-01-2011.



Hier volgt de stand van zaken van de ontwikkellocaties (I) 'woningbouw' en (II) 'woonwerkkavels' binnen het project Lijnden Q4. De overige ontwikkellocatie, het bedrijventerrein, is te vinden in de BVR Kantoren en Bedrijven (deel 4 van het tMPG).

I.

In vergelijking tot de voorgaande herziening heeft er een belangrijke ontwikkeling plaatsgevonden die van invloed is op het project Lijnden Q4. In de afgelopen periode is de ontwikkelaar failliet verklaard. Vanwege het wegvallen van de ontwikkelaar vindt nu een heroverweging plaats over de te volgen ontwikkelstrategie van het desbetreffende gebied.

II.

De locatie voor woonwerkkavels dient opnieuw in de markt gezet te worden. Alvorens wij hiertoe overgaan, bereiden wij ook voor deze locatie met behulp van een marktconsultatie een nieuwe ontwikkelstrategie voor.

Vooruitblik

De focus ligt op het zo snel en zo veel mogelijk binnenhalen van de opbrengsten.

In het MPG 2013 worden de cijfers in combinatie met de gekozen ontwikkelstrategie gepresenteerd.

Op de woningbouwlocatie is ruimte gereserveerd voor de realisatie van kinderopvang. Met de kinderopvang is reeds een koopovereenkomst afgesloten.

Conclusies en aanbevelingen

- Bijna alle kosten van het projecten zijn gemaakt, terwijl slechts een deel van de opbrengst is binnengehaald. Nadruk komt met klem te liggen op het realiseren van de opbrengsten.
- Het faillissement van de ontwikkelaar betekent een aanzienlijk risico voor het projectresultaat.
- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt vertraagd vanwege de complexiteit en omvang van het plan en de koppeling aan het GOP Badhoevedorp.
- De ontwikkelstrategie voor de woonwerklocatie moet worden bijgesteld vanwege marktontwikkelingen.

Om in te zetten op het realiseren van de opbrengsten wordt voor het komende half jaar aanbevolen om:

- een nieuwe ontwikkelstrategie voor het woningbouwgebied vast te stellen;
- een nieuwe ontwikkelstrategie voor de woonwerkkavels vast te stellen.
- Borus kinderopvang mogelijk te maken met een omgevingsvergunning.

Stellinghof, Vijfhuizen

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende of uitvoerende fase
Aantal woningen	9
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	2013

Projectomschrijving

Bij de afsluiting van de Vinex opgave was er nog een aantal werkzaamheden in Stellinghof. Naast de laatste woonrijp werkzaamheden in deelplan 3B/C staan er nog negen kavels in de verkoop.

Fuikweg, Vijfhuizen

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	44
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	2012 - 2013

Projectomschrijving

Het project Fuikweg behelst 44 woningen, waarvan 20 grondgebonden koopwoningen voor starters en 24 grondgebonden koopwoningen, waaronder 7 geschikt voor senioren. Om de voortgang van het bouwplan te bevorderen, is een bijdrage uit de BLS-middelen ingezet. Het is een gemengd plan met zowel woningen in het goedkope als in het dure segment.

Tekening



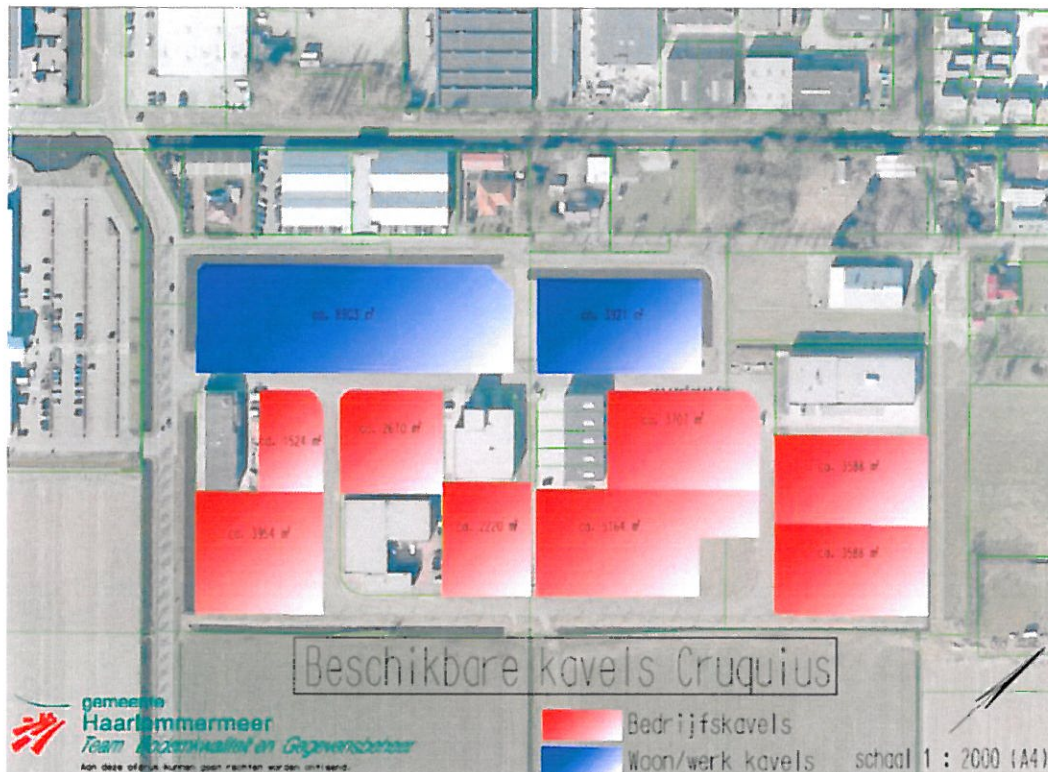
Stand van zaken

De bouw is gestart en de oplevering zal in 2013 afgerond worden.

Cruquius

Bij Cruquius zijn verschillende deelplannen volledig afgerond. Een afwegingspunt was het moment waarop de afsluiting kon worden geëffectueerd. Gelet op het meerjarenbeeld van de reserve grondzaken is een afsluiting in 2013 een betere optie.

De grondexploitatie Cruquius bestaat uit diverse deelplannen, waarvan alleen het deelplan Zuid nog in ontwikkeling is. Dit deelplan betreft de uitgifte van de bedrijfskavels en de woon-werkkavels. Tevens is er nog een aantal restantwerkzaamheden zoals bijvoorbeeld het woonrijpmaken van deelplan Zuid. Deze worden gebundeld met de ontwikkeling van deelplan Zuid tot één deelplan. De overige deelplannen worden middels de herziening per 1-1-2013 afgesloten.



Vooruitblik en aanbevelingen

Het komende halfjaar wordt gebruikt om de verkoop impuls vanuit de verkoopstrategie van de gekozen makelaars te monitoren. Mocht dit niet tot de gewenste verkoop leiden, dan zal een aanpassing van het programma een optie kunnen zijn. De mogelijkheden hiervoor zijn:

1. Omzetten van vlek 2 van de woonwerkkavels naar volledige woningbouw en vlek 1 woonwerkkavels handhaven.
2. Omzetten vlek 1 van de woonwerkkavels naar bedrijfskavels en vlek 2 Woonwerkkavels handhaven.

Vorbereidende grondexploitatieprojecten

In deze paragraaf zijn formats van de volgende projecten opgenomen:

- Leidsemeerstraat, Buitenkaag
- Ewijkstraat, Hoofddorp
- Mient/Baarsjesweg
- Hart van Zwanenburg
- Centurion, Rijsenhout

Voor het Masterplan Badhoevedorp, bestaande uit Quatrebras, Schuilhoeve en Centrum is geen tekst opgenomen. In het najaar 2012 wordt een raadsvoorstel met kredietaanvraag en voortgangsrapportage aan de raad aangeboden.

Leidsemeerstraat, Buitenkaag

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidingsfase, krediet toegekend in 2006 en 2011
Aantal woningen	8
Aantal sociaal	0
Aantal starters	8
Datum oplevering	2014

Projectomschrijving

Het oorspronkelijke programma met 20 koopwoningen voor jongeren was niet haalbaar. Vandaar dat het programma gewijzigd is in 8 koopwoningen voor jongeren.

Tekening



Stand van zaken

Het aanvankelijk beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is in 2011 met het MPG 01-01-2011 aangevuld. De voorbereidingen hebben nog niet geleid tot een anterieure overeenkomst.

Ewijkstraat, Hoofddorp

Programma	Woningbouw herontwikkeling
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	250 - 120 duplexwoningen (fase 1) - 90 woningen herstructureren (fase 2)
Aantal sociaal	75
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	2014 –2016

Projectomschrijving

In het oorspronkelijke plangebied staan 120 duplexwoningen uit de jaren '50 van gemiddeld 50 m² (fase 1). Het plangebied is uitgebreid met 3 nabijgelegen straten met 90 woningen (fase 2). Deze woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse normen en zullen in twee fasen worden vervangen door een gemengd programma voor verschillende doelgroepen.



Foto Ewijkstraat

Stand van zaken

In het najaar van 2011 is het tot een concreet plan voor sloop en vervangende nieuwbouw gekomen. In de tweede helft van dit jaar volgen het stedenbouwkundige plan en de anterieure overeenkomst. Als gevolg van de huidige situatie op de woningmarkt en de financiële crisis is flexibiliteit in de planontwikkeling geboden. De uitwerking van fase 2 zal daarom in een later stadium opgepakt worden. Ymere heeft dit voorjaar de bewoners binnen het gehele plangebied op de hoogte gebracht van de plannen om te gaan herstructureren (sloop – nieuwbouw).

Om zekerheid te verkrijgen over een integrale planontwikkeling, willen wij een samenwerkings-overeenkomst met afspraken over de beide fasen. De anterieure overeenkomsten kunnen dan per fase worden uitgewerkt.

Mient Baarsjesweg, Vijfhuizen

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende of uitvoerende fase
Aantal woningen	20
Aantal starters	0
Aantal sociaal	20
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2014

Projectomschrijving

Voor de locatie Mient/Baarsjesweg in Vijfhuizen, eigendom van de gemeente, zijn in het verleden plannen bedacht voor de ontwikkeling van woningbouw, een kinderdagverblijf en uitbreiding van de school de Tweemaster. Laatstgenoemde twee voorzieningen zijn gerealiseerd, alleen de woningbouwontwikkeling in de vorm van sociale huurwoningen met Ymere als opdrachtgever moet nog van de grond komen. Aanvankelijk was de opzet om daar jongerenwoningen te realiseren. Het worden nu echter seniorenwoningen. Met deze woningen kan niet alleen ingespeeld worden op de behoefte aan seniorenwoningen, maar kan ook bijdrage geleverd worden aan de doorstroming binnen de sociale huursector.

Foto Baarsjesweg



Stand van zaken

Met het MPG 01-01-2012 is een voorbereidingskrediet van € 40.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van een intentieovereenkomst, de voorbereidingskosten voor de planbegeleiding en het opstellen van de grondverkoopovereenkomst.

Met ontwikkelaar Ymere zijn de laatste afspraken over het type woningen gemaakt, zodat de verdere planontwikkeling in gang gezet kan worden.

Hart van Zwanenburg

Programma	Sport, welzijn, winkels en woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	Tussen 50 en 70
Aantal sociaal	Nog nader te bepalen, conform woonvisie
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	na 2015

Projectomschrijving

Het project Hart van Zwanenburg is de herontwikkeling van het winkelgebied de Kom en het bouwen van een nieuw Dorpshuis met sporthal en dorpsplein. Voor het nieuwe dorpshuis met sporthal en dorpsplein is een subsidie van de Stichting Leefbaarheid Schiphol (SLS) van € 8,2 miljoen gekregen.

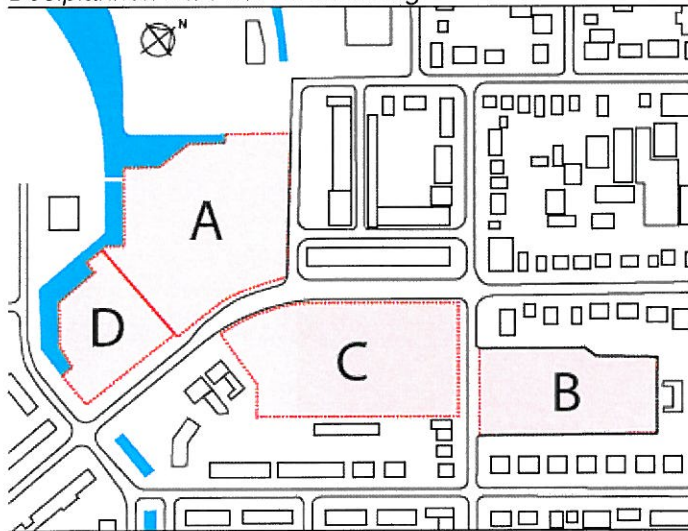
Het nieuwe dorpshuis en -plein beogen als katalysator te fungeren voor de verdere ontwikkeling van het winkelcentrum en de woonfunctie. Hiervoor stelt het Ruimtelijk Programma het kader en de gelegenheid om de drie andere deelplannen rondom het dorpshuis en het dorpsplein (deelplan A) te ontwikkelen.

Deze extra deelplannen zijn onder te verdelen in:

- "De Olmenlaan"; deelplan B (herontwikkeling huidig dorps huis en bibliotheek);
- "De Kom"; deelplan C ((her)ontwikkeling winkelcentrum De Kom met brandweerkazerne)
- "Waterrand Dennenlaan"; deelplan D (herontwikkeling oude Mavo-terrein)

In deze laatste drie plannen (B t/m D) is de woningbouw opgenomen.

Deelplannen Hart van Zwanenburg



Stand van zaken

De focus van het project ligt op dit moment bij de ontwikkeling van het dorpsplein en dorpshuis. De ontwikkelingslocatie van de woningbouw zijn voor het winkelcentrum de Kom en de locatie de Olm afhankelijk van de realisatie van het commercieel vastgoed. Op dit moment is het plan nog in een onderzoeksfase. De ontwikkeling van de woningbouw op het oude MAVO terrein is een particuliere ontwikkeling. Op dit moment zijn geen signalen dat dit op korte termijn zal starten.

Centurion, Rijsenhout

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	Nog onbekend
Aantal sociaal	Nog onbekend, conform woonvisie
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	Nog onbekend

Projectomschrijving

In het dorpscentrum Rijsenhout wordt het voormalig Centuriongebied herontwikkeld tot een woningbouwlocatie. Daarnaast wordt de bereikbaarheid van het dorpscentrum verbeterd door een extra rechtstreekse ontsluiting richting de Bennebroekerweg.

Tekening / Afbeelding



Stand van zaken

Dit nieuwe project is op basis van het collegebesluit van 17 juli 2012 inmiddels in gang gezet. Hierbij is een initiatievenkrediet van € 40.000,- verstrekt. Als eerste stap wordt er een bouwvelop c.q. kavelpaspoort gemaakt voor het gebied. Naar verwachting zal die eind 2012 kunnen worden vastgesteld.

Projecten bij ontwikkelaars

In deze paragraaf zijn formats van de volgende projecten opgenomen:

- Aan de Vaart, Hoofddorp
- Lindehof 2, Badhoevedorp
- Zweilandstraat, Buitenkaag

- Eijkenhove, Hoofddorp
- Dahliahof, Hoofddorp
- Van der Laan, Zwanenburg

- Nijverheidstraat 15-17, Hoofddorp
- Nijverheidstraat 3, Hoofddorp
- Cruquiushoeve / Sein, Cruquius

Aan de Vaart

Programma	Woningbouw
Fase van planontwikkeling	In uitvoering
Aantal woningen	30
Aantal starterswoningen	26
Aantal sociale huur	-
Oplevering woningbouw	2013

Projectomschrijving

Het project betreft twee appartementencomplexen aan de Hoofdvaart op een locatie waar oorspronkelijk kantoorvilla's gepland stonden.

Afbeelding



Stand van zaken

De twee appartementencomplexen zijn in aanbouw en begin 2013 zullen de woningen worden opgeleverd.

Lindehof (voormalig Sonyterrein), Badhoevedorp

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	Bouwblok 2: voorbereiding
Aantal woningen	20 appartementen
Aantal sociaal	16
Aantal starters	20
Datum oplevering	2013

Projectomschrijving

Het project behelsde na de omzetting van de dure appartementen uitsluitend appartementen in het goedkope koopsegment, in totaal 80 stuks. De eerste 60 woningen zijn in 2011 opgeleverd. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt heeft de ontwikkelaar besloten om de resterende 20 woningen om te zetten in huurwoningen, waarvan het merendeel in de sociale huursector.

Afbeelding



Stand van zaken

De 1^e fase van het project is met de realisatie van 60 appartementen inmiddels achter de rug. Zover is het met de 20 appartementen van de 2^e fase nog niet. Er is namelijk nog geen overeenstemming over de anterieure overeenkomst.

Zweilandstraat, Buitenkaag

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidingsfase
Aantal woningen	18
Aantal sociaal	18
Aantal starters	18
Datum oplevering	2014

Projectomschrijving

Het project bestaat uit 18 sociale huurwoningen. Bijna alle grond die nodig is voor het realiseren van het bouwplan is eigendom van ontwikkelaar de Katwijkse Ontwikkelingsmaatschappij, waarbij ook sprake is van grondruil. Na ruiling resteert een smalle strook grond waarvan de gemeente eigenaar is. Deze strook zal aan de ontwikkelaar worden verkocht.

Tekening

Zweilandstraatzijde



Stand van zaken

De raad heeft in 2006 een voorbereidingskrediet verleend en in 2009 is dit bedrag aangevuld. De anterieure overeenkomst is inmiddels door beide partijen ondertekend. Met het tMPG 1-7-2012 wordt een uitvoeringskrediet aangevraagd voor de werkzaamheden tot en met einde looptijd project in 2015.

Eijkenhove, Hoofddorp

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende of uitvoerende fase
Aantal woningen	53
Aantal sociaal	21
Oplevering	2015

Projectomschrijving

Eijkenhove is een sloop/nieuwbouwproject waar na de sloop van het verzorgingshuis een mix van kleinschalige woonvormen voor dementerenden, zorgappartementen en appartementen voor ouderen (huur en koop) zal worden gerealiseerd.

Stand van zaken

De start van de bouw is afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure en zal naar verwachting eind 2012 of begin 2013 plaatsvinden. De oplevering volgt dan in 2015.

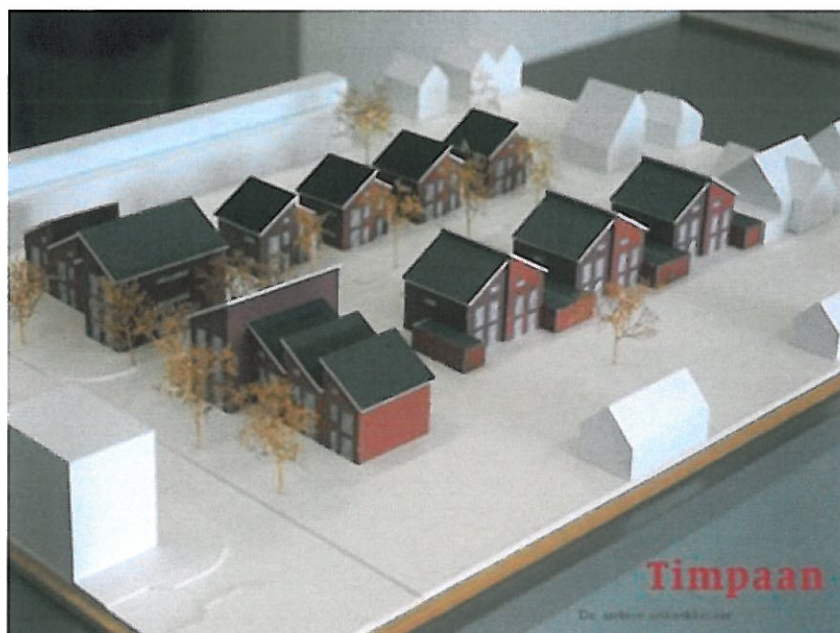
Dahliahof, Hoofddorp

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	uitvoeringsfase
Aantal woningen	23
Aantal sociaal	
Aantal starters	12
Datum oplevering	2014

Projectomschrijving

Het project bestaat uit 23 koopwoningen, waarvan 12 gestapelde starterswoningen, waarvoor startersleningen beschikbaar zijn.

Tekening



Stand van zaken

De anterieure overeenkomst is getekend. Het wijzigingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007, 1^e wijziging waarmee deze planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is recent vastgesteld. De bouw zal naar verwachting eind 2012 kunnen starten, waarbij het verkoopresultaat cruciaal zal zijn voor de voortgang.

Van der Laan, Zwanenburg (De Boomgaard)

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	16
Aantal starters	
Aantal sociaal/ derde segment	12
Oplevering	2014

Projectomschrijving

Het gaat om een project van 16 grondgebonden nulredenwoningen in het dure huursegment op een LIB-locatie in Zwanenburg.

Stand van zaken

De aanvraag voor de bouwvergunning is inmiddels ingediend, zodat het plan ook in het nieuwe bestemmingsplan voor Zwanenburg is opgenomen. Met betrekking tot het woningbouwprogramma is bereikt dat 12 van de 16 woningen tot het derde segment gaan behoren. Er zijn afspraken gemaakt over de toewijzing teneinde met deze woningen een maximaal doorstroomrendement in Badhoevedorp te bereiken. Aan dit project is een BLS-bijdrage van € 60.000,- toegekend. In de 2^e helft van dit jaar start de bouw.

Nijverheidsstraat 5-17, Hoofddorp

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	63 koopwoningen
Aantal sociaal	24
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	Medio 2013 start; 1de helft 2015 oplevering

Projectomschrijving

Voor de Nijverheidsstraat 5-17 staan 63 woningen gepland, met het volgende programma:

- 24 startersappartementen (inclusief de mogelijkheid van een starterslening);
- 23 appartementen in het segment middelduur tot duur;
- 16 eengezinswoningen in het segment middelduur;

Daarnaast omvat het project :

- 90 parkeerplaatsen waarvan 62 op eigen terrein en 28 in openbaar gebied;
- 39 m2 GBO dienstverlenende bedrijven in de plint.

De verwachte start bouw is medio 2013, om te kunnen opleveren in de eerste helft van 2015.

Tekeningen



Stand van zaken

In maart 2011 is er een raadsbesluit genomen voor het voorgenomen woningbouwprogramma, waarin besloten is om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen en BLS-middelen in te zetten in de vorm van een directe financiële bijdrage voor de ontwikkelaar en voor de startersleningen.

Het plan is, evenals het ernaast gelegen (kleinere) woningbouwproject Nijverheidsstraat 3, met een directe bouwtitel opgenomen in het op 24 mei 2012 door de raad vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor Hoofddorp Oost. Daaraan voorafgaand is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten in maart 2012 om afspraken vast te leggen over o.a. programma, bouw, financiën en planning.

De ontwikkelaar heeft als planning om het derde kwartaal van dit jaar de woningen op de markt te brengen. Dan zal ook blijken of de start van de bouw medio 2013 realistisch is.

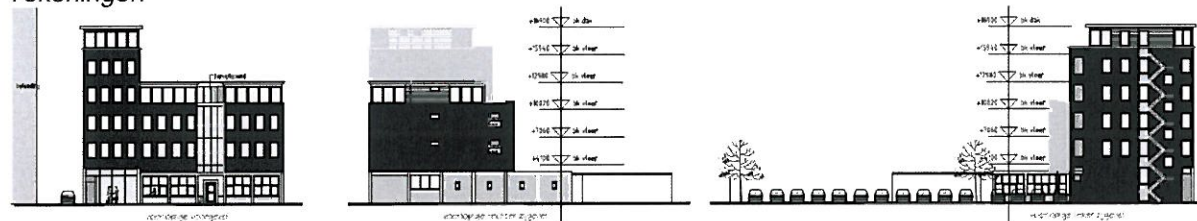
Nijverheidsstraat 3, Hoofddorp

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	11 huurwoningen
Aantal sociaal	5 woningen
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	Start 3de kwartaal 2013; oplevering eind 2014

Projectomschrijving

Dit woningbouwplan betreft een particuliere ontwikkeling. Het programma omvat in totaal 11 appartementen met daarbij de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat het huurwoningen worden, zodat de daadwerkelijke realisatie van het project niet afhankelijk is van de ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt. Dit geeft een gedifferentieerd programma met 40% sociale huur en 60% in de het dure huursegment. Na realisatie van de woningbouw zal de plint wederom worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

Tekeningen



Stand van zaken

In 2011 is een initiatievenkrediet van € 30.000,- verstrekt. Het plan voor Nijverheidsstraat 3 is, evenals het daarnaast gelegen (grotere) woningbouwproject Nijverheidsstraat 5-17, met een directe bouwtitel opgenomen in het op 24 mei 2012 door de raad vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor Hoofddorp Oost. Daaraan voorafgaand is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten in maart 2012 om afspraken vast te leggen over o.a. programma, bouw, financiën en planning. Tevens is vastgelegd dat vanuit de BLS-middelen een financiële bijdrage wordt geleverd voor de huurwoningen in het sociale segment.

Sein / Cruquiushoeve

Programma	Woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	1.000
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	vanaf 2015 tot 2018

Projectomschrijving

In de gebiedsontwikkeling Westflank waren de plannen voor de Cruquiushoeve opgenomen met maximaal 1000 woningen. Met het wegvallen van de Westflank ontwikkeling wordt dit project zelfstandig voortgezet. In december 2009 is het Masterplan Cruquiushoeve vastgesteld.

De Stichting Epileptische Instellingen Nederland (SEIN) wil het Cruquiushoeve-terrein omvormen tot een woongebied met zo'n 1000 woningen, een geïntegreerd zorgcentrum, aangevuld met 240 langverblijf units voor epileptische patiënten.

Foto gebied



Stand van zaken

In 2011 is een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen opgesteld. SEIN heeft voor de zomer van 2012 de aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling terrein de Cruquiushoeve gestart om nog dit jaar een partner voor de verdere ontwikkeling te kunnen contracteren. De aanbesteding is een proces dat SEIN zelfstandig voert. Wel zullen de aanbestedingsstukken door ons getoetst worden op de met SEIN gemaakt afspraken.

Eind 2012 wordt met SEIN een anterieure overeenkomst opgesteld om afspraken te maken over de eisen met betrekking tot o.a. openbare ruimte, beheer, financiën en duurzaamheid. In de samenwerkingsovereenkomst is al wel vastgelegd dat bepalingen uit de anterieure overeenkomst worden doorgelegd naar de ontwikkelpartner van SEIN. Naar verwachting wordt deze overeenkomst voorjaar 2013 gesloten. Dan kan het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt. De oplevering van de eerste woningen staat gepland voor 2015.

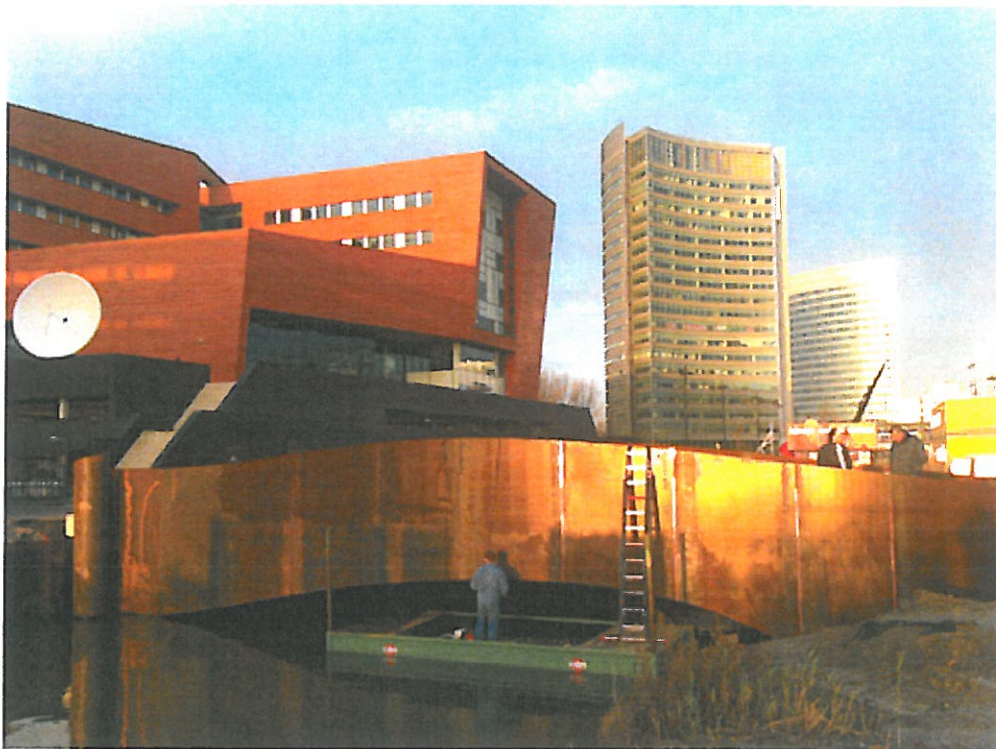
2.4. Overzicht fasering uitgifte woningen

Projecten	2010	2011 Starters	Totaal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	> 2018
1. Actieve grondexploitatieprojecten:										
Hoofddorp Centrum										
Markthof		49								
Cinema Paradiso			126	126	126					
Lugano				74						
Portale / Terrazza				57		57				
Binnenweg				100			100			
Deining				20						20
Jansoniusterrein (Hoofddorp)			12	102	30	51	21			
Boseilanden (Hoofddorp)	1				2	2	2	2	2	29
appartementen				16						
Riet/Larens ensemble				20						
Water ensemble				5						
Tudorpark				1.250	60	200	200	200	200	390
Sportpark Toolenburg				250		50	50	50	50	50
Zuidrand (Hoofddorp)										
Aquaradius				80	80					
de Pleinen / Zuidtangent				pm						pm
Nieuwe Kom (Nieuw-Vennep)		62								
de A2				126		26	50	50		
de C				180				70	70	40
Noordrand (Nieuw-Vennep)	124	103		78	39	39				
Lijnden-Q4 (Lijnden)			6	94			69	25		
Diverse woningbouw / complexen										
Floriande	20									
Stellinghof (Vijfhuizen)	23	13		9	9					
Fuikweg (Vijfhuizen)			20	44	22	22				
Subtotaal	168	227	2.631	180	337	365	471	397	322	529
2. Voorbereidende grondexploitatieprojecten										
Masterplan Badhoevedorp										
Quatrebras				501		13	30	30	30	398
Schuilhoeve				636		10	40	80	80	426
Centrum				190						190
Leidsemeerstraat (Buitenkaag)				8		8				
Ewijkstraat (Hoofddorp)			20	250		60	65		125	
Mient/Baarsjesweg ouderenw. (Vijfhuizen)				20		20				
Hart van Zwanenburg				60					60	
Centurion (Rijsenhout)				pm						
Subtotaal	0	0	1.665	0	0	111	135	110	295	1.014
3. Projecten bij ontwikkelaars										
Cortensa (Vijfhuizen)	22									
Spieringweg 484 / Gehrels (Vijfhuizen)	19									
Kaiverlaantje (Abbenes)		15								
Beinsdorperstraat (Nieuw-Vennep)		46								
Lindehof 1 (Badhoevedorp)		60								
Aan de Vaart (Hoofddorp)			26	30	30					
Meerveste 2 (Hoofddorp)				60	60					
Slingertuin (Badhoevedorp)				18	4					
Orchideehof (Badhoevedorp)				14	7					
Lindehof 2 (Badhoevedorp)				20		20				
Zweilandstraat (Buitenkaag)			10	10			10			
Eijkenhove (Hoofddorp)				75			75			
Dahliahof (Hoofddorp)			12	23			23			
Van der Laan (Zwanenburg)				16			16			
Nijverheidsstraat 15-17 (Hoofddorp)			24	63			63			
Nijverheidsstraat 3 (Hoofddorp)				11			11			
Cruquishoeve - SEIN			100	1.000			250	250	250	250
Subtotaal	41	121	1.340	101	20	198	250	250	250	250
1. Actieve grondexploitatieprojecten:	168	227	2.631	180	337	365	471	397	322	529
2. Voorbereidende grondexploitaties:	0	0	1.665	0	0	111	135	110	295	1.014
3. Projecten bij ontwikkelaars	41	121	1.340	101	20	198	250	250	250	250
Totaal	209	348	5.636	291	357	674	856	757	867	1.793

DEEL 4:

Bestuurlijke Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven

bij het tMPG 1-7-2012



Afbeelding: Beukenhorst-Zuid

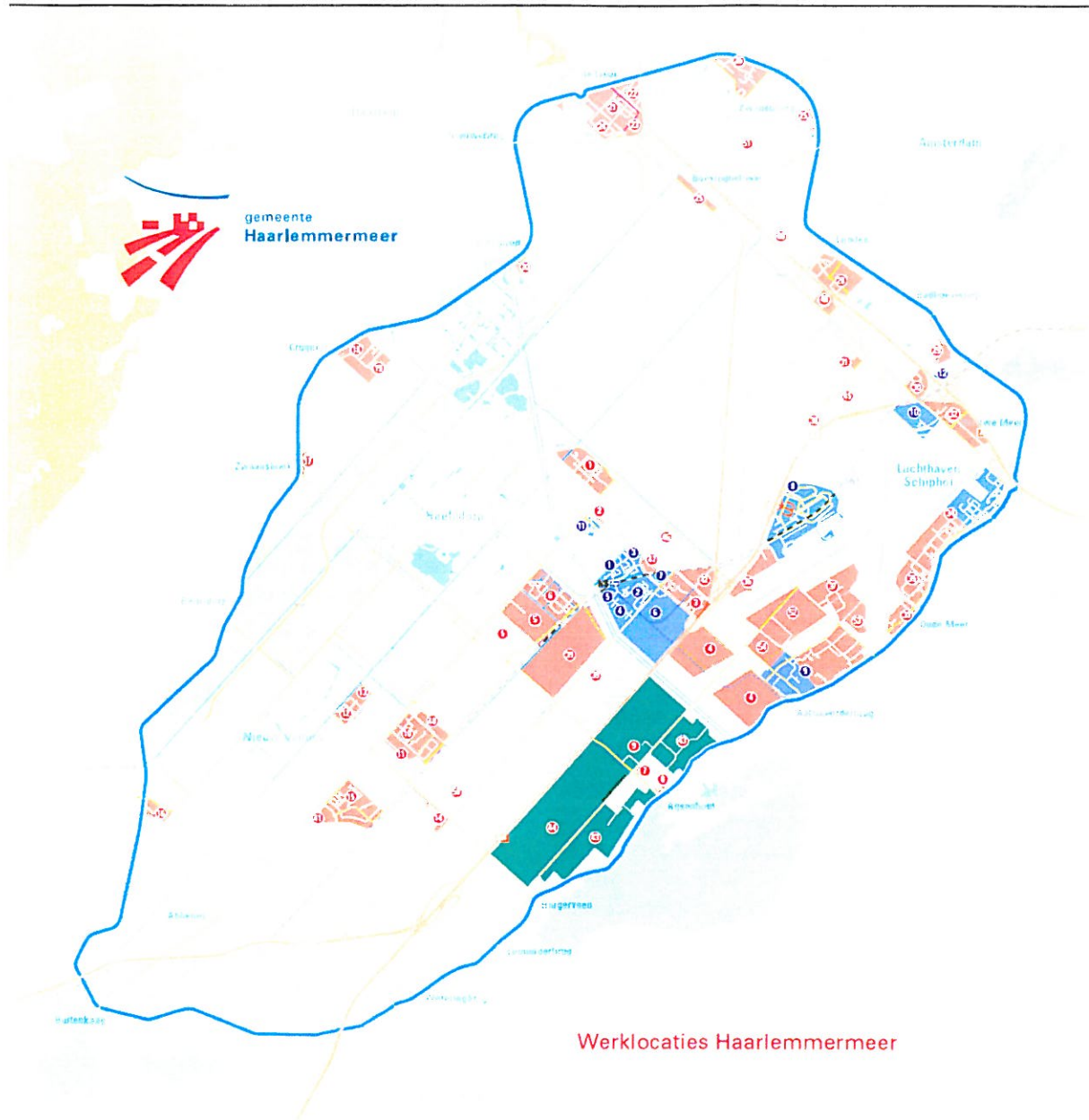
Inhoudsopgave

Inleiding/leeswijzer	..6
Overzichtskaart werklocaties	..7
Hoofdstuk 1: Platform Bedrijven en Kantoren	..8
Hoofdstuk 2: Werklocaties Haarlemmermeer en handelingsperspectief	..10
2.1. Gemeentelijke grondexploitatie	..11
2.2. Particuliere ontwikkelingen	..20
2.3. Bestaande werklocaties	..34

Inleiding

In het MPG 1-1-2012 is voor het eerst de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) voor kantoren en bedrijven opgenomen (evenals de BVR Wonen in het vorige hoofdstuk). Deze was opgenomen in de Kantoren- en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer. De raad heeft gevraagd om voortaan de beide BVR's onderdeel uit te laten maken van de MPG en tMPG cyclus.

Afbeelding 1: Overzichtsk kaart 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 (fase 1; fase 2 plan) ■ 6 Graan voor Visch Zuid ■ 7 Konnetlaantje ■ 8 Rijsenhout centrum ■ 9 Rijsenhout ■ 10 Spoorzicht Bestaand ■ 11 Vicon ■ 12 De Pionier ■ 13 Bols ■ 14 Kabel ■ 15 Nieuw-Vennep Zuid ■ 16 Kruisbaak ■ 17 Hanepoel | <ul style="list-style-type: none"> ■ 18 Cruquius Zuid ■ 19 Cruquius Zuid-oost ■ 20 Vijhuizen ■ 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 Antonushoeve ■ 30 Schuilhoeve ■ 31 Widehorst ■ 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 Katorama ■ 48 Lijnden West (reservering) ■ 49 Lijndenbot ■ 50 Nieuw-Vennep A4 zone (reservering) ■ 51 Zwanenburg Zuid (reservering) ■ 52 Schiphol Zuid ■ 53 Groenenbergtrein ■ 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
 ■ Vot + Urgoelbaai
 ■ Lucht + Park</p> |
|--|--|---|--|

Maart 2012 - Aan de hand van de kaart van de gemeente Haarlemmermeer

Hoofdstuk 1: Platform Bedrijven en Kantoren

Actuele stand van zaken

Op 23 juni 2011 hebben de bestuurders van de Metropoolregio Amsterdam de *Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040* vastgesteld. In de strategie zijn afspraken gemaakt over het faseren van planaanbod, maar vooral ook het inzetten op de kansrijke locaties in de regio. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de transformatie en herontwikkeling van bestaande kantoren en de herstructurering van bedrijventerreinen.

De bijdrage van Haarlemmermeer in Plabeka is uitgewerkt in de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer, welke in juli 2012 door de raad is vastgesteld. De strategie brengt kansen en mogelijkheden op de werklocaties in kaart, maar kijkt ook kritisch naar het huidige aanbod. Rode draad is het aanbod afstemmen op de marktvraag. Naast de aanpak van de mismatch tussen vraag en aanbod, staat het op peil houden en laten blijven van de kwaliteit van bestaande terreinen centraal.

Ook op regionale schaal wordt verder samengewerkt om de gezamenlijke strategie die in 2011 is vastgesteld tot uitvoering te brengen. Zo wordt er binnen de deelregio's van Plabeka nog nader gekeken naar het planaanbod van werklocaties tot 2020, het grondbeleid en het regionale hotelbeleid. Hierover zullen bestuurders vanuit de regio in oktober 2012 met elkaar van gedachten wisselen. Aan marktpartijen wordt gevraagd hoe zij de toekomst van de verschillende werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam zien. Daarnaast is door Rijk, regio en marktpartijen inmiddels een convenant opgesteld vanuit het actieprogramma leegstand kantoren (Kantorentop) en wordt de leegstand van kantoren in de praktijk al aangepakt, zoals ook blijkt uit de Plabeka Monitor 2011-2012.

Hoofdstuk 2: Werklocaties Haarlemmermeer en handelingsperspectief

Dit hoofdstuk gaat in op specifieke werklocaties. Naast een onderverdeling naar kantorenlocaties en bedrijventerreinen zijn de locaties onderverdeeld in:

- 2.1. Gemeentelijke grondexploitatieprojecten (grex)
- 2.2. Particuliere ontwikkelingen
- 2.3. 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 m2 kantoren	Kantorenvorraad op de locatie volgens Kantorenmonitor BV
Leegstand in m2 (bvo, per 1-1-2011)	Aantal leegstaande kantoormeters binnen een gebied volgens Kantorenmonitor BV
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	Plancapaciteit aan m2 (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

2.1. Overzicht gemeentelijke grondexploitatieprojecten

Noot vooraf: Voor een aantal van de grexprojecten zijn bij dit tMPG herzieningen opgenomen. Deze zijn in dit overzicht niet opgenomen, omdat er anders sprake is van dubbeling. We verwijzen voor deze projecten naar deel 7. Het betreft de volgende projecten:

- Beukenhorst Zuid
- Nieuw Vennep Zuid

Voor Badhoevedorp was bij het MPG ook een overzicht opgenomen voor een drietal grondexploitaties. Deze zijn evenmin in dit overzicht opgenomen, omdat er parallel aan het tMPG een raadsvoorstel in voorbereiding is. Voor deze informatie verwijzen we naar dit raadsvoorstel. Het gaat om de volgende projecten:

- Badhoevedorp Zuid
- Badhoevedorp Schuilhoeve Oost
- Badhoevedorp Lijndenhof

Vanaf de volgende pagina volgende de resterende grondexploitatieprojecten:

- President 1.1.
- De Liede
- Lijnden Q4
- Cruquius

De President 1.1

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)

Projectomschrijving

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 automotieve) 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 is een pand ten behoeve van kinderopvang in aanbouw.

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 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 de Gemeente Haarlemmermeer en is 2006 gestart. Fase 1.2 wordt uitgegeven door SADC. Fase 2.0 is nog niet in verkoop, maar zou op termijn ook aan SADC kunnen worden verkocht.

Vooruitblik

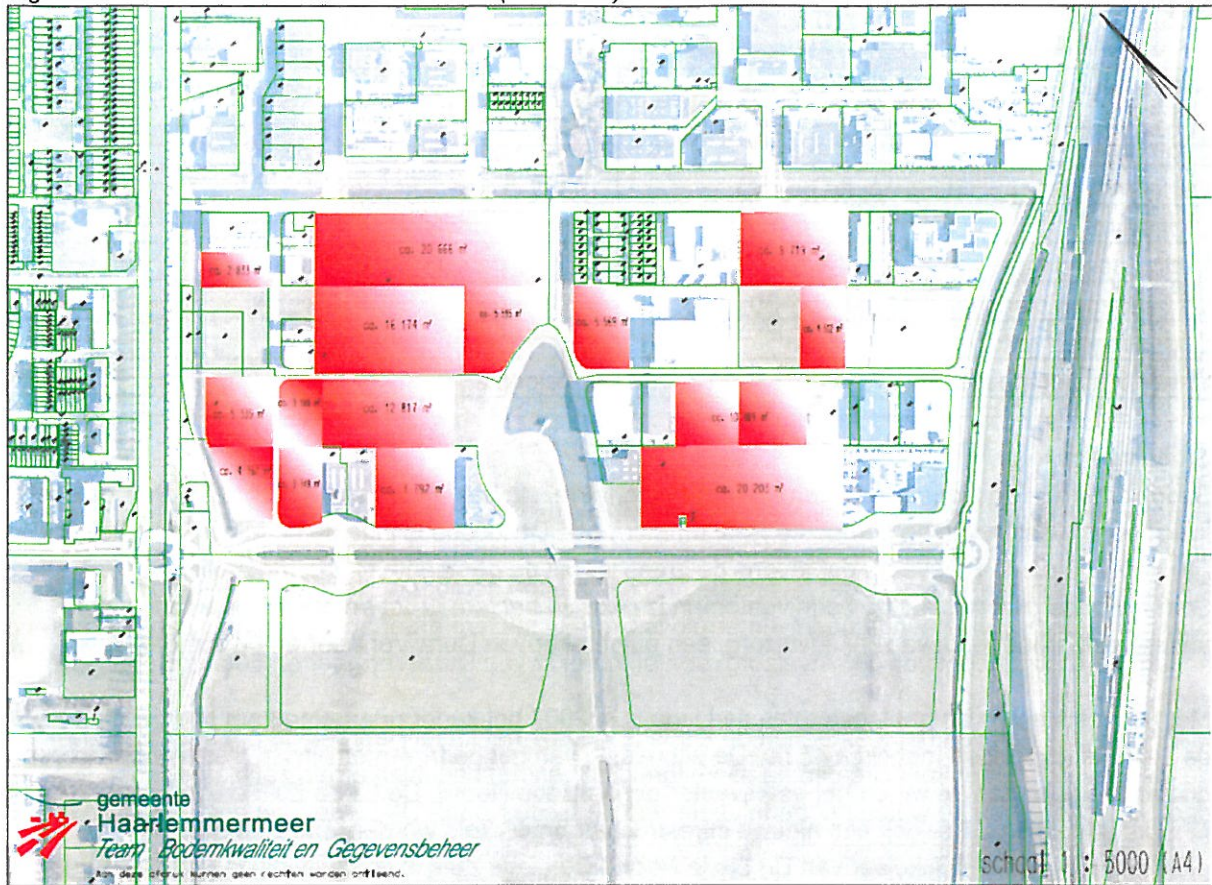
De belangrijkste projectdoelstelling voor het komende half jaar is het verkopen van de resterende kavels. SADC neemt de marketing en acquisitie van President 1.1 als belangrijke taak op zich. Het is belangrijk dat er verkopen worden gerealiseerd op de President 1.1, anders zal het saldo in de toekomst verder dalen.

Conclusies en aanbevelingen

Voor de marketing en acquisitie van President 1.1 en het begeleiden van nieuwe klanten is een overeenkomst gesloten met SADC. De klanten die al in contact met de gemeente zijn, worden nog begeleid door het AMT. Dit jaar wordt bekeken hoe SADC deze rol op zich neemt. Aan het einde van 2012 is een evaluatiemoment ingepland.

Op dit moment wordt het terrein zoveel mogelijk definitief ingericht ter bevordering van de verkoop. Het belangrijkste voor de grex is dat er meters worden uitgegeven, op dit moment zijn er gesprekken met potentiële kopers.

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



De Liede

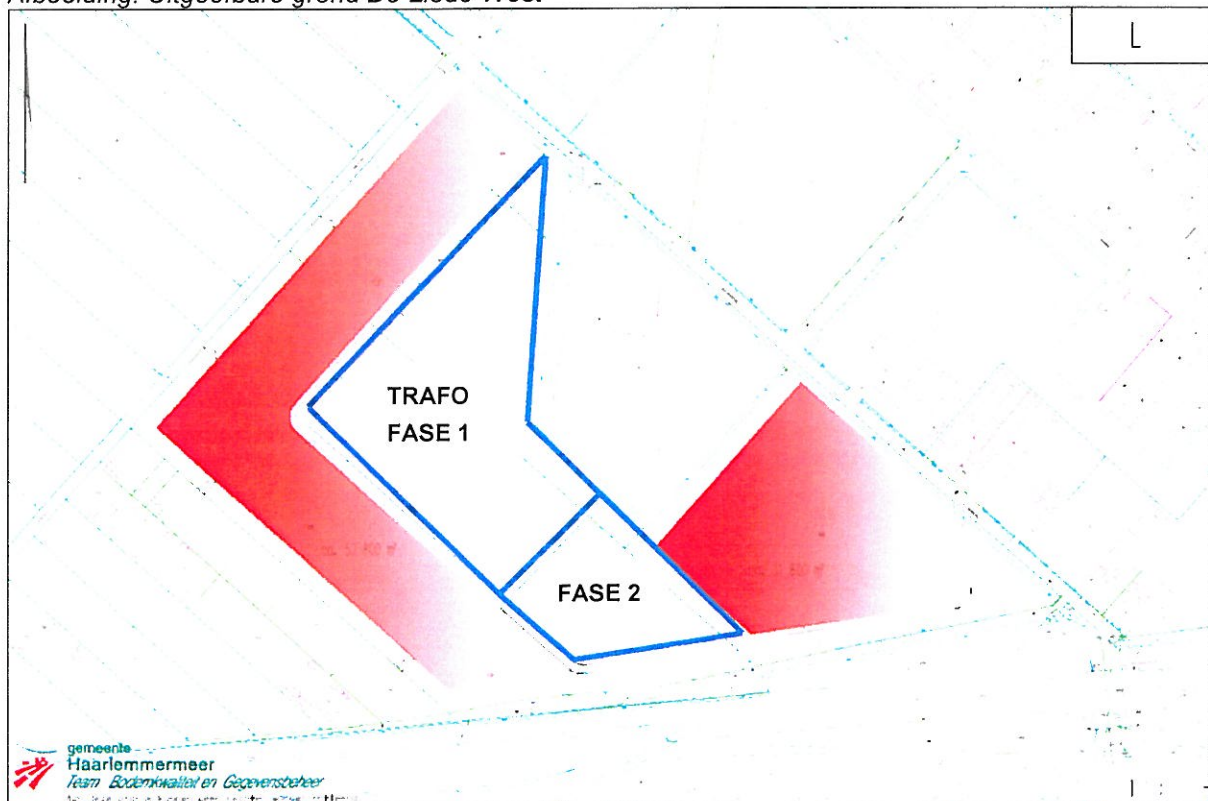
Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	De Liede
Segmentering (Plabeka)	Gemengd Plus
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1979 / in ontwikkeling
Omgeving	Solitaire ontwikkeling
Netto oppervlakte	71,7 ha (bestaand en plan)
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	37,6 ha (noord, zuid en west)
Parkmanagement	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. De Liede Zuid is ook volledig in particulier bezit. Op de Liede West zijn de gemeente een Tennet de voornaamste eigenaren van grond.

Afbeelding: Uitgeefbare grond De Liede West



Komst van een nieuw Trafo-station

Er komt een nieuw Trafo-station vanwege de aanleg van de 380kV hoogspanningskabel. Het Rijk maakt hiervoor een inpassingsplan dat naar verwachting gereed is in het 4^e kwartaal van 2012. Er zijn twee fasen: Fase 1 wordt in ieder geval gerealiseerd en fase 2 is vooralsnog gereserveerd.

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 het 4^e kwartaal van 2012 worden vastgesteld in de gemeenteraad. In de overeenkomst met Dura is afgesproken dat de gemeente drie jaar na vaststelling van het bestemmingsplan kan starten met de uitgifte.

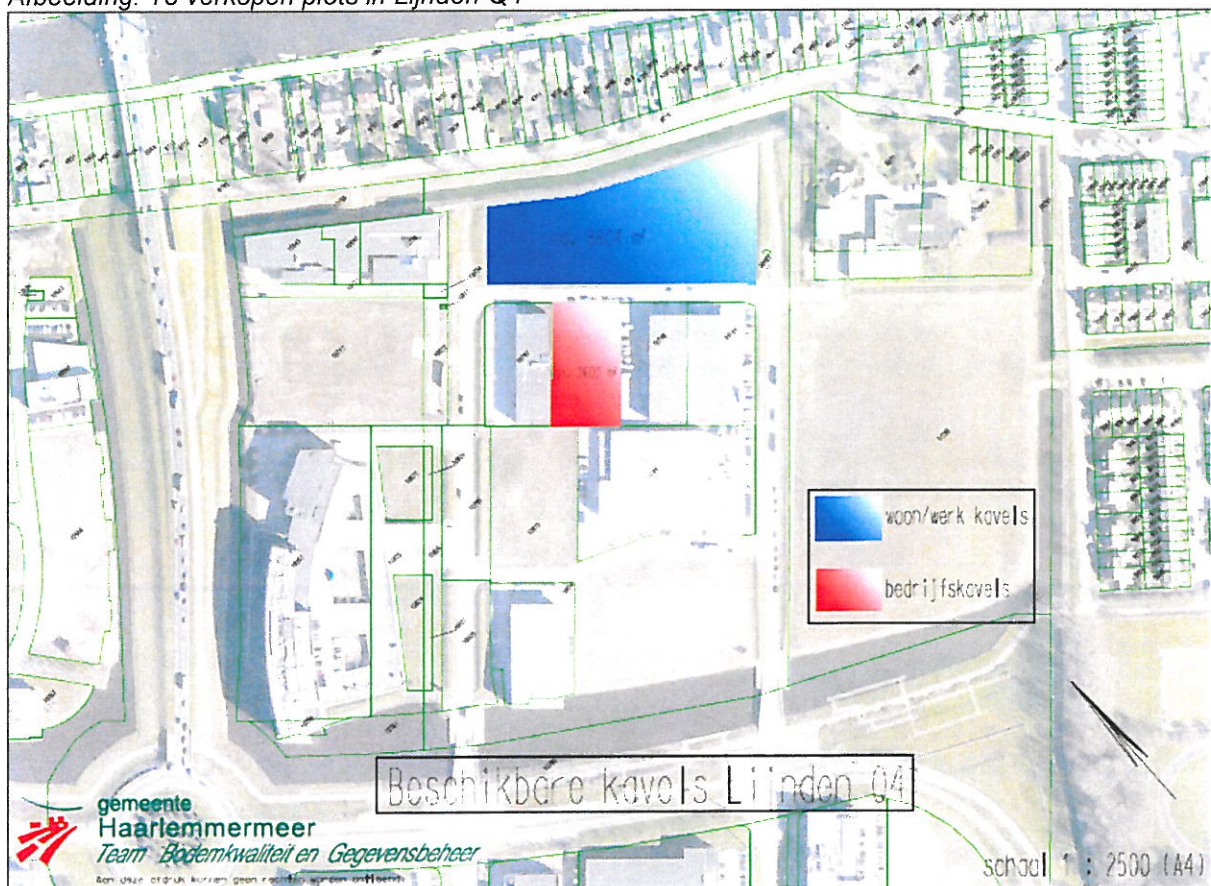
Lijnden Q4

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Lijnden
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2007
Omgeving	Rand bebouwing
Netto oppervlakte	8,3 ha
Te behouden plancapaciteit (per 1-1-2012)	1,3 ha
Parkmanagement	ja
Handelingsperspectief	Balansgebied

Projectomschrijving

Project Lijnden Q4 kent meerdere programmaonderdelen: een woningbouwgebied, woonwerkkavels en bedrijventerrein. 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 woonwerkkavels gerapporteerd. Het bedrijventerrein heeft in totaal 9 uitgifbare kavels, daarnaast is er een ontwikkelgebied van 8.800 m² voor woonwerkkavels.

Afbeelding: Te verkopen plots in Lijnden Q4



Hieronder volgt de stand van zaken van de ontwikkellocatie 'bedrijventerrein' binnen het project. De overige twee ontwikkelingen, de woningbouwlocatie en de woonwerkkavels, zijn te vinden in deel 3 van het tMPG (BVR Wonen):

Bedrijventerrein Lijnden Q4:

De kavels op het bedrijventerrein zijn nagenoeg allemaal uitgegeven. Momenteel zijn er 8 van de 9 kavels uitgegeven. Voor de resterende kavel is een optieovereenkomst afgesloten.

Projectwijzigingen

De wijzigingen in kosten worden in hoofdlijnen veroorzaakt door:

- aanvullend budget ten behoeve van WOZ-afrekeningen;
- extra VTA kosten voor woonwerkkavels en woningbouwperceel.

Vooruitblik bedrijventerrein

Het woonrijp maken van het bedrijvenpark is afgerond.

Cruquius

Bij Cruquius zijn verschillende deelplannen volledig afgerond. Een afwegingspunt was het moment waarop de afsluiting kon worden geëffectueerd. Gelet op het meerjarenbeeld van de reserve grondzaken is een afsluiting in 2013 een betere optie.

De grondexploitatie Cruquius bestaat uit diverse deelplannen, waarvan alleen het deelplan Zuid nog in ontwikkeling is. Dit deelplan betreft de uitgifte van de bedrijfskavels en de woon-werkkavels. Tevens is er nog een aantal restantwerkzaamheden zoals bijvoorbeeld het woonrijpmaken van deelplan zuid. Deze worden gebundeld met de ontwikkeling van deelplan Zuid tot één deelplan. De overige deelplannen worden middels de herziening per 1-1-2013 afgesloten.



Vooruitblik en aanbevelingen

Het komende halfjaar wordt gebruikt om de verkoop impuls vanuit de verkoopstrategie van de gekozen makelaars te monitoren. Mocht dit niet tot de gewenste verkoop leiden, dan zal een aanpassing van het programma een optie kunnen zijn. De mogelijkheden hiervoor zijn:

1. Omzetten van vlek 2 van de woonwerkkavels naar volledige woningbouw en vlek 1 woonwerkkavels handhaven.
2. Omzetten vlek 1 van de woonwerkkavels naar bedrijfskavels en vlek 2 Woonwerkkavels handhaven.

2.2. 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 1
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 een 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 heeft 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. Er wordt gewerkt aan een nieuw Masterplan voor het gebied.

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. 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.

¹ Afhankelijk van vaststelling bestemmingsplan

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)	143 hectare
Parkmanagement	t.z.t.
Handelingsperspectief	Groeigebied

Stand van zaken

A4 Zone West is een bedrijventerrein in ontwikkeling, gelegen tussen de A4, Geniedijk, de spoorlijn Amsterdam-Leiden en de Bennebroekerweg. Het gebied wordt ontwikkeld door de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij A4 zone west (GEM). De aandeelhouders van de GEM zijn SADC, Schiphol Real Estate en de gemeente Haarlemmermeer.

In totaal is 143 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 en spoor. 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 het verkavelingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. Tevens zijn duurzaamheidsconvenanten gesloten tussen de GEM en de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Net voor het zomerreces heeft het college van B&W het voorontwerp bestemmingsplan, voor de eerste fase van het gebied, vrijgegeven voor het buiten gemeentelijk vooroverleg. Parallel hieraan wordt een MER-procedure gevolgd.

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. Volgens de voorlopige planning ligt het nieuwe bestemmingsplan in december 2012 / januari 2013 ter inzage, waarna uitvoering van de plannen opgepakt wordt. Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan dient de anterieure overeenkomst met de GEM gesloten te zijn. 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	t.z.t.
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 m2 kantoren	129.000
Netto oppervlakte	77,2 hectare
Leegstand in m2 (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 luchtvaartmaatschappijen 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 m2 kantoren	n.v.t.
Leegstand in m2 (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. De gemeente is eigenaar van de grond, waarop een ontwikkelclaim rust. CBRE-GI vertegenwoordigt ING verzekeringen en ING bank, de eigenaren van de ontwikkelclaim. Contractueel is de gemeente verplicht mee te werken aan het (gefaseerd) planologisch mogelijk maken van hoogwaardige bedrijfsbebouwing (kantoren) ten behoeve van de ontwikkelclaim. Als gevolg van de eerste Plabeka-handelingsstrategie is het planaanbod bijgesteld van 400.000 m² bvo 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 afgesproken om het kantorenprogramma verder uit te faseren. Hierover vinden onderhandelingen plaats met CBRE-GI.

Binnen het plangebied, tegen Beukenhorst-Zuid aan ligt 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. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er op deze locatie maximaal 10.000 m² aan horeca, kantoren en broedplaatsfuncties (culturele, creatieve en kunstzinnige activiteiten) kan worden gerealiseerd. Stadsherstel Amsterdam N.V. is inmiddels gestart met de restauratie van de boerderij, waarin een restaurant zal worden gevestigd. De gemeente heeft als eigenaar van Den Burgh een erfpachtovereenkomst gesloten met Stadsherstel. 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 kan er in overleg met CBRE-GI aan worden meegewerkt. De gemeente is met CBRE-GI 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 m2 kantoren	n.v.t.
Leegstand in m2 (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 m2 kantoren	231.000
Leegstand in m2 (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 criteria² te voldoen.

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

² Voor kantoorfuncties op Schiphol-Centrum is als criterium in de bestemmingsplanregels opgenomen:

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

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 markt vraag 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.

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 kantoorruimte.

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 groeiruinimte van 100.000 m² kantoorruimte gehandhaafd.

De Hoek Noord

Type locatie	Bedrijventerrein/kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Omgeving	Omsloten door bebouwing
Plancapaciteit (per 1-1-2012)	11 hectare
Te behouden plancapaciteit 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 kantoorruimte 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, maar is op dit moment in aanbouw. 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
Plancapaciteit (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

Medio 2011 is het bestemmingsplan Wilhelminahoeve 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.

2.3. 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 m2 kantoren	21.000
Leegstand in m2 (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 concurrent aanbod in de omgeving zijn vraagtekens te zetten bij de verhuurbaarheid als kantoor in de huidige staat. De gemeente heeft recent één pand aangekocht en er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met AM Ontwikkeling om hier woningbouw te realiseren.

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 m2 kantoren	110.000
Leegstand in m2 (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 verbindingzone 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. Op dit moment wordt een tweede hotel in een leegstaand kantoor gerealiseerd.

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 m2 kantoren	202.600
Leegstand in m2 (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 locatiekwaliteiten 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 Beukenhorsten 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 kantorenvorraad 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 kantooruimte 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 kasgebouw 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 kantooruimte 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 Vennepeweg, Westerdreef, Nieuwerkerkertocht 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 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 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 er op delen van de Pionier wel mogelijkheden ontstaan voor een (geleidelijke) transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. Daarnaast wordt de herstructurering van het gebied aan de markt overgelaten. De gemeente beperkt zich tot het ondersteunen van initiatieven uit de markt en het aanpakken van het openbare gebied. Het openbare gebied wordt momenteel het sterk verbeterd. Dit wordt in september/oktober 2012 afgerond.

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 Ilght)
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 staan 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.

De provincie Noord-Holland heeft de drie ingediende HIRB-subsidieaanvragen voor De Hoek gehonoreerd. Dat betekent dat de aanpak van de openbare ruimte, het parkmanagement en de herontwikkeling van de woningen aan de Rijnlanderweg weer een stapje dichterbij zijn gekomen.

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	89.000 m2 logistiek
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 samen met Prologis 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.

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 kwaliteitsslag 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 Ibsdriehoek 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.

Ons kenmerk 12.0051573\wwz
Volgvel 2

Verzendlijst t.b.v. FM/DRM

Steller : J. Vijfhuizen
Telefoon : 023 5676174
Geadresseerde : Aande leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Uw brief :
Bijlage(n) : BVR Wonen, 1-9-2012
Onderwerp : Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen en Kantoren/Bedrijven
Kenmerk : *12.0051573*

Afschriften aan:

- Archief FM/DRM
- MEO/WWZ: J. Vijfhuizen
- SBD: J. HOOPLOT
- SBD: S. VARNINK
- PAP: R. STOLKER

Evt. opmerkingen m.b.t. verzending van brief en/of afschriften:

