



gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel 2014.0023548

Onderwerp Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG): standlijn 1-1-2014

Portefeuillehouder Dr. Derk Reneman
Steller Hubert van Soelen (6080) / Suzanne de Groot (6890)
Collegevergadering 10 juni 2014
Raadsvergadering

Wat willen we bereiken?

Meerjaren Perspectief Grondzaken

Wij willen een transparant sturingsinstrument om het totaal overzicht te behouden van:

- alle grondexploitatie projecten in uitvoering én in voorbereiding;
- de projecten op basis van een overeenkomst;
- de stand van de reserve grondzaken en;
- het overzicht van de reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH).

Dit overzicht wordt gegeven in de rapportage (t)MPG: het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken, welke twee keer per jaar verschijnt. Met dit raadsvoorstel leggen we het MPG met standlijn 1-1-2014 aan de raad voor. De MPG-rapportage is als (geheime) bijlage bijgevoegd.

BVR Kantoren en Bedrijven en BVR Wonen

In de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven (BVR Kantoren en Bedrijven) en de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen (BVR Wonen) wordt jaarlijks de stand van zaken binnen het segment Kantoren en Bedrijven en het segment Wonen van de gemeente Haarlemmermeer gepresenteerd. Er wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de deelregio Haarlemmermeer. Ook wordt er een overzicht gegeven van de beleidsontwikkelingen en een stand van zaken van de projecten die momenteel aan de orde zijn binnen de gemeente Haarlemmermeer. Vanwege sterke verbondenheid van de gemeentelijke grondexploitaties en de stand van zaken binnen bovengenoemde segmenten, wordt het MPG gelijktijdig met de beide BVR-rapportages aan de raad gepresenteerd.

Hiermee wordt een toezegging van het college aan de raad gecontinueerd om inhoud en cijfers met elkaar te verbinden. Beide BVR-rapportages zijn nu geheel openbaar en zijn dus niet geïntegreerd in het MPG maar worden gelijktijdig als zelfstandige documenten aangeboden. De beide BVR-rapportages zijn als (openbare) bijlagen bijgevoegd.

Wat gaan we daarvoor doen?

MPG 2014

Sinds 2005 wordt in de gemeente Haarlemmermeer gebruik gemaakt van uitgebreide scenario- en risicoanalyses. Dit leidt ertoe dat de grondexploitaties een voorzichtig realistisch beeld geven. Sinds de intrede van de economische crisis zijn de meeste grondexploitaties herzien waarbij winstverwachtingen zijn bijgesteld en strategie, programma's en uitgiftetempo beter zijn afgestemd op de huidige economische omstandigheden. Ook de grondprijzen zijn realistisch ingeschat. Dit alles vanuit de verwachting dat in de toekomst ruimtelijke druk blijft op dit deel van de metropoolregio.

De landelijke trend waarbij veel ruimtelijke ontwikkelingen getemporiseerd worden of zelfs stopgezet worden is ook in Haarlemmermeer herkenbaar. Desondanks kan Haarlemmermeer rekenen op een paar projecten die ondanks het economische tij zeer goed presteren. Uit de projecten Beukenhorst Zuid, Jansoniusterrein en Nieuw-Vennep Noordrand kan zelfs winst (€ 15,3 mln. over heel 2013) genomen worden.

Daarnaast hebben we er ook nu voor gekozen een drietal grondexploitaties te herzien en een aantal (deel)afsluitingen voor te stellen. Project De Hoek is als actieve grondexploitatie vastgesteld op 9 januari 2014. Verder zijn de gevolgen van eerder genomen beslissingen ingeboekt. Daarnaast is de strategische grondvoorraad geactualiseerd.

Dit leidt er toe dat de reserve grondzaken in 2013 is gegroeid naar € 4,4 mln. Uiteraard blijft de markt goed gemonitord. Bijsturing vindt plaats indien de marktomstandigheden hier aanleiding toe geven.

Een korte toelichting op hoofdlijnen over de stand van de reserve grondzaken per 1-1-2014 wordt verderop weergegeven onder 3. *Uitwerking*. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de (geheime) bijlage.

BVR Wonen

In de BVR Wonen is het nieuwe bestedingsplan voor de Bestemmingsreserve Besluit Locatiegebonden Subsidies opgenomen. Ten eerste is die in overeenstemming gebracht met de laatste stand van zaken bij een aantal projecten. Daarnaast zijn een aantal nieuwe bestedingen opgenomen om zo te kunnen bijdragen aan de daadwerkelijke realisatie van die betreffende projecten. Alle beschikbare middelen zijn daarmee belegd en in de voorjaarsrapportage opgenomen.

Wat mag het kosten?

De effecten op de reserve grondzaken en de verliesvoorzieningen voortvloeiend uit dit MPG zijn reeds verwerkt in de Jaarstukken 2013.

Het budget voor de ambtelijke inzet voor totstandkoming van de (t)MPG-rapportage wordt jaarlijks onttrokken aan de reserve grondzaken. Het budget voor de ambtelijke inzet voor de totstandkoming van de beide BVR-rapportages is binnen de reguliere middelen opgenomen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad heeft budgetrecht. Het college is verantwoordelijk voor het nakomen en actualiseren van de afspraken met de raad over de halfjaarlijkse rapportage over de financiële stand van de grondzaken gerelateerde projecten en de reserve grondzaken. Binnen het college is de wethouder Grondzaken de verantwoordelijke portefeuillehouder voor het MPG, is de wethouder Wonen de verantwoordelijke portefeuillehouder voor de BVR Wonen en de wethouder Economische Zaken de verantwoordelijke portefeuillehouder voor de BVR Kantoren en Bedrijven.

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

Het (t)MPG is een financieel overzicht van de stand van zaken van alle projecten die een relatie met de reserve grondzaken hebben. Elk halfjaar wordt een rapportage opgesteld. De nu voorliggende rapportage betreft de standlijn van 01-01-2014.

Over de afzonderlijke grondexploitatieprojecten wordt aan de raad separaat gerapporteerd via onder andere herzieningen van desbetreffende grondexploitaties of ingeval kaderstellende besluiten worden gevraagd. In dit MPG worden voor drie grondexploitatieprojecten herzieningen aangeboden, namelijk de projecten Lijnden Q4, Nieuw-Vennep Noordrand en Park21-deelgebied 1.

2. Voorstel

In het MPG/BVR Wonen worden verspreid over het document (zie bijlagen) diverse besluiten gevraagd. Het voert te ver om deze in dit opleg-raadsvoorstel allen toe te lichten. Hieronder worden de gevraagde besluiten onder elkaar gepresenteerd, voor een toelichting wordt verwezen naar het MPG en BVR Wonen.

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 1 *Meerjarenperspectief Grondzaken 01-01-2014*. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b Wob) en geldt voor de duur van 5 jaar;
2. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding geldt voor bijlage 1 *Meerjarenperspectief Grondzaken 01-01-2014* en geldt voor de duur van 5 jaar;
3. winst te nemen in de projecten:
 - a. Jansoniusterrein à € 1,6 mln.;
 - b. Beukenhorst Zuid à € 12,3 mln.;
 - c. Nieuw-Vennep Noordrand à € 1,4 mln.;en deze winst van € 15,3 mln. ten voordele te brengen van de reserve grondzaken;

4. ten aanzien van de strategische gronden de voorziening Verlies Gronden:
 - a. aan te vullen met € 1,9 mln.;
 - b. bij de verkoop van perceel 26 uit de strategische gronden de gereserveerde voorziening in te zetten voor een bedrag van € 3,6 mln.;
 waardoor per 1-1-2014 de nieuwe stand van de voorziening Verlies Gronden € 17,3 bedraagt.
5. ten aanzien van de grondexploitatieprojecten de voorziening Toekomstige Verliezen aan te vullen met € 1,7 mln. waardoor per 1-1-2014 de nieuwe stand van de voorziening Toekomstige Verliezen € 40,9 mln. bedraagt.

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

1. drie grondexploitaties Lijnden Q4, Nieuw-Vennep Noordrand en Park21-deelgebied 1 opnieuw vast te stellen, met bijbehorend ruimtegebruik, programma, financieel resultaat en kredieten;
2. de grondexploitatie Spoorlaan Zuid Zuid af te sluiten en het resultaat van - € 0,4 mln. te salderen met de reserve grondzaken;
3. het project met ontwikkelaar Nijverheidsstraat 3 af te sluiten en het resultaat van + € 27.355. te salderen met de reserve grondzaken;
4. een VTA-krediet vast te stellen voor de projecten:
 - a. Badhoevedorp Centrum à € 2,4 mln. voor de jaren 2014, 2015 en 2016;
 - b. Badhoevedorp Omlegging A9 à € 0,7 mln. voor de jaren 2014, 2015 en 2016;
 - c. Toolenburg Zuid à € 0,1 mln. (aanvullend krediet).
5. een Investeringskrediet vast te stellen voor de projecten:
 - a. Badhoevedorp Centrum à € 16,9 mln. voor de jaren 2014, 2015 en 2016;
 - b. Toolenburg Zuid à € 0,1 mln. (aanvullend krediet).
6. de claim die op de reserve Ruimtelijk Investering Haarlemmermeer (RIH) ligt ten aanzien van de verwerving van de gronden onder het Baggerdepot Meergrond op basis van plaatsgevonden taxatie te verhogen van € 0,9 mln. naar € 1,1 mln.;
7. aangaande gronden Badhoevedorp een administratieve correctie van € 3,8 mln. ten laste van de reserve grondzaken te brengen;
8. het bestedingsplan 2014 van de Bestemmingsreserve Besluit Locatiegebonden Subsidies vast te stellen.

3. Uitwerking

Resultaten actieve grondexploitatieprojecten per 1-1-2014

In onderstaande tabel staan de huidige prognoses van de waarden van de actieve grondexploitatieprojecten. Verschillen ontstaan uit een veranderde inschatting van de ramingen, parameters en het tijdsverloop van een project, maar ook door mutaties in het projectenbestand.

Bedragen * € 1 mln.	MPG				NCW		
	tMPG 01-07-2013	Project resultaten	Stand per 31-12-2013	Autonome wijziging	MPG 01-01-2014	Winst uitname	Resultaat na winst
Winstgevende projecten*	81,2	1,2	82,4	4,3	86,7	15,3	71,4
Verliesgevende projecten	-39,2	0,8	-38,4	-0,6	-39,0	0,0	-39,0
Totaal NCW resultaat actieve grex projecten	42,0	2,0	44,0	3,7	47,7	15,3	32,4

*Exclusief Badhoevedorp

Reserve grondzaken

De hoofdingeling van de reserve grondzaken bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Verevening grondzaken;
2. Overige besluiten;
3. Nog resterende taakstelling;
4. Afdracht/bijdrage algemene dekkingsreserve.

Ad 1. Verevening grondzaken

Het onderdeel waarop het verloop van de projecten het meeste invloed heeft, is het onderdeel verevening. Dit onderdeel is in onderstaande tabel weergegeven. De totaalstelling over 2013 bedraagt + € 6,2 mln.

Bedragen* € 1 mln.	Tussenstand	Mutaties	Werkelijk
	MPG 2013	2e helft 2013	2013
a. Gerealiseerde winsten	6,8	8,5	15,3
b. Voorziening toekomstige verliezen	0,2	-1,9	-1,7
c. Afsluiten grondexploitatie	-2,1	2,1	0,0
d. Afsloten overige plannen (niet-grex)	-1,7	0,0	-1,6*
e. Mutaties strategische gronden	-1,9	0,0	-1,9
f. Gronden Badhoevedorp	0,0	-3,8	-3,8
Totaal verevening grondzaken	1,3	4,9	6,2

* Verschil in tabel veroorzaakt door afronding op miljoenen.

De mutaties in de verevening grondzaken zijn vooral het gevolg van:

- a) winstneming (+ € 15,3 mln, conform collegebesluit 3);
- b) de aanvulling van de voorziening toekomstige verliezen (- € 1,7 mln, conform collegebesluit 5);
- c) het saldo van de af te sluiten grondexploitaties over heel 2013 (per saldo € 0,0, conform raadsbesluit 2 met optelling van eerder genomen besluiten per tMPG 2013);
- d) het saldo van de overige projecten over heel 2013, niet zijnde grondexploitaties (per saldo € 1,6, conform raadsbesluit 3 met optelling van eerder genomen besluiten per tMPG 2013);
- e) en het uitnemen en afboeken van verschillende gronden (- € 1,9 mln, conform collegebesluit 4a);
- f) een administratieve correctie binnen het complex Badhoevedorp Centrum (- € 3,8 mln, conform raadsbesluit 7). Gronden bestemd voor de omlegging van de A9 waren na aankoop door de gemeente geboekt op dit complex. In 2011 heeft de verkoop aan Rijkswaterstaat plaatsgevonden en is de grondopbrengst verwerkt in de algemene reserve grondzaken. Dit wordt nu gecorrigeerd.

Ad 2. Overige besluiten

Dit onderdeel kent geen belangrijke mutaties ten opzichte van het tMPG 2013. Voor het onderdeel 'overige besluiten' heeft de raad op een eerder moment een besluit genomen. Dit betreft de kosten voor Marketing & acquisitie, ambtelijke kosten (t)MPG, initiatievenbudget en de eenmalige bijdragen ACT en afkoopsom N201, is - € 1,8 mln.

Ad 3. Resterende taakstelling

Het restant (à € 0,6 mln.) van de taakstellende opgave van in totaal € 4 mln. bij het MPG 2013 is ingevuld. De resterende taakstelling van € 0,6 mln. is als volgt ingevuld:

- Een vermindering van de investering in het Jansoniusterrein met € 0,25 mln.
- Het verlagen van de jaarlijkse (prijspeil)indexering met 0,3% over alle investeringskosten van de actieve grondexploitatie projecten. Deze verlaging bedraagt € 0,35 mln. op het totale resultaat van de grondexploitaties. Hiermee wordt de toegepaste kostenindexatie 0,0%.

Ad 4. Afdracht/bijdrage algemene dekkingsreserve.

De afdracht/bijdrage algemene dekkingsreserve volgt uit de mutaties van de onderdelen 1, 2 en 3, welke hiervoor zijn verklaard.

Concluderend is de stand van de reserve grondzaken € 4,4 mln. op 01-01-2014. Hiermee valt de hoogte van de reserve grondzaken tussen de vastgestelde grenzen van € 0 – 5 mln. Hiermee is geen bijdrage uit de algemene dekkingsreserve noodzakelijk, en zal ook geen bijdrage aan de algemene dekkingsreserve worden gedaan. Zie onderstaande tabel.

Bedragen * € 1 mln.	Tussenstand	Mutaties	Werkelijk
	tMPG 2013	2e helft 2013	2013
Stand per 1 januari Reserve Grondzaken	0,0	0,0	0,0
1. Verevening grondzaken	1,3	4,9	6,2
2. Overige besluiten	-1,9	0,1	-1,8
3. Nog resterende taakstelling	0,6	-0,6	0,0
Reserve Grondzaken 31-12	0,0	4,4	4,4

Badhoevedorp

In het tMPG 2013 is voor het eerst gerapporteerd over de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum. Hierbij is uitgebreid gerapporteerd dat vanwege diverse redenen het project een speciale plaats kent binnen de MPG cyclus.

Op 15 april 2014 heeft het college besloten om in te stemmen met de financiële inrichting van het project, waarbij de aan Rijkswaterstaat betaalde bijdragen en de ontvangen inkomsten worden geactiveerd op de balans. De nota van B&W is bijgevoegd in de (geheime) bijlage MPG.

Hiermee wordt de financiële stand van zaken omtrent de "afdracht aan A9" met de dekkingen gerapporteerd via de begrotingscyclus en beperken wij ons in het MPG tot de rapportage over de vastgestelde grondexploitatie Badhoevedorp Centrum.

LIB

Vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt momenteel gewerkt aan de actualisatie van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) rondom de luchthaven Schiphol. De actualisatie betreft zowel een aanscherping van de bestaande regels als de introductie van nieuwe beperkingen. Deze nieuwe regelgeving kan gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Haarlemmermeer (bijvoorbeeld de projecten Beukenhorst Zuid, Oost, A4 zonewest, De Hoeken, Badhoevedorp en PrimAviera). Wat eventuele consequenties zijn is nu nog niet bekend. Op dit moment wordt door de regio overleg gevoerd met het Ministerie hierover.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

b/a


drs. Carel Brugman

de burgemeester,

b/a


drs. Theo Weterings

Bijlage(n)

1. MPG 01-01-2014 (GEHEIM)
2. BVR Wonen (openbaar)
3. BVR Kantoren & Bedrijven (openbaar)

Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen

bij het
Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG)
1-1-2014



Impressie Tudorpark

Inhoudsopgave

Inleiding

Sinds 2012 wordt de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen in samenhang met de (t)MPG- cyclus behandeld.

pagina

Hoofdstuk 1: Woningmarkt in vogelvlucht

1.1. Landelijke ontwikkelingen	..4
1.2. Regionale ontwikkelingen	..4
1.3. Woningmarkt (koop en sociale huur)	..4
1.4. Uitvoeringsprogramma Wonen 2013-2014	..8

Hoofdstuk 2: Woningbouwproductie

2.1. Samenvatting	..14
2.2. Overzichtskaart woningbouwprojecten	..16
2.3. Overzicht woningbouwprojecten	..17
- Actieve grondexploitatieprojecten	..18
- Voorbereidende grondexploitatieprojecten	..40
- Projecten bij ontwikkelaars	..44
2.4. Overzicht fasering uitgifte 2012 – 2018 en verder	..59

Hoofdstuk 1: Ontwikkelingen woningmarkt

1.1. Landelijk

Als uitvloeisel van het akkoord dat Minister Blok met de corporaties heeft gesloten, het zogeheten Aedes-akkoord, is er wetgeving (een wijziging van de Woningwet middels een novelle) in voorbereiding die de gemeente beter in positie moet brengen ten opzichte van de corporaties. Deze novelle moet ook duidelijkheid geven over het werkgebied van de corporaties. In het Aedes-akkoord zijn daar wel de contouren van aangegeven, maar de novelle zal pas echt duidelijkheid geven. Daarnaast is het wachten op het nieuwe Woningwaarderingssysteem en de uitwerking van de jaarlijkse huurverhoging op basis van de huursombenadering, die in 2015 ingevoerd gaat worden. De ontwikkelingen met betrekking tot de nieuwe Huisvestingswet zijn in een stroomversnelling geraakt. Zoals het er nu naar uitziet, zal die op januari 2015 met een overgangstermijn van zes maanden van kracht worden. Deze nieuwe Huisvestingswet zal onder andere betekenen dat de woonruimteverdeling niet meer met een convenant met de corporaties, zoals tot nu de afgelopen decennia in onze gemeente het geval was, geregeld kan worden. Uitsluitend bij verordening kunnen nog regels gesteld worden met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte. Het is daarbij aan elke gemeente om te bepalen wat onder goedkope woonruimte verstaan moet worden.

1.2. Regionaal

Hoewel de besluitvorming nog niet is afgerond, kan ervan worden uitgegaan dat de Stadsregio Amsterdam (SRA) als WGR+ regio eind 2014 zal worden opgeheven. Daarmee zal geen einde komen aan de regionale samenwerking op het gebied van het wonen, maar die samenwerking zal in een andere vorm worden gegoten. Met de opheffing van de SRA komt ook de huidige bevoegdheid van de SRA te vervallen om de woonruimteverdeling in het SRA-gebied te regelen. Ook voor dit punt geldt dat er geen einde zal komen aan de regionale samenwerking, maar instrumenten als de regionale huisvestingsverordening en zeker het regionale convenant zijn dan in de huidige vorm niet meer aan de orde. Een en ander zal voor 1 juli 2015 z'n beslag moeten krijgen, waarbij afgewacht zal moeten worden of er ruimte zal ontstaan voor gemeentelijke zeggenschap over de woonruimteverdeling.

1.3. Woningmarkt : Koopwoningen

In de laatste maanden van 2013 manifesteerden zich enige tekenen van herstel op de woningmarkt in de richting van een nieuwe evenwicht. Eind 2013 kon in onze gemeente een toename van het aantal verkochte woningen geconstateerd worden en dat de verkooptijden zijn teruggelopen. Ook aan de prijsdaling lijkt een einde te zijn gekomen.

Bij de nieuwbouwprojecten zijn de tekenen van herstel nog niet bij alle projecten zichtbaar. De verkoop van projecten als Het Ensemble en Dahliahof gaat moeizaam en de start van de bouw lijkt nog niet in zicht. Bij Tudorpark is al wel gestart met het eerste deelplan.

Van de nieuwbouwproductie in 2013 waren van de 204 woningen er 130 koopwoningen. In 2014 zal het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen gering zijn, aangezien de enige nieuwbouwlocatie waar al bouwactiviteiten plaatsvinden, Tudorpark is. Daar zullen nog dit jaar 81 woningen worden opgeleverd.

Op de koopwoningenmarkt zorgen de startersleningen voor een belangrijke impuls. Wel zien we dat in 2013 het aantal verstrekte startersleningen bij de bestaande woningen minder was dan in 2012. Waren dat er in 2012 nog zo'n 200, in 2013 zijn dat er 155 geweest. De aanscherping van de financieringsnormen en het sentiment op de woningmarkt zullen hier vooral debet aan zijn geweest. Omdat de Wet maatregelen woningmarkt 2014 met daarin de tijdelijke uitzonderingspositie van de starterslening, die immers niet voldoet aan de verplichte aflossingseis als voorwaarde voor renteaftrek, inmiddels vastgesteld is, kan de starterslening tot en met 2016 in haar huidige vorm blijven bestaan.

Sociale huursector

Zoals hiervoor al genoemd, loopt het aantal woningen dat in de sociale huursector voor de woningzoekenden beschikbaar is, sterk terug. In 2013 zijn dat er in Haarlemmermeer 472 geweest. In 2012 waren dat er nog circa 600. Naast de verhuurdersheffing zijn natuurlijk ook de geringe doorstroming en het wegvallen van de nieuwbouw daarbij van invloed geweest. Van deze 472 zijn er 92 middels bemiddeling aan de bijzondere doelgroepen toegewezen.

Voor de jongeren tot 25 jaar en de ouderen was er nog wel een substantieel aanbod, maar voor de meerpersoonshuishoudens was het aanbod met 81 vier- en vijfkamerwoningen zeer beperkt. Met 3096 actieve woningzoekenden in onze gemeente blijft de druk op de sociale huurmarkt groot.

Naast de toegankelijkheid is de betaalbaarheid van de sociale huursector een thema geworden. Voor de woningzoekenden komen er weinig woningen beschikbaar en voor zover er nog wel woningen beschikbaar zijn, is de betaalbaarheid in het geding. Door de verhuurdersheffing zien de corporaties zich namelijk gedwongen bij het vrijkomen van woningen die of fors in huurprijs te verhogen of in verkoop te brengen.

Die laatstgenoemde woningen en de huurwoningen, die boven de huurtoeslaggrens uitkomen, zijn dan niet meer beschikbaar voor de doelgroep van de sociale huursector. De woningen die nog wel in de sociale huursector worden aangeboden, krijgen veelal een relatief hoge huurprijs mee.

De herkomst van de woningzoekenden, die een woning in Haarlemmermeer betrokken hebben, was als volgt:

Plaats van herkomst	Aantal
Haarlemmermeer	292
Amsterdam	101
Overige Stadsregio Amsterdam (SRA) gemeenten	29
Elders	50

Voor de volledigheid: 79 woningzoekenden uit Haarlemmermeer hebben elders in de SRA-regio een sociale huurwoning betrokken en dan voornamelijk in Amsterdam.

In 2013 is de lotingsmodule ingevoerd. Logischerwijs bij het geringe aantal vrijkomende woningen zijn tot nu toe door Ymere slechts een beperkt aantal woningen (11 stuks) in de lotingsmodule op de markt gebracht. Conclusies kunnen dus ook nog niet getrokken worden. Wel kan in z'n algemeenheid geconstateerd worden dat de respons in ieder geval groot is en dat het aantal weigeringen bij deze woning belangrijk minder is dan bij de andere woningen.

Reserve Besluit Locatie Gebonden Subsidies

Uit de Reserve Besluit locatiegebonden subsidies (BIs) kan geput worden om knelpunten bij woningbouwprojecten uit de weg te ruimen teneinde daadwerkelijke realisatie van die projecten te bereiken. Sinds de vaststelling van het bestedingsplan (Raadsbesluit 2012.00020078) is er een aantal mutaties geweest, zodat er een nieuw bestedingsplan opgemaakt kan worden.

Allereerst is er een aantal uitbetalingen geweest, omdat de betreffende projecten zijn gerealiseerd (Jansoniusterrein, Aan de vaart en Amvest/Lugano). Ook zijn bij een aantal projecten inmiddels de startersleningen beschikbaar gesteld (Ensemble, Dahliahof, Noordrand N-V). Bij de twee eerstgenoemde projecten konden wij volstaan met de helft van het gereserveerde bedrag, omdat het

rijk voorlopig voor de helft meebetaalt aan de starterslening. Daarnaast zijn middelen vrijgekomen, omdat de betreffende projecten niet (Eijkenhove, Assumburg en La Terazza) of in afgeslankte vorm (AquaRadius) zullen doorgaan. Bij dit laatste project is ook het bedrag van € 70.000,- vrijgevallen dat voor het inzetten van startersleningen bedoeld was, omdat de regelgeving een te groot obstakel bleek. Er is dus ruimte om of voor al opgenomen projecten de bedragen bij te stellen of voor nieuwe projecten bedragen te reserveren. Hieronder zullen wij de voorstellen daartoe toelichten.

Leegwaterkwartier (voorheen: Ewijkstraat)

Voor dit project was voorlopig € 300.000,- gereserveerd. Inmiddels is er meer duidelijkheid gekomen over het woningbouwprogramma. Op grond van dat programma en een bijdrage van €10.500,- per sociale huurwoning en € 5000,- per woning in het derde segment is daarvoor nu maximaal € 601.500,- gereserveerd.

Zelfbouw Sportpark Toolenburg (voorheen: Zuidrand)

Ook hier geldt dat er nu meer zicht is op in dit geval de verkaveling en daarom stellen wij voor om het bedrag dat gereserveerd staat voor de startersleningen bij de kavels voor de rijwoningen omhoog te brengen naar € 600.000,-.

La Terazza

Dit project wordt mogelijk herontwikkeld naar een project met 77 huurwoningen, waarvan 35 sociale huur en de overige in het derde segment. Daarbij is ook de PCSOH betrokken, zodat deze woningen bij uitstek geschikt zijn voor ouderen, ook als ze enige zorg en ondersteuning nodig hebben. Om bij te dragen aan de totstandkoming willen wij dit project ondersteunen met een bijdrage van €10.500,- voor elke sociale huurwoning en € 5000,- voor elke huurwoning in het derde segment. Bij het huidige programma betekent dat een reservering van € 578.000,-.

De Vlinderslag

Om voor dit project startersleningen beschikbaar te stellen is een bedrag van € 120.000,- uitgetrokken.

Lanserhof, Rijsenhout

In dit kleinschalige woningbouwproject zijn 15 starterswoningen opgenomen. Om voor die woningen een starterslening beschikbaar te kunnen stellen is € 75.000,- nodig.

KSB/ Scheuder, Zwanenburg

Bij dit binnenstedelijke project van 31 woningen in Zwanenburg willen wij ten eerste een stimuleringsbijdrage van € 5000,- per woning verstrekken, in totaal dus € 155.000,-. Het belang van woningbouw in Zwanenburg en de bijkomende kosten van o.a. de bodemsanering rechtvaardigen deze bijdrage. De 23 woningen van fase 1 zijn koopwoningen in het goedkope(midden)segment. Ter wille van de toegankelijkheid van deze woningen voor de starters in onze gemeente willen wij een starterslening beschikbaar stellen, waarmee € 115.000,- gemoeid is.

AquaRadius

Zoals vermeld zijn bij dit project middelen vrijgevallen. Daarvan willen wij € 35.000,- inzetten om een financiële tegenvaller voor de vereniging bij de te treffen geluidswerende voorzieningen voor een deel te compenseren. Met de vereniging is tevens financiële constructie afgesproken ten behoeve van de leden, die gedupeerd zouden worden doordat de starterslening niet mogelijk is. Daarvoor willen wij een bedrag van € 30.000 uittrekken.

Nieuwe Dijk Wonen

Bij de eerste fase van dit project willen we wij voor de starterswoningen die daarin opgenomen zijn, een starterslening beschikbaar stellen. Uitgaande van 18 woningen is daarmee € 90.000,- gemoeid.

De Hofstede

In dit project zijn 8 starterswoningen opgenomen, waaraan wij een starterslening willen verbinden. Daarvoor is een bedrag van € 40.000,- opgenomen.

Projecten in de kernen

Na deze mutaties resteert er nog een bedrag van € 107.000,- , dat wij voorlopig willen reserveren voor kleinschalige woningbouwprojecten in de kernen.

Deze voorstellen leiden dan tot het onderstaande bestedingsplan. Om administratieve redenen worden de kosten van de startersleningen over 6 jaar gespreid.

Tabel : Bestedingsplan Bestemmingsreserve Bls 2014, in € euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nijverheidstraat 5-17/Ensemble	450.000					
Aquaradius	245.000	245.000				
Zweilandstraat	189.000					
La Terazza		578.000				
Nijverheidstraat 1-3		52.000				
Dahliahof	55.000					
Leegwaterkwartier/Ewijkstraat	601.500					
Lindehof	170.000					
Zelfbouw Sportpark Toolenburg	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Boomgaard	60.000					
Hart voor Zwanenburg		290.000				
Projecten in de kernen	107.000					
Aquaradius	65.000					
KSB/ Schreuder	155.000					
Vlinderslag (starterslening)	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
Startsein (starterslening)	63.000	63.000	63.000	65.000		
Lanserhof (starterslening)	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
Dahliahof (starterslening)	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	
Ensemble (starterslening)	25.800	25.800	25.800	25.800	26.000	
KSB/Schreuder (starterslening)	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	20.000
Nieuwe Dijk Wonen (starterslening)	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
De Hofstede (startersleningen)	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	7.500
Totaal	2.370.600	1.438.100	273.100	275.100	210.300	155.000

1.4. Uitvoeringsprogramma Wonen 2013-2014

	Doelstelling en resultaat uit Woonvisie 2012-2015	Activiteit	Toelichting voortgang
1.	Haarlemmermeer houdt haar trede op de roltrap van de regionale woningmarkt 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	In regionaal overleg is een aantal Haarlemmermeerse projecten geprioriteerd
2.	We stemmen met Ymere activiteitenprogramma's voor woningen en woonomgeving op wijk- en gebiedsniveau af. Afspraken uit het Samenwerkingsconvenant, onder andere met betrekking tot sociaal duurzame wijken, worden uitgevoerd.	Overleg van gebiedsmanagers met Ymere 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.	De gebiedsmanagers hebben regelmatig contact met Ymere. In maart 2013 is een gebiedsconferentie georganiseerd. Ymere heeft in april 2013 aangekondigd dat vanwege de verhuurdersheffing er geen financiële ruimte meer is voor verdere herstructurering. Herstructureringsagenda is voorlopig dan ook niet meer zinvol.
3.	Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund: voor zover nodig en mogelijk spannen wij ons in om transformatie mogelijk te maken.	Samenwerking met Plabeka	Een kantorenloods werkt aan het samenbrengen van vraag een aanbod. Transformatie naar hotels verloopt voorspoedig. Er zijn ook enkele kantoren anti-kraak bewoond.
4.	De richtlijn voor ons nieuwbouwprogramma is : Sociaal segment 30% Derde segment voor middeninkomens 10% Marktsegment 60%	Actualisatie Nota Borging Woningbouwprogramma Verkennen van mogelijkheden van beleggers in het derde segment	Een nieuwe Nota Borging Woningbouwprogramma is door het college vastgesteld. Voor één locatie met ruimte voor 60 woningen is inmiddels aan een drietal beleggers een concrete uitvraag gedaan.

			Bij bestaande woningen geeft Ymere al ruime invulling aan het derde segment: er worden jaarlijks enkele tientallen woningen geliberaliseerd.
	Doelstelling en resultaat uit Woonvisie 2012-2015	Activiteit	Toelichting voortgang
5.	Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.	Aanwijzen locatie(s) voor zelfbouw Eerste verkoopmanifestatie Regeling Betaalbaar bouwen	Naast het al aanwezige aanbod aan vrije kavels is de locatie Sportpark Toolenburg (250 kavels) inmiddels aangewezen als zelfbouwlocatie. Gepland voor eind 2014 Voor de regeling is in de bestemmingsreserve BLS geld beschikbaar voor circa 60 woningen. Bij de regeling zal worden aangesloten bij starterslening, waar we in onze gemeente al vertrouwd mee zijn.
6.	Wij maken wij met Ymere doelgerichte prestatieafspraken 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	In april 2013 is de Monitor Prestatieafspraken Ymere 2012 naar de raad gestuurd ter informatie. De beleidsdoelstelling over verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen is geborgd als onderdeel van de prestatieafspraken.
7.	Haarlemmermeer streeft voor de sociale huurwoningen naar een woonruimtebemiddeling, waarbij de keuzevrijheid voor de woningzoekenden voorop staat, maar ook ondersteuning wordt geboden aan hen die geen keuze hebben.	Besluitvorming in de Stadsregio beïnvloeden Lokale beleidsvrijheid Woonswitch	Sinds april 2013 is de lotingsmodule operationeel. Is opgenomen in de prestatieafspraken De pilot 'Woonswitch' is goedgekeurd door stuurgroep wonen van de Stadsregio . Ymere kan nu overgaan tot de invoering.

	Doelstelling en resultaat uit Woonvisie 2012-2015	Activiteit	Toelichting voortgang
8.	Voor de nieuwbouw wordt een nieuwe, compacte lijst met 'Haarlemmermeerse' nultredenwoning-eisen van toepassing. Ook besteden we aandacht aan voorlichting aan bewoners.	De lijst wordt geëvalueerd en opnieuw opgesteld, besproken intern en extern. Integraal oppakken met herijking toegankelijkheidsbeleid (doelstelling 16)	Wordt opgenomen bij het onderdeel scheiden wonen en zorg binnen het sociale domein (zie doelstelling 16)
9.	In het kader van een toenemende vraag en doorstroming op de markt zijn meer zorgwoningen 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 Nota Rol van de gemeente bij (scheiding) wonen en zorg en extramuralisering	In 2013 zijn diverse overlegondes gehouden met diverse zorgorganisaties om de toekomstige behoefte aan zorgwoningen te bespreken. Onderwerpen als de exploitatie van het zorgvastgoed, de gevolgen van de extramuralisering en het aan elkaar knopen van intramurale en extramurale zorg (doelstelling 10) staan hoog op de agenda. Mogelijke oplossingsrichtingen zijn aanpassingen in de toewijzing (zie doelstelling 11), (ver)bouw en betere samenwerking tussen zorgorganisaties onderling.
10.	Samen met zorginstellingen en woningcorporaties spelen we in op de veranderende vraag naar beschermd wonen door te streven naar het voldoende aanbieden van passende huisvesting en zorg.	Afstemming zoeken met partners Plan van aanpak mogelijk. In afstemming met Programma Sociaal Domein.	Dit is momenteel onderwerp van bespreking.

11.	We benutten op een doelmatige wijze de combinatie van clusters van (zorg)voorzieningen en nultredenwoningen (verzorgd wonen). We herijken de woningtoewijzing van geïndiceerden en maken afspraken met zorgorganisaties en woningcorporaties.	Afstemming zoeken met partners (in combinatie met doelstelling 9).	Zie doelstelling 9: mogelijke oplossingsrichting.
	Doelstelling en resultaat uit Woonvisie 2012-2015	Activiteit	Toelichting voortgang
12.	De woningtoewijzing van bijzondere doelgroepen en prestatieafspraken wordt effectiever en inzichtelijker. Wij maken met Ymere en de zorginstellingen afspraken over de woningtoewijzing.	Nieuwe prestatieafspraken Regelmatige monitor op indicatoren (uitwerken)	Er zijn nieuwe prestatieafspraken die uitgaan van afspraken tussen Ymere en de instellingen. De eerste inventarisatie (oktober 2013) geeft aan dat nieuwe werkwijze (geen quota vooraf maar controle achteraf) lijkt te voldoen.
13.	Voor een structurele aanpak rondom huisvesting van MOE-landers 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 – eventuele herijking beleid	Er is overeenstemming over een convenant tussen betrokken gemeenten, werkgevers en huisvesters. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met particulieren om in kaart te brengen welke facilitering zij nodig hebben. Aandacht ligt bij hergebruik van bestaand vastgoed, waaronder kantoren. Na ondertekening van het convenant gaan we verder in gesprek met huisvesters en werkgevers.

	Doelstelling en resultaat uit Woonvisie 2012-2015	Activiteit	Toelichting voortgang
14.	Duurzaamheid 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: - Labelstappen - Experiment - Stimulering huurders om hen mee te laten doen met de verduurzaming van de woning Jaarplan programma ruimte voor duurzaamheid	Ymere realiseert in 2013 enkele honderden labelstappen in de projecten Nauerna, Kalslagerring, Bosstraat en Graan voor Visch. Ymere ligt hierbij op schema. Ymere participeert sinds maart 2013 in het Duurzaam Bedrijf met als doelstelling 3000 woningen te voorzien van zonnepanelen.
15.	Haarlemmermeer zet zich in om het bewustzijn van bewoners betreffende inbraakpreventie en de inbraakveiligheid van de woningen te vergroten conform de Nota Inbraakpreventie.	Nota Inbraakpreventie uitvoeren	In het kader van inbraakpreventie wordt op gebiedsniveau samengewerkt met Ymere en politie. Elk kwartaal vindt een voortgangsoverleg plaats.
16.	Het toegankelijkheidsbeleid wordt herijkt met als doel te komen tot een haalbaar activiteitenprogramma.	Evaluatie Herijking beleid, opstellen nieuwe nota	De Nota Geboden Toegang is geëvalueerd. en afgerond met een eenmalige financiële impuls.

Hoofdstuk 2: Woningbouwproductie

- 2.1. Samenvatting
- 2.2. Overzichtskaart woningbouwprojecten
- 2.3. Overzicht woningbouwprojecten
- 2.4. Overzicht fasering uitgifte 2013 – 2019 en verder

2.1. Samenvatting

Tabel: Opleveringen 2012-2014

Ontwikkelingen/ jaar	2012	2013	2014
Actieve grondexploitaties (vanuit gemeente)	240	174	90
Projecten bij ontwikkelaar	71	30	20
Totaal	311	204	110

Bron: cijfers 2014: Tabel prognose opleveringen woningen (zie 2.4), cijfers 2012 en 2013: BVR Wonen 2012 en 2013.

Woningproductie 2014

De verwachte opleveringen in 2014 zijn als volgt :

Actieve grondexploitaties:

Tudorpark, Hoofddorp	81
Cruquius-Zuid	4
Jansoniussterrein, Hoofddorp	3
Boseilanden, Hoofddorp	2
Subtotaal	90

Projecten bij ontwikkelaars:

Nieuwe Dijk Wonen, Beindsorp	20
Totaal	110

Prognose oplevering woningen 2015 – 2019 e.v. *)

	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Actieve grondexploitaties	442	377	321	327	1.934
Vorbereidende Grondexploitaties	42	50	50	0	85
Projecten bij ontwikkelaars	416	100	100	100	600
Totaal	903	527	471	427	2.619

Bron : prognose opleveringen woningen 2014 – 2019 e.v. (tabel 2.4)

*) Dit is een prognose, die uitgaat van de huidige stand van zaken bij de diverse plannen. Gezien de situatie op de woningmarkt alsmede de nodige onzekerheden op planniveau moet er rekening mee worden gehouden dat de daadwerkelijke aantallen er anders uit zullen zien.

Nieuwe en af te sluiten projecten:

Nieuwe projecten

- De Hofstede, Zwaanshoek
- Nieuwe Dijk Wonen, Beinsdorp

Af te sluiten projecten per 1-7-2014

Het komende half jaar verwachten we de volgende projecten af te kunnen sluiten:

- Mient/Baarsjesweg, Vijfhuizen
- Leidsemeerstraat, Buitenkaag

Deze projecten zijn vrijwel afgerond. Alleen enkele financiële handelingen moeten nog worden uitgevoerd. Deze projecten worden met het tMPG 01-07-2014 afgesloten.

Naast deze projecten zijn ook de volgende projecten niet meer opgenomen, omdat inmiddels gebleken is dat die projecten in de beoogde opzet niet haalbaar zijn.

- Eijkenhove, Hoofddorp
- Assumburg, Hoofddorp

Zoals het er nu naar uitziet zal het project Eijkenhove wel weer op afzienbare termijn opgepakt worden, maar het plan zal dan wel een andere opzet krijgen.

2.2. Overzichtskaart woningbouwprojecten



In ontwikkeling

- 1 Vijfhuizen Stellinghof
- 2 Hoofddorp Centrum Cinema Paradiso
- 3 Hoofddorp Centrum Lugano
- 7 Hoofddorp Jansoniaterrein
- 8 Hoofddorp Bosvelden
- 12 Nieuw-Vennep Nieuwe Kom
- 13 Nieuw-Vennep Noordrand
- 15 Vijfhuizen Fullweg ("Aan 't Park")
- 22 Badhoevedorp Lindenhof
- 23 Hoofddorp Aan de Vaart
- 24 Badhoevedorp Singertuin
- 25 Badhoevedorp Ordielshof

In voorbereiding

- 4 Hoofddorp Centrum Potnik / La Terraza
- 5 Hoofddorp Binnenweg
- 6 Hoofddorp Centrum Delning
- 9 Sportpark Toolenburg
- 10 Hoofddorp Zuidrand
- 11 Hoofddorp Zuidrand AQUAriadus
- 14 Lijnden, Q4
- 16 Badhoevedorp Centrum
- 17 Buitenkaag Leidsemeestraat
- 18 Buitenkaag Zwellandstraat
- 19 Hoofddorp Buijksstraat
- 20 Vijfhuizen, Mient/Baarsjesweg
- 21 Zwanenburg Hart van Zwanenburg
- 26 Hoofddorp Eijkenhove
- 27 Hoofddorp Dahlshof
- 28 Zwanenburg Van der Laan
- 29 Hoofddorp Nijverheidsstraat 5-17
- 30 Hoofddorp Nijverheidsstraat 3
- 31 Craquies Sein
- 32 Hoofddorp Toolenburg-Zuid

mei 2012

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:

- | | |
|---|--------------|
| - 001 Jansoniusterrein, | Hoofddorp |
| - 002 Tudorpark, | Hoofddorp |
| - 003 Sportpark Toolenburg, | Hoofddorp |
| - 004 Hoofddorp Centrum, | Hoofddorp |
| - 005 Zuidrand, | Hoofddorp |
| - 006 Nieuwe Kom, | Nieuw-Vennep |
| - 007 Boseilanden, | Zwaanshoek |
| - 008 Noordrand, | Nieuw-Vennep |
| - 009 Dorpscentrum Rijsenhout, | Rijsenhout |
| - 010 Badhoevedorp (Quatrebras, Schuilhoeve en Centrum) | Badhoevedorp |
| - 011 Badhoevedorp Q1, | Lijnden |
| - 012 Cruquius (atelier- en bedrijfswoningen) | Cruquius |

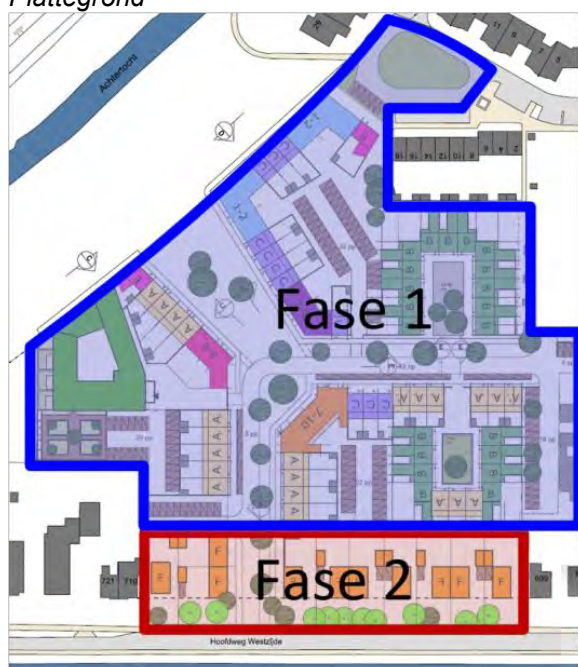
001 Jansoniusterrein

Programma	woningbouw, hospice
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	102
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2012-2014

Projectomschrijving

het project Jansoniusterrein is 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 gerealiseerd in twee fases. Fase 1 waarin Hospice Bardo wordt gerealiseerd en het grootste deel van de woningen. En fase 2, de 13 woningen aan de Hoofdvaart.

Plattegrond



Stand van zaken

Fase 1: deze fase is inmiddels gereed. De bouw van het Hospice en de woningen zijn afgerond en beiden zijn inmiddels in gebruik genomen. Op dit moment worden de laatste werkzaamheden verricht met betrekking tot restpunten en nazorg en overdracht naar de beheerorganisatie.

Fase 2: (de Heren van Jansonius): van de deze fase zijn 7 woningen gereed. De bouw van de rest van deze woningen is direct gekoppeld aan de verkoop van woningen. Hiervan is op dit moment nog geen opleverdatum bekend.

Risico's en sturingsmaatregelen

Het project heeft een langere looptijd gehad dan eerder geraamd en bevindt zich thans in de nazorg- en overdrachtsfase. Inherent aan de fase waarin het project zich bevindt zijn de resterende risico's minimaal.

Vooruitblik

De komende periode staat in het teken van het afronden van de restpunten en de overdracht naar de beheerorganisatie.

002 Tudorpark Hoofddorp

Programma	Woningbouw, voorzieningen
Fase van planontwikkeling	Tudorpark: financieel kader Sportpark Toolenburg: grondexploitatie.
Aantal woningen	Tudorpark: ca. 1.250 waarvan sociaal: 37% Sportpark: particulier opdrachtgeverschap inclusief maatschappelijke voorzieningen
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2013 – 2018

Stand van zaken Tudorpark

Tudorpark is gelegen aan de bestaande bebouwing van de wijk Toolenburg. Voor Tudorpark is op 21 januari 2010 het financieel kader en de kredietaanvraag door de gemeenteraad vastgesteld. Het woningbouwprogramma omvat circa 1.250 woningen waarvan 37% sociale huur en 7% goedkope koop. Tudorpark met ongeveer 1250 woningen wordt niet in één keer gebouwd, een en ander is afhankelijk van de verkopen. Het gebied bestaat uit 5 deelplannen plus een strook met vrije kavels. Naar verwachting wordt in februari 2014 de eerste paal voor deelplan 1A geslagen. De eerste 44 koopwoningen van deelplan 1A zijn inmiddels allemaal in optie. Daarnaast zijn in dit deelplan 37 gestapelde sociale huurwoningen opgenomen. Het Tudorhouse aan de oude Bennebroekerweg is eind december 2013 opgeleverd.



Afbeelding: Locatie Tudorpark

De tabel met NCW- resultaten staat in samenhang met Sportpark Toolenburg weergegeven, vanaf de volgende pagina, 003 Sportpark Toolenburg.

003 Sportpark Toolenburg, Hoofddorp

Het referentiekader Sportpark Toolenburg is opgesteld op basis van de nota van uitgangspunten en de participatie met omliggende verenigingen en omwonenden. Het referentiekader vormt het gemeentelijk toetsingskader voor de uitwerking van het gebied met woningbouw, voorzieningen, groen en infrastructuur. Daarnaast vormt het referentiekader de onderlegger voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan, een verkavelingsplan, een inrichtingsplan en een nieuw bestemmingsplan. In totaal beslaat het her te ontwikkelen terrein 11,45 hectare inclusief maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen op Sportpark Toolenburg is een onderdeel van het totale programma aan maatschappelijke voorzieningen Hoofddorp Zuid. In totaal gaat het om 1,3 hectare terreinoppervlakte aan voorzieningen.

In het afgelopen jaar heeft voor Sportpark Toolenburg besluitvorming plaatsgevonden omtrent de toepassing van particulier opdrachtgeverschap. In plaats van de huidige projectmatige aanpak, kan particulier opdrachtgeverschap de bouw weer een impuls geven. Het biedt de mogelijkheid aan burgers om zelf een eigen woning te bouwen, door een verscheidenheid aan kavels aan te bieden in verschillende prijsklassen. Hiermee wordt particulier opdrachtgeverschap ook bereikbaar voor de modale inkomens. Sportpark Toolenburg zal dan ook op basis van particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden.

De komende periode wordt gewerkt aan de planontwikkeling van Sportpark Toolenburg. Tegelijkertijd wordt er ook gewerkt aan het bestemmingsplan. Naar verwachting zullen de Pioniers de tweede kwartaal 2014 verhuizen naar Park21, waarna het terrein vrij komt voor ontwikkeling woningbouw.



Afbeelding: concept schetsontwerp locatie Sportpark Toolenburg

Risico's en sturingsmaatregelen

Sportpark Toolenburg:

Het programma van het deelproject Sportpark Toolenburg is gewijzigd in particulier opdrachtgeverschap. We verwachten dat het programma hierdoor beter aansluit op de marktomstandigheden. Afzet van woningen in de huidige tijd blijft echter een aandachtspunt. Door fasegewijs steeds kleine onderdelen te realiseren kunnen we indien nodig optimaal bijsturen.

Tudorpark:

De financiële risico's voor het project Tudorpark zijn beperkt. Door de gekozen ontwikkelrichting (uitgifte middels concessie) is Ymere verantwoordelijk voor de realisatie van het project en daarmee ook risicodragend.

Vooruitblik

Beschrijving van de belangrijkste te realiseren projectdoelstellingen komende jaar voor Sportpark Toolenburg:

- Opstarten bestemmingsplan Sportpark Toolenburg en het opstellen van de projectorganisatie (C)PO.
- Het vervaardigen van VO en DO openbare ruimte en stedenbouw.
- Het vervaardigen van kavelpaspoort en verkavelingsplan.
- Start werkzaamheden sloop oude complex Pioniers.
- Start bouwrijpmaken 3^e kwartaal 2014
- Verkoop kavels eind 2014

Tudorpark

- Startbouw, fase 1a deelplan 1 op 1 februari 2014.
- Bestemmingsplan Tudorpark onherroepelijk d.d. 22 februari 2014.
- Start ontwerpwerkzaamheden fase 1b

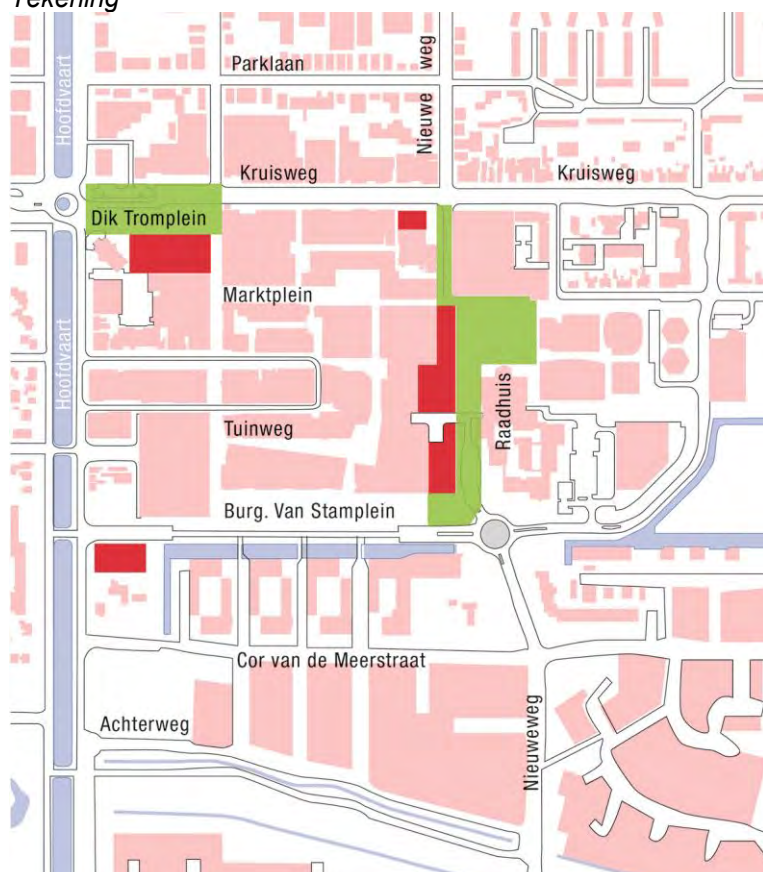
004 Hoofddorp-Centrum

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	352
- Paradiso	- 126
- Lugano	- 74
- La Terazza/plan ouderenwoningen	- 77
- Deining	- 20
- TNT complex	- 55 en 3 woongroepen à 8 units
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2013 – 2017

Projectomschrijving

De eerste grondexploitatie voor het project Hoofddorp Centrum is opgesteld in 1997. Daarna zijn nog zes herzieningen gemaakt in 2001, 2005, 2007, 2011, 2012 en 2013. In de herziening van 2011 is besloten het project anders in te delen. Het project Hoofddorp Centrum behelst nu niet meer één aaneengesloten plangebied, maar is een verzameling van losse deelplannen. Zie ter verduidelijking onderstaande tekening.

Tekening



Stand van zaken

De bouw van het bioscoopcomplex Cinema Paradiso is inmiddels afgerond. De bioscoop is in april 2012 geopend en het merendeel van de woningen verkocht, volgens de ontwikkelaar zullen waarschijnlijk dit jaar alle woningen zijn verkocht.

Het gebouw Lugano is in december 2013 opgeleverd , inclusief de Thuiszorgwinkel Amstelring. Er zijn inmiddels een aantal appartementen verhuurd. Eind februari 2014 zal apotheek Veen haar deuren openen.

Voor het TNT complex op de hoek Kruisweg/Nieuweweg en het naastgelegen pand "De Jager" aan de Nieuweweg is er een initiatief voor een gemengd project van zelfstandige ouderenwoningen en intramurale zorgeenheden. In de plint zijn een supermarkt 'vers' en een restaurant gepland. Voor het parkeren is een parkeerkelder voorzien.

Voor de gemeenteploot op hoek Hoofdvaart met Burgemeester van Stamplein wordt na Portale en La Terazza momenteel gewerkt aan een nieuw plan. Dit nieuwe plan is gericht op ouderen, met beleggershuurwoningen in de sociale sector en in het derde segment. Onlangs heeft gemeente een grondprijs voorstel neergelegd, waar ontwikkelaar zich over beraamt.

Risico's en sturingsmaatregelen

Het project Hoofddorp Centrum kent een aantal risicovolle programmaonderdelen, onder andere de ontwikkelingen van het Voorzetgebouw en het Van der Zee terrein. Bij beide ontwikkelingen is sprake van een commerciële plint met daarboven een hotelfunctie. De financiële haalbaarheid van de bovenstaande ontwikkelingen heeft een vertragende werking op de planvorming en blijft zodanig een risico voor de grondexploitatie. We houden hierover nauw contact met de beoogde samenwerkingspartners.

005 Zuidrand, Hoofddorp

Programma	Woningbouw, maatschappelijke en commerciële voorzieningen
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	circa 400
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2013 – 2022

Projectomschrijving

In 2009 heeft de raad ingestemd met het Referentiekader Hoofddorp Zuidrand en de bijbehorende grondexploitatie (08.101868). Het programma bestaat uit circa 1.200 woningen en daarnaast maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De Zuidrand is gelegen aan de zuidelijke rand van Hoofddorp tussen de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg. Het is een circa vier kilometer langgerekt te ontwikkelen gebied, dat zich uitstrekt van de Spoorlaan tot de Drie Merenweg (N 205). Het gebied ligt aan de rand, maar wel binnen het stedelijk gebied van Hoofddorp. De woonwijk Floriande, het recreatiegebied de Toolenburgerplas, de toekomstige woonwijk Toolenburg Zuid en het bedrijventerrein De President zijn ten noorden van de Zuidrand gelegen. Aan de zuidkant wordt Park 21 ontwikkeld. Woningbouw vormt een substantieel onderdeel van de ontwikkeling van dit gebied. De Zuidrand is herkenbaar als een entiteit. Een groene geluidswal langs de Nieuwe Bennebroekerweg en een continue profiel van de oude Bennebroekerweg gecombineerd met een parkstrook langs de verbrede Bennebroekertocht dragen hier aan bij.

De Zuidrand beslaat een gebied van ca. 150 meter breed en 4 kilometer lang. Deze strook bestaat uit een lint van naast elkaar gelegen (deel)kavels. De kavels worden in ruimtelijke zin aan elkaar geregen door een groen dijklichaam en de zgn. parkstrook. Onderstaand per lopend programmaonderdeel de opgave en huidige stand van zaken:

Overzichtskaart Zuidrand



- 1.
- 2.
- 3.
- 7.
- 4.
- 8.
- 9.
- 9.
- 5.
- 6.

Stand van zaken

1. Aquaradius

Aquaradius is een ontwikkeling in Collectief particulier Opdrachtgeverschap. Het behelst een ontwikkeling gericht op 55 plussers van 57 appartementen. Intentie is februari/ maart 2014 een koopovereenkomst te hebben gesloten met de Stichting Aquaradius.

2. Sportcomplex KWA

Het sportcomplex is maart 2014 geopend.

3. Haarlemmermeerlyceum

De tweede vestiging van het Haarlemmermeerlyceum wordt gerealiseerd. Oplevering wordt juni 2014 verwacht, waarna inhuizen volgt. En het schoolseizoen 2014/ 2015 het gebouw in vol gebruik wordt genomen. Het Haarlemmermeerlyceum is gesitueerd op dezelfde kavel als het sportcomplex. Wel is er voor gekozen om een tweede fiets/voetgangersverbinding te realiseren, ter hoogte van het Haarlemmermeerlyceum. Deze is per augustus 2014 gereed.

5. Hotel

Maart 2013 is een erfpachtovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een hotel in de Zuidrand.. De bouwvergunning is aangevraagd en naar verwachting kan medio 2014 gestart worden met de bouw.

Wonen:

7. Pleinen: Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Hier is een ontwikkeling beoogd van circa 100 woningen. De ontwikkeling is uit gefaseerd. De uitfasering is gekoppeld aan de ontwikkeling van Tudorpark en Sportpark Toolenburg.

8. Zuidtangent: Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Hier is een ontwikkeling beoogd van circa 180 appartementen. In het kader van de Strategische Verkenningen wordt momenteel onderzocht of op deze locatie de realisatie van de Droomflat mogelijk is. Dit is het winnende idee dat voortgekomen is uit een prijsvraag die gemeente Haarlemmermeer had uitgeschreven in 2013.

9. IJmere: op deze gronden zijn 700 woningen gepland.

Fasering

De fasering van de Zuidrand is gezien de huidige marktomstandigheden aangepast. Dit is verwerkt in de herziening (1-07-2012) van de grondexploitatie. De fasering is zodanig aangepast dat de geplande woningbouw (uitgezonderd de kavel Aquaradius) van de Zuidrand is afgestemd op de uitgifte en oplevering van de woningen van Tudorpark en Sportpark Toolenburg. Uitgifte van deze woningbouwkavels is nu gepland tussen 2017 en 2022. De oostelijke locatie recreatief/ commercieel (voorheen Thermen en City for Love) kent ook een verdere fasering, naar 2015, 2017 en 2019. Voor de gronden die in eigendom zijn van particulieren is bij de herziening uit gegaan van zelfrealisatie.

Risico's en sturingsmaatregelen

Het belangrijkste risico betreft de marktontwikkeling van het woningbouwprogramma. Door gefaseerd te ontwikkelen is bijsturing van het programma mogelijk voordat grote renteverliezen optreden.

De belangrijkste kans is een bijdrage van de private partijen en dan met name bij de ontwikkeling van het gebied van Ymere.

Vooruitblik

Beschrijving van de belangrijkste te realiseren projectdoelstellingen komende halfjaar.

- Oplevering buitenruimte Huis van de Sport incl. bruggen;
- Oplevering brug Haarlemmermeerlyceum
- Oplevering riool;
- Koopovereenkomst ten behoeve van ontwikkeling Aquaradius.

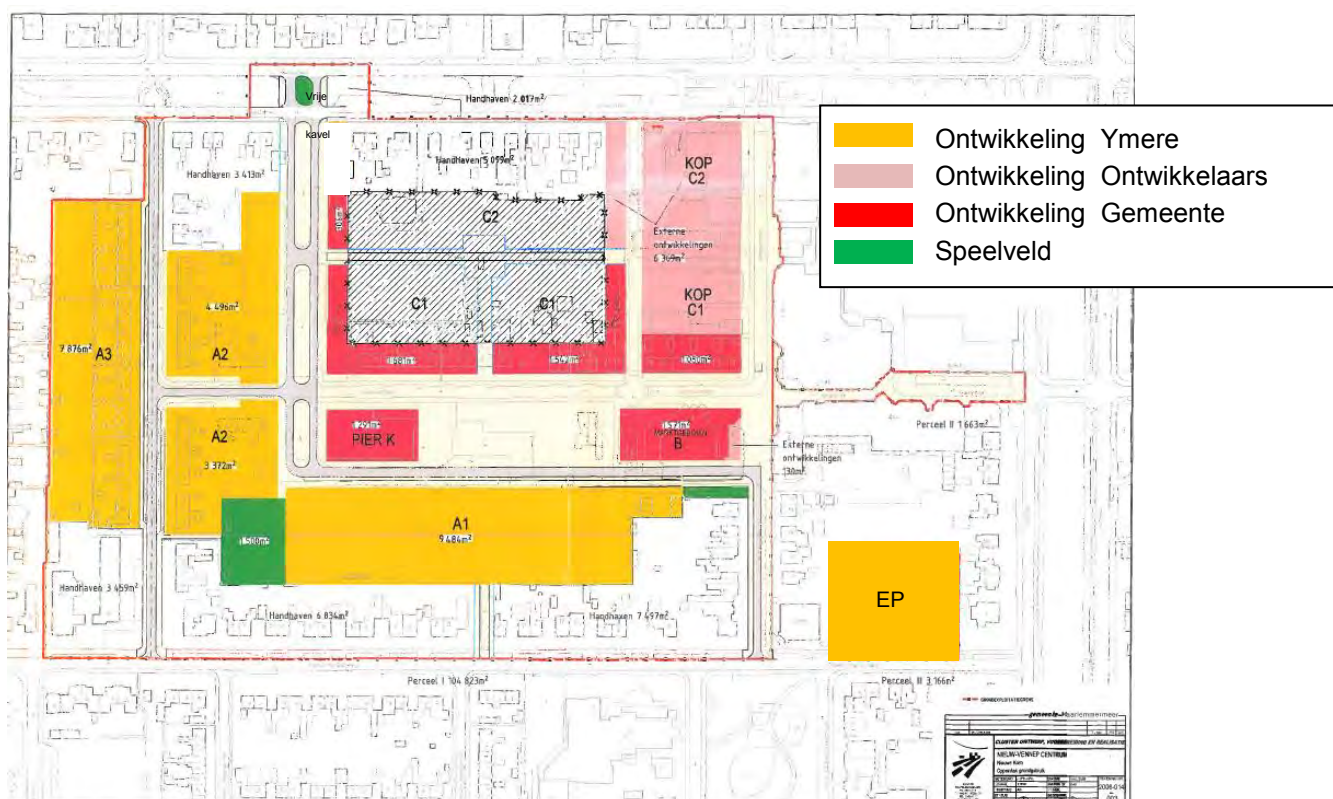
006 Nieuwe Kom, Nieuw-Venep

Programma	woningbouw en voorzieningen
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	371 <ul style="list-style-type: none"> - waarvan 138 sociale woningen - waarvan 233 markt woningen - waarvan 94 huurwoningen - waarvan 277 koopwoningen
Commerciële voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - Winkels 6.350 m² - Horeca 1.260 m² - Overige 400 m²
Niet commerciële voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - Maatschappelijk/zorg 15.329 m²
Start- en einddatum uitgiffen woningbouw	2009 - 2019

Projectomschrijving

De woningen in deelplan A1 (68 woningen) van de Nieuwe Kom zijn opgeleverd. De niet verkochte woningen zijn voorlopig als huurwoningen op de markt gebracht. Ook de 6 koopwoningen aan de Eugénie Prévinaireweg zijn inmiddels opgeleverd.

Bij de vaststelling van het MPG op 6 juni 2013 is ook de herziening van de grondexploitaties verwerkt. Het programma in de herziening is sterk gewijzigd: 1.350 m² bvo commerciële ruimtes en 63 starterskoopwoningen zijn omgezet naar 9.100 m² zorg. De zorg bestaat uit ca. 4.500 m² bvo voor 1^e en 1½ lijnszorg en ca. 4.600 m² bvo ouderenzorg in de vorm van zorg- en/of aanleunwoningen, verpleegruimtes en bijbehorende voorzieningen.



Tekening deelgebieden

Stand van zaken

- Openbaar gebied:

Het Harmonieplein is ingericht en in gebruik genomen, hetgeen ook betekent dat de weekmarkt nu op het plein gehouden wordt. De herinrichting zal nog in de eerste helft van dit jaar worden afgerond met de plaatsing van de muziekkoepeel.

In de eerste kwartaal worden zowel het speelveld opgeleverd en de laatste restpunten op de Vennepersstraat en Plein 7 uitgevoerd.

De braakliggende terreinen langs de Gelevinckstraat ter plaatse van de gesloopte woningen en het ontmoetingscentrum zullen met een tijdelijke groenvoorziening worden ingevuld waardoor het straatbeeld verbetert.

- Deelgebied A2 en A3 (Ymere):

De woningen aan de Gelevinckstraat zijn inmiddels gesloopt, maar Ymere heeft aangegeven niet eerder dan 2017/2018 weer te kunnen starten met de werkzaamheden in de deelgebieden A2 en A3 in verband met de afgenomen investeringsruimte. Momenteel wordt er onderzoek gedaan of en in welk verband en met welke mogelijkheden de gemeente de ontwikkeling kan versnellen. Verschillende scenario's zijn daarbij onderwerp van bespreking met Ymere, waarbij de zowel de juridische aspecten als het te realiseren programma aan bod komen. Dit overleg heeft er inmiddels toe geleid dat Ymere de planontwikkeling weer heeft opgepakt, zodat de oplevering van de woningen in deze deelgebieden nu voor 2016/2017 voorzien wordt.

- Deelgebied B en C:

Over de ontwikkelingen in de gebieden B en C lopen er besprekingen met verschillende partijen.

- Op de locatie van het oude postkantoor gaat het om winkels met daarboven drie lagen woningen;
- Bij de nieuwbouw aan de Vennepersstraat betreft het winkels met bovenwoningen;
- Aan het Harmonieplein speelt een horecaontwikkeling met daarboven jongerenwoningen alsmede een ontwikkeling met zorgwoningen;
- De gesprekken over de het medisch centrum aan de kant van de Doorbraak zijn in een afrondend stadium, waarbij het de verwachting is dat in het eerste kwartaal de grondovereenkomst kan worden getekend.



Sfeerimpressie ontwikkeling kop C1 in visie ontwikkelaars

Risico's en sturingsmaatregelen

De gemeente is in gesprek met een aantal ontwikkelaars in deelgebied C, het gaat om de gecombineerde ontwikkelingen van woningen en voorzieningen, wonen en horeca en een medisch centrum. Het verplicht parkeren op eigen terrein en/of het afkopen van de parkeerplaatsen is in deze een lastig onderwerp zowel financieel als ruimtelijk.

De insteek is om snel met de ontwikkelaars tot overeenstemming te komen. De gemeente is bereid mee te denken aan oplossingen die de ontwikkelingen vlot trekken. Hiervoor zullen op korte termijn gesprekken met de ontwikkelaars worden georganiseerd. Hierdoor zou in 2014 gestart kunnen worden met een aantal van deze ontwikkelingen.

De afspraken met Ymere kunnen leiden tot een wijziging van het programma waarbij het totale aantal (koop)woningen wordt verlaagd en het aantal afgesproken sociale huurwoningen wordt gehandhaafd. Het financiële risico hiervan is opgenomen in de risico lijst van de grondexploitatie.

Vooruitblik:

Het belangrijkste item van het komende half jaar is het onderzoek naar een mogelijke versnelling van de ontwikkeling van de locatie A2 en A3 door Ymere. De reden hiervan is dat Ymere aangegeven heeft niet eerder dan 2017/2018 weer te kunnen starten met de werkzaamheden in A2 en A3 i.v.m. haar eigen financiële situatie.

Hiernaast zal naar verwachting het komende halfjaar het grondcontract over de huisartsenpost, de uitvoering(herprofilering) van de Vennepersstraat en de plaatsing van de Muziekkoepeel worden afgerond.

007 Boseilanden, Zwaanshoek

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal kavels	28 t.b.v. woningen en 2 t.b.v. appartementsgebouwen
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	2012 – 2024

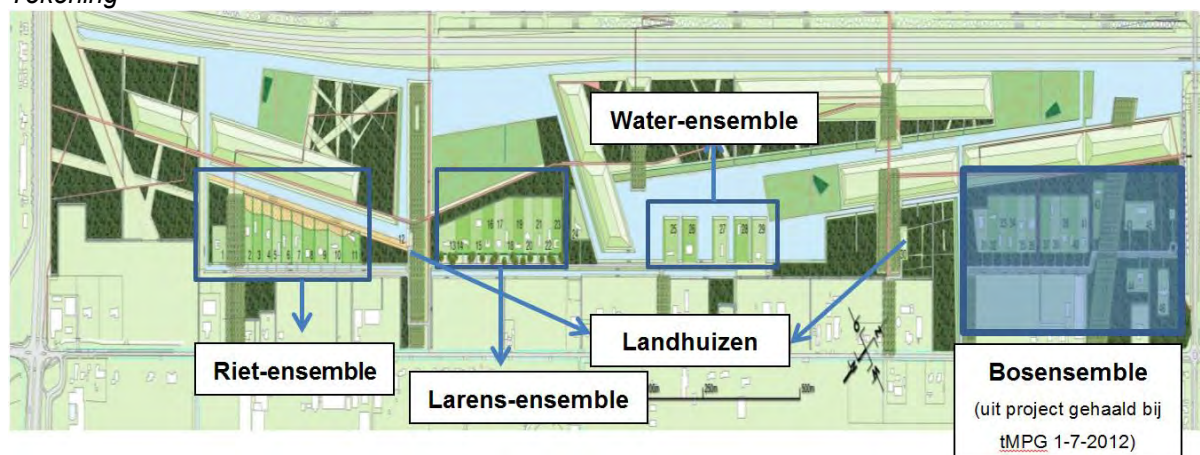
Projectomschrijving

Het projectgebied de Boseilanden ligt aan de westzijde van Hoofddorp, nabij Zwaanshoek. In het natuur- en recreatiegebied Boseilanden is ruimte voor villa's en 2 landhuizen c.q. appartementsgebouwen. De gemeente levert bouwrijpe kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Per kavel kan een ruime vrijstaande villa worden gebouwd naar wens van de koper.

Het totale programma bestaat nu nog uit drie ensembles (Water-, Larens-, en Rietensemble) met 28 vrije bouwkavels met een kavelgrootte van circa 2.000 m². Ook zijn er twee kavels voor landhuizen met een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen voor maximaal 16 appartementen.

Van de kavels zijn er inmiddels 9 verkocht, waarvan 6 reeds bebouwd en bewoond. Op 1 kavel is de woning in aanbouw. Voor 1 kavel is inmiddels de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Tekening



Stand van zaken

Bij het tMPG 1-7-2012 heeft een herziening van het project plaatsgevonden. Sturingsmaatregelen waren gericht op het beperken van de risico's en het beperken van het verlies op dit project.

Maatregelen en aanpassingen n.a.v. deze herziening zijn:

- het uit het project (en de verkoop) halen van 15 Boskavels en Boskamers, zodat er meer concentratie van vraag komt op de resterende kavels en een deel van de risico's wordt ingeboekt;
- voorzichtiger schatten van de uitgiftecijfers middels het uitfaseren van de grondverkoppen;
- het verbeteren van de verkoopactiviteiten.

Risico's en sturingsmaatregelen

Belangrijkste risico in het project betreft de gestagneerde verkoop van de kavels. Gezien het segment van de kavels en de huidige markt is de invloed hierop beperkt. Afgelopen periode en ook komende periode was en is het streven om met beperkte inzet van middelen toch enkele verkopen te realiseren, zodat het resultaat van de grondexploitatie niet verder verslechterd.

Vooruitblik

Op dit moment worden de inspanningen vooral ingezet op een zorgvuldig verkooptraject van de verkoop van de kavels van het Water-, Larens-, en Rietensemble. Na een periode van ongeveer 1 à 1,5 jaar zal geëvalueerd worden of dit nog steeds de wenselijke aanpak is.

008 Noordrand, Nieuw Venne

Programma	Woningbouw
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	452, waarvan 86 nog te realiseren
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2003 – 2016

Projectomschrijving

Het projectgebied van de Noordrand ligt aan de noordzijde van Nieuw-Venne. Het gebied wordt begrensd door de Nieuwerkerkertocht, de Noordelijke Randweg, de Hoofdweg Westzijde en de bebouwing van de Beurtschipper en het Bolsterrein. Het programma betreft een mix van diverse woonmilieus met in totaal zo'n 450 woningen. De woningen in onderstaande tekening moeten nog worden gerealiseerd. De woningrij langs de sloot is inmiddels gerealiseerd. In december zijn de eerste mensen ingetrokken.

Tekening herzien programma



Stand van zaken

De eerste fase is met de grondverkoop van de sportparkwoningen aan De Raad voor de gemeente afgerond. Het programma is afgelopen jaar aangepast op de veranderde marktomstandigheden. Dit nieuwe programma bestaat uit 38 starterswoningen ('Het Startsein'), 38 Bebo-woningen en 40 tussenwoningen ('De Vlinderslag'). Het Startsein is inmiddels in opgeleverd. Zoals het er nu naar uitziet zullen nu eerst de tussenwoningen gefaseerd in de verkoop gaan.

Risico's en sturingsmaatregelen

Door de gestagneerde woningmarkt is er vertraging gekomen in project Noordrand. Hiermee wordt de looptijd van het project verlengt. We zijn in overleg met de ontwikkelaar om te komen tot een nieuw kansrijk woningbouwprogramma. Daarnaast zal verdere stimulering plaatsvinden middels het verstrekken van startersleningen.

Vooruitblik

Het komende jaar zal in het teken staan van de verkoop van het project “ De Vlinderslag” en het verder bouw en woningrijp maken van het gebied. Het reeds opgeleverde gebied zal worden overgedragen aan Beheer en Onderhoud.

009 Dorpscentrum Rijsenhout

Programma	Woningbouw
Fase van planontwikkeling	Actieve grondexploitatie
Aantal woningen	Circa 50
Aantal sociaal	Conform woonvisie
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	Naar verwachting 2015-2016






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



Legenda

-  Nieuw in te richten openbaar gebied: ca. 1938m²
-  Uitgeefbaar terrein: ca. 6027m²
-  Rooilijn bebouwing
-  Rooilijnen
-  Potentieel te ontwikkelen gebied

Stand van zaken

Voor de herontwikkeling van het Centuriongebied tezamen met de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg is het kavelpaspoort dorpscentrum Rijsenhout met bijbehorende grondexploitatie op 7 februari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit kavelpaspoort wordt ook direct opgenomen in het te actualiseren bestemmingsplan, dat naar verwachting medio 2014 onherroepelijk wordt, in combinatie met een verklaring van geen bezwaar voor woningbouwontwikkeling van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. Direct daarna wordt het Centuriongebied op de markt gebracht, zodat ontwikkelaars daarop kunnen intekenen. Vervolgens zal de kavel worden verkocht, waardoor wij niet verder hoeven te voorinvesteren. Het betekent ook een stimulans voor de ontwikkelaar om zo spoedig mogelijk de woningen op de markt te brengen.

Risico's en sturingsmaatregelen

De opbrengsten in de grondexploitatie zijn gebaseerd op een proefverkaveling. De daadwerkelijke opbrengsten zullen middels aanbesteding bepaald worden. Door het in de markt plaatsen van een kavelpaspoort kan een ontwikkelaar grond aankopen met een verzekerde bestemming. Daarom wordt het kavelpaspoort op de markt gezet nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en er een positieve principe-uitspraak is van het ministerie van Infrastructuur en Milieu ten aanzien van woningbouwontwikkeling in het LIB-gebied.

Vooruitblik

Als het bestemmingsplan is geactualiseerd wordt het Centuriongebied in de markt gezet. Er zit echter nog voortgezet gebruik op de garage. Nadat de kavel bij de notaris is gepasseerd heeft de huidige eigenaar nog voor enige tijd het voortgezet gebruik heeft om het bedrijf af te bouwen. Dit houdt in dat medio augustus 2015 de kavel/grond schoon, leeg en ontruimd aan ons overgedragen kan worden. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om eerder de grond te verkrijgen, zodat de ontwikkeling gestart kan worden.

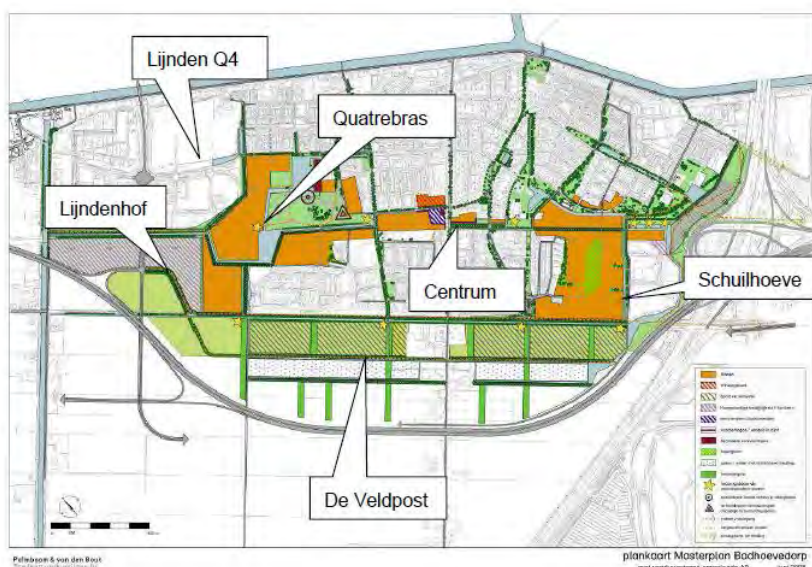
010 Badhoevedorp

Programma	Woningbouw, kantoren, bedrijven, voorzieningen
Fase van planontwikkeling	actieve grondexploitatie
Aantal woningen	1100 – 1550
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2014 - 2025

Projectomschrijving

Uitgangspunt is de bestuursovereenkomst Omlegging A9 van 31 oktober 2005. Welke is getekend door gemeente Haarlemmermeer, Rijk, provincie Noord-Holland, Stadsregio Amsterdam, gemeente Amsterdam, en Schiphol Nederland B.V. De gebiedsontwikkeling in Badhoevedorp-Centrum moet minimaal € 55,4 mln. (prijspeil 2005) bijdragen in de omlegging van de A9. Het programma is grotendeels gelegen op het huidige tracé van de rijksweg A9. De omlegging van de A9 is in 2017 gerealiseerd, waarna het oude tracé in 2018 gesloopt is.

Er worden vijf ontwikkellocaties onderscheiden: Lijndenhof (64.000 m²bvo bedrijven), Quatrebras (320-550 woningen, inclusief locaties derden), Centrum (190 - 300 woningen en 4.000 m²bvo winkels), Schuilhoeve 500 - 700 woningen, inclusief locaties derden). In afwijking van het Masterplan Badhoevedorp-Centrum is het kantorenprogramma in Schuilhoeve uitgefaseerd tot na 2040, en niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verplaatsing van sportaccommodaties naar De Veldpost is noodzakelijk om woningbouwprogramma op Schuilhoeve en in Quatrebras te realiseren.



Afbeelding: plangebied Masterplan Badhoevedorp

Stand van zaken

Het Tracébesluit voor de omlegging van de A9 is onherroepelijk en de aannemer is eind 2013 gestart met de werkzaamheden. Volgens planning is het oude tracé in 2018 gesloopt. Zoals eerder aangeven is, als gevolg van de malaise op de kantorenmarkt en de regionale Plabeka afspraken die als gevolg daarvan gemaakt zijn, geen kantorenprogramma opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is de grondexploitatie vastgesteld door de raad.

Voor de deelgebieden Quatrebras (2011) en Schuilhoeve (2013) zijn het definitief stedenbouwkundig ontwerp (DSO) vastgesteld.

Een DSO van deelgebied De Veldpost wordt nog in 2014 ter besluitvorming gebracht.

Tabel vergelijking resultaten

Deze zal vanaf het MPG 1-1-2014 periodiek worden opgenomen.

011 Badhoevedorp Q1

Programma	Wonen en bedrijven
Fase van planontwikkeling	Actieve grondexploitatie
Aantal woningen	70
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	2014 - 2017

Projectomschrijving

Project Badhoevedorp Q1 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.

Plattegrond (foto Henk Roolvink, 2009)



Stand van zaken

- I. Het bestemmingsplan Badhoevedorp is 4 juli 2013 vastgesteld in de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is 16 januari 2014 behandeld bij de Raad van State. De verwachting is dat er binnen 6 weken uitspraak zal worden gedaan door de Raad van State.
- II. Voor de herontwikkeling van de woningbouwlocatie is inmiddels een nieuwe ontwikkelstrategie opgesteld. Deze strategie zal nu worden uitgewerkt en gerealiseerd.
- III. De locatie voor woonwerkkavels zal worden getransformeerd naar bedrijvenskavels. Mocht er alsnog interesse zijn in een woon-werkkavel dan is dat mogelijk. Het bestemmingsplan faciliteert in beide opties.

Alle bedrijfskavels zijn uitgegeven, zodat alle aandacht op de woningbouw- en woonwerklocatie gericht kan worden.

Risico's en sturingsmaatregelen

Voor de woningbouwlocatie geldt dat het grootste risico zich heeft voorgedaan. De ontwikkelaar die het gebied zou ontwikkelen is failliet. Er is inmiddels een nieuwe ontwikkelstrategie opgesteld. Bij de

bepaling van de nieuwe strategie worden tevens de woonwerkkavels meegenomen. De verkoop hiervan blijft achter bij de prognoses. De procedure van het bestemmingsplan is een aandachtspunt.

Vooruitblik

Wat betreft de woningbouwlocatie zal in het eerste kwartaal 2014 de nieuwe ontwikkelstrategie gereed zijn.

012 Cruquius Zuid (bedrijfs- / atelierwoningen)

Programma	Wonen en bedrijven
Fase van planontwikkeling	Actieve grondexploitatie
Aantal woningen	5
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	2013-2014

Projectbeschrijving

Bij het project Cruquius zijn verschillende werkzaamheden gebundeld, namelijk de ontwikkeling van een groengebied, het aanleggen van infrastructuur, de uitgifte van perifere detailhandels vestigingen, woningen, woon-werkkavels en bedrijfskavels. De grondexploitatie Cruquius bestaat uit diverse deelplannen, waarvan alleen het deelplan Zuid nog in ontwikkeling is. Dit is op onderstaande afbeelding in het roze vlak weergegeven.



Stand van zaken

Het deelplan Cruquius Zuid betreft de uitgifte van de bedrijfskavels en de woon-werkkavels en de afronding van het woonrijpmaken. Daarnaast geldt voor het overige gebied dat er nog enkele woningen moeten worden uitgegeven en het afronden van resterende werkzaamheden. Middels de herziening worden de afgeronde deelplannen afgesloten en blijft er één actief deelplan over, namelijk Cruquius Zuid.

De verkoop van de bedrijfskavels en in het bijzonder de woonwerkkavels verloopt moeizaam. Van de 15 bedrijfskavels zijn er 6 verkocht, met twee bedrijven worden gesprekken gevoerd. Van de 12 woonwerkkavels zijn er tot nu toe geen kavels verkocht; met twee kandidaten zijn verkoopgesprekken gevoerd en om uiteenlopende redenen hebben deze niet tot verkoop geleid.

Het nog te realiseren programma bestaat uit:

- verkoop kavel; een belanghebbende heeft recht van eerste aankoop en is van plan 4 woningen te realiseren;
- kavel Spaarneweg 10 t.b.v. particuliere ontwikkeling van 5 woningen waar tegenover een vergoeding staat;
- de verkoop kavel Spaarneweg 26 is afhankelijk van de juridische procedure betreffende de ontruiming van de woonwagens. De kavel heeft de bestemming bedrijventerrein.
- 26.415m² bedrijfskavels
- 12.824m² woon-werkkavels

Risico's en sturingsmaatregelen

Het belangrijkste risico betreft de verkoop van de woonwerkkavels. Eerste inzet is een vergrote marketingstrategie. Indien dit tot onvoldoende resultaten leidt wordt nagedacht over alternatieve programma's.

Vorbereidende grondexploitatieprojecten

In deze paragraaf staan de volgende projecten:

- 001 Leegwaterkwartier, Hoofddorp
- 002 Hart van Zwanenburg, Zwanenburg

001 Leegwaterkwartier, Hoofddorp

Programma	Woningbouw herontwikkeling
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	210 - 120 duplexwoningen (fase 1) - 90 woningen herstructureren (fase 2)
Aantal sociaal	75
Start- en einddatum uitgaven 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 Leegwaterkwartier



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 2012 is een start gemaakt met het stedenbouwkundige plan en zijn er financiële afspraken gemaakt die uitgewerkt worden in de anterieure overeenkomst. Als gevolg van de huidige situatie op de woningmarkt en de financiële crisis is flexibiliteit in de planontwikkeling geboden. Het plan wordt in twee fasen ontwikkeld. De planning voor de eerste fase is iets bijgesteld: begin 2014 (was eind 2013) zal gesloopt worden en in de loop van 2014 wordt begonnen met de bouw. Fase 2 zal vanwege de verminderde investeringsruimte van Ymere pas na 2017 ontwikkeld worden.

Om zekerheid te verkrijgen over een integrale planontwikkeling, is eind juni 2013 een intentieovereenkomst getekend waarin overkoepelende afspraken over de beide fasen zijn uitgewerkt. De anterieure overeenkomsten worden per fase uitgewerkt. Voor fase 1 is de verwachting dat dit voorjaar de anterieure overeenkomst gesloten zal worden.

002 Hart van Zwanenburg

Programma	Sport, welzijn, winkels en woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	Tussen 10 en 20
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 dorps huis met sporthal en dorpsplein is een subsidie van de Stichting Leefbaarheid Schiphol (SLS) van € 8,2 miljoen gekregen.

Het nieuwe dorps huis 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 dorps huis 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)
- "Watterrand Dennenlaan"; deelplan D (herontwikkeling oude Mavo-terrein)

In alle vier de deelgebieden (A t/m D) worden er mogelijkheden geschetst voor de realisatie van woningbouw. Deelpan B is tevens de beoogde locatie voor de Lidl.

Deelplannen Hart van Zwanenburg



Stand van zaken

De focus van het project ligt bij de ontwikkeling van het dorpsplein en dorps huis. De architectenselectie voor het dorps huis heeft plaatsgevonden aan de hand van een kleine prijsvraag. Via een publieksenquête is architectenbureau Heren 5 geselecteerd. Met de Lidl zijn afspraken gemaakt over de verplaatsing van hun supermarkt naar de Olmenlaan. Hier worden geen woningen bij gerealiseerd.

De ontwikkelingslocatie van de woningbouw zijn voor het winkelcentrum de Kom afhankelijk van de realisatie van het commercieel vastgoed. Op dit moment is het plan nog in een onderzoeksfase. Door een combinatie van ontwikkelaars en winkeliers wordt onderzocht of herontwikkeling haalbaar is. Voor de locatie van de brandweerkazerne is de gemeente hierin ook actief betrokken voor de gronduitgifte. De toenemende leegstand in de detailhandel leidt er ook toe dat de herontwikkeling van commercieel vastgoed moeizaam verloopt. Omdat in de plannen voorzien wordt in gecombineerde programma's met winkels en wonen, blijft ook de woningbouwontwikkeling vooralsnog achter. De ontwikkeling van de woningbouw op het oude MAVO terrein is een volledig particuliere ontwikkeling. Op dit moment zijn geen signalen dat dit op korte termijn zal starten.

Projecten bij ontwikkelaars

In deze paragraaf zijn de volgende projecten opgenomen:

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - 001 Lindehof, | Badhoevedorp |
| - 002 Zweilandstraat, | Buitenkaag |
| - 003 Dahliahof, | Hoofddorp |
| - 004 Van der Laan, | Zwanenburg |
| - 005 Nijverheidstraat 3, | Hoofddorp |
| - 006 Nijverheidstraat 15-17, | Hoofddorp |
| - 007 Cruquiushoeve / Sein, | Cruquius |
| - 008 De Nieuwe Blauwe Beugel, | Rijsenhout |
| - 009 Catharina Segrina, | Rijsenhout |
| - 010 Lanserhof 2, | Rijsenhout |
| - 011 KSB/Schreuder, Van Luling, | Zwanenburg |
| - 012 De Hofstede | Zwaanshoek |
| - 013 Nieuwe Dijk Wonen | Beinsdorp |

001 Lindehof, 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 behelste 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. Door de lange tijd tussen de oplevering van de 1^e fase en het starten van de bouw van de 2^e fase is het bouwterrein rondom het reeds gerealiseerde bouwblok een punt van zorg geworden.. Het is dan ook zaak om de situatie op en rondom het bouwterrein zo veel mogelijk te verbeteren en het project af te ronden. Op zich kan dat omdat het anterieure traject met de ontwikkelaar nagenoeg rond is en de omgevingsvergunning verleend kan worden, zodat er met de bouw begonnen kan worden.

002 Zweilandstraat, Buitenkaag

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidingsfase
Aantal woningen	18
Aantal sociaal	18
Aantal starters	18
Indicatie 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, waarbij ook sprake is van grondruil. Na ruiling resteert een smalle strook grond waarvan de gemeente eigenaar is. Deze strook wordt aan de ontwikkelaar verkocht.

Tekening



Stand van zaken

De ruimtelijk-juridische procedure van het bestemmingsplan is afgerond. Eind december 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden, de omgevingsvergunning is verleend. Recent heeft de ontwikkelaar de gemeente ervan in kennis gesteld dat nu niet is aan te geven wanneer met de bouw gestart zal worden, omdat de corporatie die de sociale huurwoningen zou afnemen, daartoe voorlopig niet in staat is. De reden is dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geen garantstelling voor deze investering heeft afgegeven. Zowel met de corporatie als met de ontwikkelaar worden gesprekken gevoerd om te onderzoeken welke alternatieven er zijn.

003 Dahliahof, Hoofddorp

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	uitvoeringsfase
Aantal woningen	23
Aantal sociaal	11
Aantal starters	11
Indicatie oplevering	2014

Projectomschrijving

Het project bestaat uit 23 koopwoningen, waarvan 12 gestapelde starterswoningen. Voor laatstgenoemde woningen zijn startersleningen beschikbaar.

Tekening



Stand van zaken

De anterieure overeenkomst is getekend. Het wijzigingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007, 1^e wijziging, waarmee deze planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is vastgesteld. De woningen zijn in maart 2013 in de verkoop gegaan. De verkoop verloopt moeizaam; concreet zijn 3 appartementen, 1 vrijstaande en 1 twee onder één kap woning verkocht. De bouw start als 70% van de woningen is verkocht. De ontwikkelaar is van plan om de prijzen te verlagen waardoor de verkoop gestimuleerd kan worden.

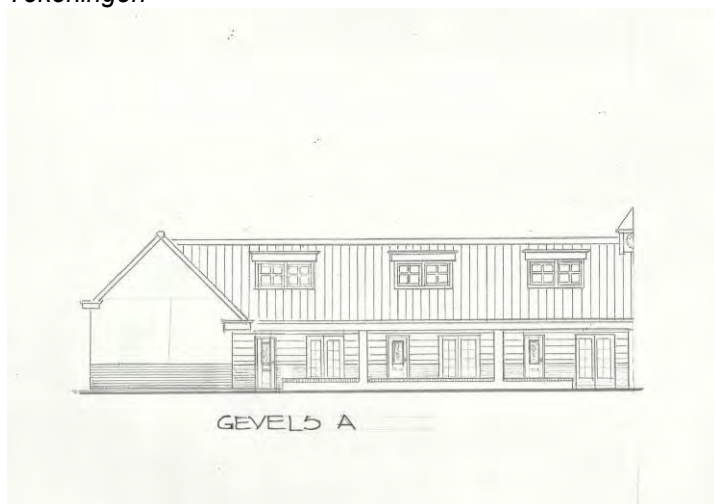
004 Van der Laan, Zwanenburg (De Boomgaard)

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, waarbij 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 Zwanenburg te bereiken.

Tekeningen



Stand van zaken

In het bestemmingsplan is de ontwikkeling als definitieve bestemming opgenomen. Wanneer de private ontwikkelaar de financiering rond heeft, kan het plan gerealiseerd worden.

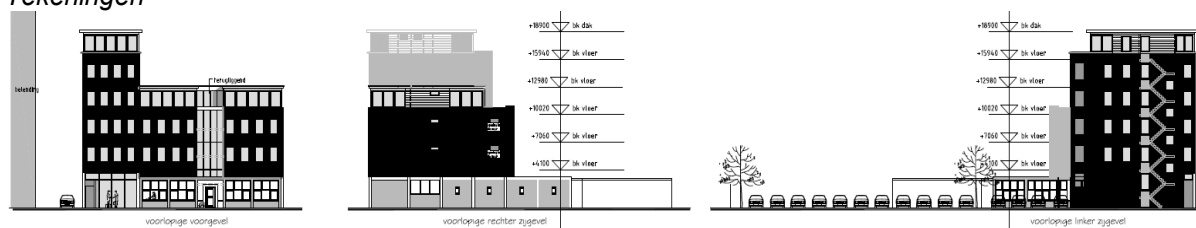
007 Nijverheidsstraat 3, Hoofddorp

Programma	Woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	10 huurwoningen
Aantal sociaal	5 woningen
Start- en einddatum uitgaven woningbouw	Start 2 ^{de} kwartaal 2014; oplevering 3 ^{de} kwartaal 2015

Projectomschrijving

Dit woningbouwplan betreft een particuliere ontwikkeling. Het programma omvat in totaal 10 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 zowel woningen in de sociale huursector als in het derde segment. Na realisatie van de woningbouw zal de plint wederom worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

Tekeningen



Stand van zaken

In de zomer van 2013 heeft ontwikkelaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor in eerste instantie de bouw van zes appartementen. Ontwikkelaar wil graag bouwen in samenwerking met naastgelegen project Ensemble. Dit project loopt vertraging op. Daarnaast is ontwikkelaar nog in overleg met de huidige huurder van de commerciële functie in de plint, die tijdens de bouw tijdelijk verplaatst moet worden. Deze onderhandelingen lopen nog steeds en leveren vertraging op. De voorlopige planning laat zien dat op zijn vroegst het tweede kwartaal van 2014 gebouwd gaat worden.

006 Nijverheidsstraat 5-17, Hoofddorp/ 'Het Ensemble'

Programma	Woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	63 koopwoningen
Aantal sociaal	24
Start- en einddatum uitgiften woningbouw	Tweede kwartaal 2014 start; 3de helft 2015 oplevering (afhankelijk van verkoop woningen!)

Projectomschrijving

Voor de Nijverheidsstraat 5-17 ('Het Ensemble') 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.

Tekeningen



Stand van zaken

De ontwikkelaar is sinds het eerste kwartaal van 2013 gestart met de verkoop. De verkoop verloopt echter nog niet zo goed en geeft vertraging in de voortgang van het project. Oorspronkelijk was voor de verkoopprocedure een half jaar door ontwikkelaar uitgetrokken en zou volgens oorspronkelijke planning in het derde kwartaal van 2013 gestart zijn met de bouw. In de afgelopen maanden heeft de ontwikkelaar een aantal ontwerpwijzigingen doorgevoerd om de verkoop de benodigde impuls te geven. Ook zijn er voor de eengezinswoningen instapleningen geïntroduceerd.

007 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 is 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. Het aantal inschrijvingen oversteeg de verwachting waardoor het selectieproces meer tijd heeft gevraagd. Eind 2012 is SEIN met 4 partijen een concurrentiegerichte dialoog gestart om uiteindelijk een partner voor de verdere ontwikkeling te kunnen contracteren. Ook dit traject koste meer tijd dan verwacht en is eind 2013 afgerond met de keuze voor een ontwikkelpartner. Dat is AM geworden met daarbij Eigen Haard als corporatie voor de sociale huursector en Bouwinvest voor de beleggershuurwoningen.

Nu er door SEIN een ontwikkelpartner is aangetrokken, wordt er 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 vastgelegd dat bepalingen uit de anterieure overeenkomst worden doorgelegd naar de ontwikkelpartner van SEIN. Naar verwachting wordt deze overeenkomst eind 2014 gesloten. De ontwikkeling zal gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij het tempo afhankelijk is van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het uitgangspunt in de samenwerkingsovereenkomst is dat de eerste woningen in 2015 gerealiseerd worden.

008 De Nieuwe Blauwe Beugel, Rijsenhout

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	26
Aantal starters	
Aantal sociaal/ derde segment	10
Oplevering	2015

Projectomschrijving

Dit woningbouwplan is een deel van de drie woningbouwprojecten die deel uit maken van het ruimtelijk kader voor Rijsenhout. Het plan omvat 26 woningen waarvan 10 in het segment sociale huur/koop. Het verkavelingsplan en het opgestelde programma zijn goedgekeurd. De verdere ontwikkeling van het plan is onder voorbehoud van het onherroepelijk worden van het bestemmingplan Rijsenhout en afgifte van een verklaring van geen bedenkingen van het LIB. Na die zekerstelling zal het plan door de ontwikkelaar verder worden opgepakt.

Tekeningen



009 Catharina Segrina, Rijsenhout

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	36
Aantal starters	
Aantal sociaal/ derde segment	14
Oplevering	2015

Projectomschrijving

Dit woningbouwplan is een deel van de drie woningbouwprojecten die deel uit maken van het ruimtelijk kader voor Rijsenhout. Het plan omvat 36 woningen waarvan 14 in het sociale segment. Het verkavelingsplan en het opgestelde programma zijn goedgekeurd. De verdere ontwikkeling van het plan is onder voorbehoud van het onherroepelijk worden van het bestemmingplan Rijsenhout en afgifte van een verklaring van geen bedenkingen van het LIB. Na die zekerstelling zal het plan door de ontwikkelaar verder worden opgepakt.

Tekeningen



010 Lanserhof 2, Rijsenhout

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	27
Aantal starters	
Aantal sociaal/ derde segment	15
Oplevering	2015

Projectomschrijving

Dit woningbouwplan is een deel van de drie woningbouwprojecten die deel uit maken van het ruimtelijk kader voor Rijsenhout. Het plan omvat 27 woningen waarvan 15 in het sociale segment. Het verkavelingsplan en het opgestelde programma zijn goedgekeurd. De anterieure overeenkomst is gesloten en het plan is als definitieve bestemming meegenomen in het BP Rijsenhout. Het plan wordt nu verder uitgewerkt.

Er zal nog wel een ontheffing van het LIB moeten worden verkregen.

Tekeningen



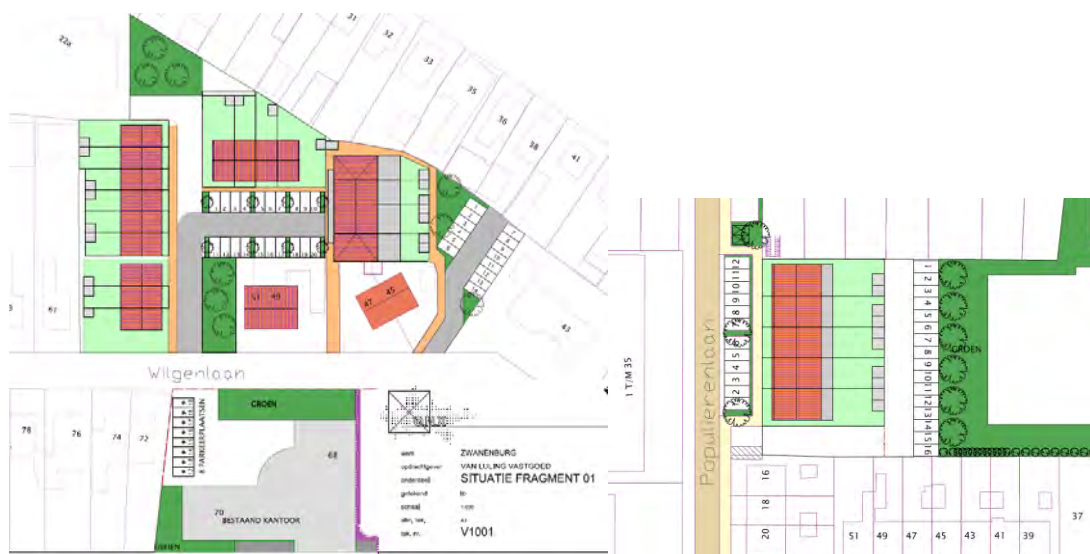
011 KSB/Schreuder, Zwanenburg, Van Luling

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	29
Aantal starters	
Aantal sociaal/ derde segment	12
Oplevering	2015

Projectomschrijving

Er is een samenwerkingsovereenkomst tussen de huidige grondeigenaren KSB, Schreuder en de ontwikkelaar Van Luling gesloten. Door woningbouw op deze locatie zal de zware industrie functie van de huidige zagerij binnen de bebouwde kom verdwijnen. De overeenkomst bevat o.a. een door de betrokken partijen opgesteld stedenbouwkundig plan. Het betreft een ontwikkeling aan de Wilgenlaan en een locatie aan de Populierenlaan. Binnenkort zal het plan verder worden uitgewerkt en een anterieure overeenkomst dienen te worden afgesloten. Voor de beide locaties is in het nieuwe bestemmingsplan Zwanenburg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tekeningen



012 De Hofstede Zwaanshoek

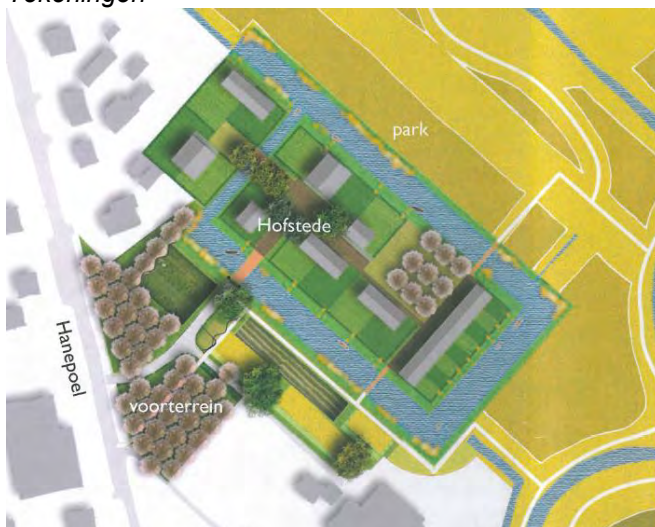
Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	contractfase
Aantal woningen	20
Aantal starters	8
Aantal sociaal/ derde segment	
Oplevering	2015

Projectomschrijving

Het plan "De Hofstede" omvat 8 starterswoningen en 12 woningen in het (middel)dure segment op een voormalig autowrakenterrein in Zwaanshoek aan de Hanepoel achter huisnummer 69. Dit worden de eerste energie- nul-woningen in Haarlemmermeer. Dat wordt onder meer bereikt door het toepassen van zonnepanelen en een warmtepomp, waardoor een gasaansluiting in dit plan achterwege kan blijven. Daarnaast worden de woningen worden geheel voorzien van vloerverwarming, die minder energie vraagt en de mechanische ventilatie draait alleen basis van permanente CO2 meetapparatuur wat veel minder warmteverlies geeft.

Het bijna 1 hectare grote terrein – omgeven door een brede sloot - zal via een eigen brug bereikbaar zijn. De Hofstede wordt omgeven door het nieuwe park Zwaanshoek. De start van de bouw staat nog gepland voor dit jaar.

Tekeningen



013 Nieuwe Dijk Wonen, Beinsdorp

Programma	woningbouw
Fase van planontwikkeling	voorbereidende fase
Aantal woningen	50
Aantal starters	40
Aantal sociaal/ derde segment	
Oplevering	2015

Projectomschrijving

Het woningbouwplan "Nieuwe Dijk Wonen" zal vlak tegen de kern van Beinsdorp gerealiseerd worden op het voormalige terrein van een sloopbedrijf. Het terrein zal worden gesaneerd en worden bebouwd met een tweetal woongebouwen, die ruimte bieden voor in totaal 50 koopwoningen, in oppervlakte variërend van 50 tot ruim 100m². Door de flexibele opzet waarbij de kopers zelf de woonoppervlakte van hun appartement kunnen kiezen, kan het aantal woningen overigens nog wijzigen. Het verkavelingsplan en het opgestelde programma is naar aanleiding van een reeds gehouden pre-sale goedgekeurd. De verdere ontwikkeling van het plan is onder voorbehoud van het onherroepelijk worden van het locatie bestemmingplan en het verzekerd hebben van het kostenverhaal. Afhankelijk van de vraag zal er sprake kunnen zijn van een gefaseerde uitvoering.

Tekeningen



2.4. Prognose opleveringen woningen 2014 -2019 e.v.

Per project staat hier het aantal op te leveren woningen per jaar weergegeven.

Projecten	2012	2013	Starters	Totaal	2014	2015	2016	2017	2018	> 2019
1. Actieve grondexploitatieprojecten:										
Hoofddorp Centrum										
Lugano		74								
Portale / Terrazza / TNT gebouw				134		77	57			
Deining				10					10	
Jansoniusterrein (Hoofddorp)	89	7	12	6	3	3				
Boseilanden (Hoofddorp)	1	2		33	2	2	2	2	2	23
Tudorpark				1.250	81	100	100	100	100	769
Sportpark Toolenburg				260			65	65	65	65
Zuidrand (Hoofddorp)										
Aquadadius				57		57				
De Pleinen / Zuidtangent				pm						pm
Nieuwe Kom (Nieuw-Venep)										
de A2				100			50	50		
de C				180			70	70	40	
Noordrand (Nieuw-Venep)	24	38		70		70				
Dorpscentrum Rijsenhout				48		48				
Stellinghof (Vijhuizen)		9								
Fuikweg (Vijhuizen)		44	20							
Badhoevedorp Masterplan										
Quatrebras				501		15	20	15	50	401
Schuilhoeve				626			13	19	60	534
Centrum				142						142
Badhoevedorp Q1				70		70				
Cruquius-Zuid					4					
Subtotaal	114	174	32	3.487	90	442	377	321	327	1.934
2. Voorbereidende grondexploitatieprojecten										
Leeghwaterstraat (Hoofddorp)			20	210		45	50	30		85
Hart van Zwanenburg				20				20		
Subtotaal			20	230		45	50	50		85
3. Projecten bij ontwikkelaars										
Aan de Vaart (Hoofddorp)		30	26							
Lindehof (Badhoevedorp)				20		20				
Zweilandstraat (Buitenkaag)			10	18		18				
Dahliahof (Hoofddorp)			12	23		23				
Van der Laan (Zwanenburg)				16		16				
Nijverheidsstraat 15-17 (Hoofddorp)			24	63		63				
Nijverheidsstraat 3 (Hoofddorp)				11		11				
Cruquiushoeve - SEIN			100	1.000		100	100	100	100	600
De nieuwe Blaauwe Beugel (Rijsenhout)				26		26				
Catharina Segrina (Rijsenhout)				36		36				
Lanserhof 2 (Rijsenhout)				27		27				
KSB/Schreuder, Van Luling (Zwanenburg)				26		26				
De Hofstede (Zwaanshoek)			8			20				
Nieuwe Dijk Wonen (Beinsdorp)			40		20	30				
Subtotaal		30	210	1.266	20	416	100	100	100	600
1. Actieve grondexploitatieprojecten:	114	174	32	3.491	90	442	377	321	327	1.934
2. Voorbereidende grondexploitaties:	0		20	230	0	45	50	50	0	85
3. Projecten bij ontwikkelaars	0	30	210	1.336	20	416	100	100	100	600
Totaal	114	204	262	5.057	110	903	527	471	427	2.619

Bestuurlijke Voortgangrapportage Kantoren en Bedrijven Gemeente Haarlemmermeer

bij het
Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG)
1-1-2014



Bosch Siemens
Park 20 | 20, Beukenhorst Zuid

Inhoudsopgave

	<i>pagina</i>
1. Inleiding	..4
2. Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam	..4
3. Beleidsontwikkelingen	..5
4. Stand van zaken projecten: terug- en vooruitblik	..7
- Gemeentelijke grondexploitaties	..7
- Particuliere ontwikkelingen	..22
- Bestaande werklocaties	..35

1. Inleiding

Hierbij treft u de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven (BVR) voorjaar 2014 aan. Deze BVR maakt onderdeel uit van het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) met de standlijn 1 januari 2014. In deze BVR wordt de stand van zaken binnen het segment Kantoren en Bedrijven van de gemeente Haarlemmermeer gepresenteerd. Er wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen in de MRA en de deelregio Haarlemmermeer, u vindt een overzicht van de beleidsontwikkelingen en een stand van zaken van de projecten die momenteel aan de orde zijn binnen de gemeente Haarlemmermeer.

2. Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam

Metropoolregio Amsterdam

Onlangs is het rapport *Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2014* gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de economie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de 'dubbele dip' van 2009 en 2012 achter zich laat. De groei is echter beperkt: voor 2013 wordt een nulgroei verwacht en voor 2014 een beperkte groei van 0,5 procent van het bruto regionaal product (brp).

In vergelijking met andere Europese metropolen in Noordwest-Europa (zoals Stockholm, Frankfurt, Londen en Parijs) herstelt de MRA zich traag van de recessie die zich in 2008 aandeed. De groei van de MRA is vergelijkbaar met de langzaam groeiende, zuidelijke grootstedelijke regio's zoals Barcelona, Milaan en Lissabon.

Een belangrijke verklaring voor dit langzame herstel van de MRA is de herstructurering die de financiële dienstverlening ondergaat. Hierdoor zal deze bedrijfstak – de grootste in de MRA – naar verwachting minder hard groeien dan in het recente verleden. Bedrijfstakken die aan financiële instellingen leveren, staan door vraaguitval van de financiële dienstverlening eveneens onder druk. De wereldhandel trekt aan, maar in tegenstelling tot Nederland als geheel is export geen stimulans voor de economie van de MRA. Hoewel de MRA een internationale uitstraling heeft, drijft zij in belangrijke mate op diensten die worden geleverd aan bedrijven en consumenten in de MRA en de rest van Nederland.

Van de toegevoegde waarde die de MRA produceert (17 procent van Nederland) is ruim 20 procent van de productie voor Nederlandse consumenten bestemd. De teruggelopen binnenlandse bestedingen door consumenten, die samenhangen met het beperkte consumentenvertrouwen en problemen op de woningmarkt, raken de economie van de MRA dan ook relatief sterk. Dit geldt niet alleen voor de horeca en detailhandel, maar ook voor diensten van banken, (mobiele) telefonie en voedingsmiddelen. De groei van deze diensten en producten komt slechts traag op gang. Daar staan factoren tegenover die de groei positief beïnvloeden, zoals het toerisme, bevolkingsgroei en bedrijfsdynamiek.

Investerings in de MRA springen er gunstig uit ten opzichte van Nederland. Het zijn vooral vervoermiddelen (vliegtuigen) en overige activa (software en computers) waarin bedrijven in de MRA in 2012 geïnvesteerd hebben. Een ontwikkeling die aandacht verdient is de op lange termijn gestaag teruglopende investeringsquote van zowel de MRA als van Nederland.

Deelregio Haarlemmermeer

De internationale conjunctuur doet zich binnen de MRA relatief sterk voelen in de deelregio Haarlemmermeer (Haarlemmermeer, Aalsmeer en Uithoorn). In 2009 kromp de regionale economie met -5,7 procent, maar het herstel in 2010 en 2011 was ook sterk. De krimp in 2012 bleef beperkt tot -0,4 procent. De prognose voor 2013 en 2014 is betrekkelijk gunstig, dat wil zeggen: gunstiger dan voor de gehele MRA en Nederland.

De deelregio Haarlemmermeer is wat grootte betreft het tweede economisch centrum van de MRA. In deze deelregio is groothandel de grootste en sterkste bedrijfstak. Bijna 32 procent van de omzet van groothandel in de MRA, vindt plaats in deelregio Haarlemmermeer. De nabijheid van Schiphol is voor deze bedrijfstak zeer belangrijk. Denk bijvoorbeeld aan de handel in bloemen, maar de variatie in verhandelde goederen op en rond Schiphol is veel groter. Veel soorten goederen, vanwege de luchtvaart in relatief kleine hoeveelheden en grote waarde, worden in de deelregio Haarlemmermeer geïmporteerd, geëxporteerd en doorgevoerd. De groothandel groeide tussen 2009 en 2012 met gemiddeld circa 3,5 procent per jaar in deze deelregio, hetgeen een hoog groeicijfer is dat ver boven het gemiddelde van regio Haarlemmermeer in deze periode (-0,3 procent) uitkomt. De andere grote bedrijfstak in regio Haarlemmermeer is vervoer en opslag (53 procent van deze bedrijfstak in de MRA is in regio Haarlemmermeer gevestigd). Dit betreft luchtvaart, wegverkeer en de diensten daaromheen. Vervoer en opslag in de deelregio Haarlemmermeer heeft anders dan de groothandel de grote recessie sterk gevoeld. De toegevoegde waarde van deze bedrijfstak is gekrompen met gemiddeld circa -3,5 procent in de jaren 2009-2012. Vervoer en opslag voelt de internationale concurrentie onmiddellijk en moet werken met kleinere winstmarges. Het verschil met de andere grote bedrijfstak in de deelregio Haarlemmermeer, groothandel, wijst erop dat vervoer en opslag in mindere mate dan groothandel over een onderscheidend bedrijfsmiddel beschikt waarmee het kan concurreren. Naast deze twee, voor de MRA belangrijke bedrijfstakken hebben de bedrijfstakken industrie, informatie en communicatie en horeca het in de deelregio Haarlemmermeer goed gedaan, met groeicijfers die boven het gemiddelde van de MRA uitkomen.

3. Beleidsontwikkelingen

Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka)

In het Platform Bedrijven en Kantoren zijn in 2011 bestuurlijke afspraken gemaakt over de programmering van werklocaties en de aanpak van de leegstand en herstructurering van bedrijventerreinen. Gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam zijn bezig met de uitvoering van deze afspraken. Plabeka blijft bezig met het bewaken en afstemmen van een juiste balans tussen de vraag aan kantoor- en bedrijfslocaties en het aanbod. Daarbij richt ze zich niet alleen op de kwantitatieve verhouding maar juist ook op kennis over de kwaliteitseisen die door de gebruikers (bedrijven en hun werknemers) worden gesteld. Verder richt Plabeka zich op het actief ondersteunen van het vernieuwen en transformeren van bedrijventerreinen en kantoren. De praktijk leert dat dit vaak ingewikkelde processen zijn. Daarom richt ze zich ook op het uitwisselen van kennis en ervaring van alle partijen, zowel overheid als private partijen, die bij dit soort processen betrokken zijn. Daarnaast wordt een regionale kantorenloods ingezet ter ondersteuning van deze processen. In 2014 is gestart met de voorbereidingen voor een strategie Plabeka 2014-2018, die later dit jaar door de nieuwe bestuurders in de regio wordt vastgesteld.

Herstructurering bedrijventerreinen

Omdat er in de toekomst minder nieuw bedrijventerreinareaal bijkomt dan in het verleden, is het van groter belang dat de bestaande bedrijventerreinen van goede kwaliteit zijn en blijven. Herstructurering en duurzaam beheer zijn belangrijke instrumenten om deze werklocaties kwalitatief op peil te houden en toekomstbestendig te laten zijn. Verpaupering en veroudering op de terreinen worden op deze manier tegengegaan.

In het Uitvoeringsprogramma Herstructurering 2014, in maart 2014 vastgesteld door het college, is de aanpak van jonge en beperkt verouderde bedrijventerreinen wederom de hoofdpoging van herstructurering in Haarlemmermeer gezien het feit dat de bedrijventerreinen in Haarlemmermeer relatief jong zijn. Verder zal herprofilering en transformatie plaatsvinden van een beperkt aantal

bedrijventerreinen. Het primaat hiervoor ligt bij de marktpartijen, waarbij de gemeentelijke opgave erin ligt de randvoorwaarden en kaders te creëren voor een passende herontwikkeling. Tenslotte wordt ingezet op de herstructurering van verouderde kantorenlocaties.

De activiteiten uit het uitvoeringsprogramma 2014 worden bekostigd uit diverse financieringsbronnen, te weten subsidie Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik op Bedrijventerreinen (HIRB), Vernieuwing Openbare Ruimte 2 (VOR2) en middelen uit de Voorjaarsrapportage. Momenteel wordt er gewerkt aan de herstructureringsmaatregelen die beschreven staan in het uitvoeringsprogramma 2014.

Regionale hotelstrategie 2016-2022

Het huidige hotelbeleid van algehele stimulering wordt losgelaten en in plaats daarvan wordt regionaal ingezet op hotelontwikkelingen die zorgen voor een optimale en duurzame waardetoevoeging. Met andere woorden, na de kwantitatieve inhaalslag wordt nu ingezet op gerichte groei om daarmee te werken aan 'het juiste hotel op de juiste plek'.

Om dit te bewerkstelligen zijn sturingsinstrumenten ontwikkeld, te weten de hotelladder, met ruimtelijke en kwalitatief/economische criteria, en de kanskaart. Het op te richten regionale adviesteam gaat vervolgens deze instrumenten inzetten en regionaal de hotelmarkt monitoren.

Op dit moment wordt gewerkt aan het operationeel krijgen van het adviesteam en de implementatie van de regionale hotelstrategie in de MRA.

Marketing en acquisitie

Haarlemmermeer werkt samen met de gemeenten Amsterdam, Almere en Amstelveen onder de naam Amsterdam In Business (AIB) aan marketing en acquisitie om internationale bedrijven naar de regio te halen. In 2013 hebben 115 nieuwe buitenlandse bedrijven zich gevestigd in de Metropoolregio Amsterdam. Gezamenlijk zijn zij goed voor 1727 directe arbeidsplaatsen. Het jaarlijks aantal nieuwe buitenlandse investeringen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is relatief stabiel. Ondanks het feit dat de economie de laatste jaren gekrompen is kiezen bedrijven toch voor een vestiging in de regio. Voor Haarlemmermeer hebben 17 nieuwe buitenlandse bedrijven gekozen in 2013. Zij leveren 299 nieuwe arbeidsplaatsen.

4. Stand van zaken projecten: terug- en vooruitblik

In dit hoofdstuk wordt een stand van zaken gegeven van de projecten die momenteel aan de orde zijn binnen de gemeente Haarlemmermeer. Er zijn drie categorieën projecten:

- Deel 1: Gemeentelijke grondexploitaties
- Deel 2: Particuliere ontwikkelingen
- Deel 3: Bestaande werklocaties

Deel 1: Gemeentelijke grondexploitaties

- 001 De President 1.1
- 002 Beukenhorst Zuid
- 003 De Liede
- 004 Lijnden Q4
- 005 Cruquius Zuid (bedrijfs- / atelierwoningen)
- 006 Nieuw Vennep Zuid
- 007 Badhoevedorp / Omlegging A9

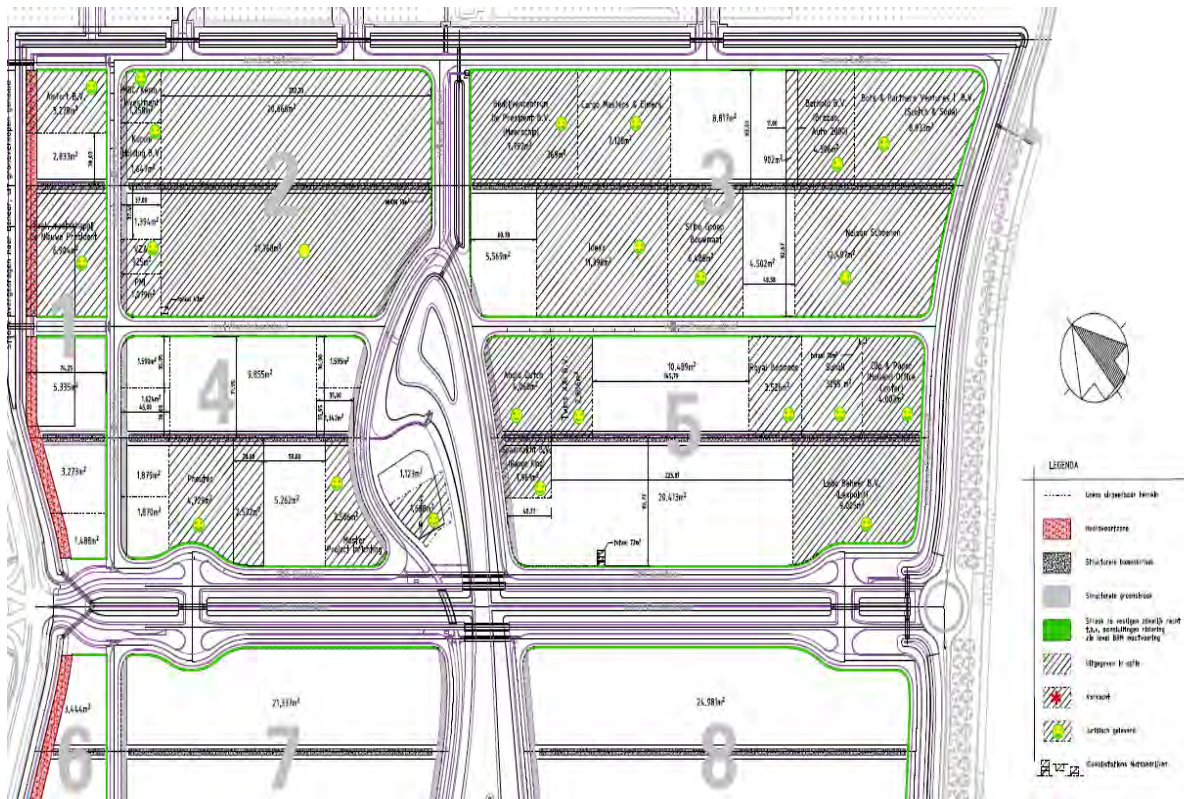
001 De President 1.1

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2006 / deel in ontwikkeling
Netto oppervlakte	70 ha (bestaand en plan)
Parkmanagement	Ja
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied (fase 1)
Beleid	Plabeka

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 automotive) voelen zich hier goed thuis. Daarnaast is er ook plaats voor bedrijven die ondersteunende dienstverlening bieden, zoals een hotel, facilitaire dienstverlening (business-to-business) en research & development organisaties. Op het terrein heeft zich een kinderdagverblijf gevestigd. Op De president is een parkmanagementvereniging actief, lidmaatschap is vastgelegd in de verkoopcontracten. Alle gevestigde bedrijven zijn dus lid van deze vereniging.

De totale oppervlakte van de President (1.1, 1.2 en 2.0) is 100 ha, waarvan 70 ha uitgeefbaar. Het terrein is ontworpen in een aantal sferen en clusters. Dit maakt een fasering mogelijk waarbij in elke fase diverse segmenten worden bediend. Er wordt flexibel verkaveld, afname tussen de 1.000 m² en 20.000 m² is hier mogelijk. Milieucategorieën 3 en 4 zijn hier toegestaan. Fase 1.1 (25 hectare) wordt uitgegeven door de gemeente Haarlemmermeer en is in 2006 gestart. Fase 1.2 wordt uitgegeven door Schiphol Area Development Company (SADC). Fase 2.0 is nog niet in verkoop, maar zou op termijn ook aan SADC kunnen worden verkocht. Het westelijk deel van fase 1.2 en 2.0 van De president is in de structuurvisie opgenomen als zoekgebied voor woningbouw. Om dit te realiseren wordt de grondruil met de GEM President voorbereid. Het westelijk deel van fase 1.2 wordt geruild met het oostelijk deel van fase 2.0.



Stand van zaken

Op Bedrijventerrein De President 1.1 is het overgrote deel van de kosten gerealiseerd en ligt de nadruk op het realiseren van inkomsten door het uitgeven van kavels. Marketing & Sales zijn door de gemeente uitbesteed aan SADC. Het beheer en onderhoud van het groen is inmiddels overgedragen aan BOR (Beheer en Onderhoud openbare Ruimte). Voor 2013 mogen we een succes noteren: de verkoop van een kavel van 2 ha. voor de vestiging van een datacenter, met een recht van eerste koop op nog eens zo een kavel. Er vinden gesprekken plaats met diverse partijen die interesse hebben in vestiging op De President 1.1. Op dit moment is er een reserveringsovereenkomst voor een uitbreiding.

Vooruitblik

Er zijn besprekingen gaande die moeten leiden tot concrete uitgiftes, daarom staat het komende half jaar in het teken van het realiseren van verkopen.

002 Beukenhorst Zuid

Type locatie	Kantoorlocatie (incl. voorzieningen)
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2001 (nog in ontwikkeling)
Aantal m ² kantoren	190.000
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2013)	14.184
Parkmanagement	In oprichting
Handelingsperspectief	Groeigebied
Beleid	Plabeka en REVS

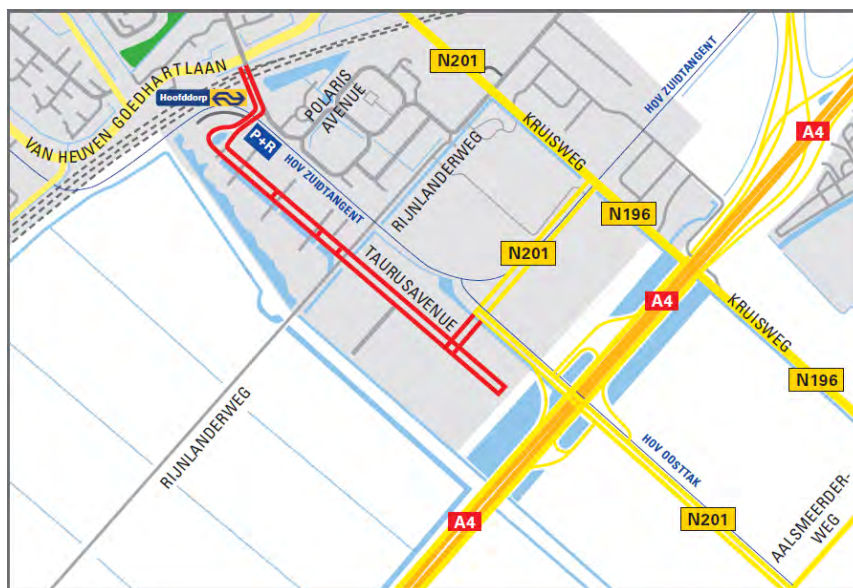
Projectomschrijving

Beukenhorst-Zuid heeft zich binnen korte tijd ontwikkeld tot een succesvol modern kantorenpark. Inmiddels is ondanks de crisis meer dan de helft van de kavels uitgegeven aan grote succesvolle ondernemingen waaronder mondiale hoofdkantoren. Het is het meest duurzame full service kantorenpark, waar het niet alleen prettig werken, maar ook verblijven is. Met Park 2020 in Beukenhorst zuid wordt zelfs een kantorenmilieu volgens de cradle to cradle duurzaamheidsprincipes ingericht.

Inmiddels zijn in Beukenhorst-Zuid Parkcafé Groen en restaurant Den Burgh op de zogenaamde boerderijkavel aan de Rijnlanderweg geopend. Een viersterren hotel met openbare sport- en horecavoorziening nabij het station is eind 2013 in aanbouw genomen en wordt in 2015 opgeleverd. Enkele geplande voorzieningen zijn onder meer een kinderdagverblijf, stomerijservice en mogelijk een supermarktformule zoals AH to go.

In het kantorenpark Beukenhorst-Zuid wordt veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In het ontwerp – dat inmiddels voor een groot deel is gerealiseerd - is veel ruimte ingebouwd voor groen en water. De hoofdstructuur bestaat uit 35 meter brede groenzones en tuinen die met elkaar worden verbonden door water. Een ideale plek om te recreëren tussen het werk door of de lunch te gebruiken. Zo wordt Beukenhorst-Zuid meer en meer een plek waar het niet alleen prettig werken is, maar waar men ook kan genieten van veel groen. Beukenhorst-Zuid grenst direct aan de Geniedijk, UNESCO-monument en de groene ruggengraat in het gebied.

Het park ligt vlakbij de luchthaven Schiphol, op korte afstand van Amsterdam, Haarlem en Leiden. Het kantorenpark is goed bereikbaar over de weg en het spoor. Het is direct gelegen aan de Taurusavenue en de Rijnlanderweg. De nabij gelegen N201 heeft op korte afstand van Beukenhorst-Zuid een nieuwe op- en afrit van de rijkswegen A4 (Amsterdam-Rotterdam). Deze is begin 2014 geopend en sluit o.a. aan op de Taurusavenue. Dit is een 2x2 rijweg die vanaf begin 2014 dé entree is van Hoofddorp. Hierdoor wordt het autoverkeer meer gespreid en wordt de bereikbaarheid van Beukenhorst-Zuid aanzienlijk verbeterd.



Taurusavenue

Het kantorenpark heeft ook goede Openbaar Vervoervoorzieningen. Het is gunstig gesitueerd ten opzichte van het NS station Hoofddorp en haltes van R-net. Met deze snelle busverbinding, die twee haltes heeft in Beukenhorst-Zuid, is men binnen tien minuten in de vertrekhal van Schiphol. Bovendien rijdt R-net bijna dag en nacht met een hoge frequentie. Medio 2013 is bovendien een P&R garage geopend van ca. 400 parkeerplaatsen die in combinatie met een geldig Openbaar Vervoerbewijs recht geeft op een reductie op het parkeertarief.

Daarnaast heeft het kantorenpark goede langzaam verkeersvoorzieningen. Er zijn verschillende loop- en fietsroutes die ook een verbinding hebben met het regionaal wandel- en fietsnetwerk. Duurzaamheid wordt niet alleen door de gemeente als een belangrijk uitgangspunt bij bouwen gezien. Ook projectontwikkelaars, aannemers en bedrijven hechten er meer en meer waarde aan. Bekend is dat gebouwen met een duurzame kwaliteit en uitstraling, een gezond binnenmilieu en een goede ligging een stimulerende werking hebben op de productiviteit van de werknemers. Duurzaam ontwikkelde gebouwen hebben bovendien een hogere toekomstwaarde dan kantoren die conventioneel zijn gebouwd. Door de tijd heen worden de gebouwen in Beukenhorst-Zuid steeds duurzamer en zo ontstaat een proeftuin van innovatie op het gebied van duurzaamheid.

Stand van zaken

In Beukenhorst-Zuid worden kavels verkocht door de gemeente. Na de verkoop van ca. 120.000 m² bvo vanaf 2008, resteert nog ca. 90.000 m² bvo. Op de zogenaamde boerderijkavel rondom boerderij Den Burgh zijn drie kleinschalige kantoorontwikkelingen samen 10.000 m² bvo mogelijk. Een van deze kavels is in eigendom van CBRE Global Investors. Door Delta Projectontwikkeling wordt de gebiedsontwikkeling Park 20|20 ter grootte van ca. 90.000 m² bvo gerealiseerd. Verkocht is inmiddels 25.000 m² bvo. Park 20|20 is een cradle to cradle full service kantoorontwikkeling inclusief voorzieningen.

In 2013 was er sprake van een grote verkoop van grond. Met de uitgifte aan Fluor, Hotel en Bluewater ca. 40.000 m²bvo uitgegeven. Deze gunstige ontwikkeling heeft ook een aantrekkelijke werking op de o.a. de reeds bestaande Kantorenlocaties waar het opnameniveau omhoog is gegaan.

Vooruitblik

Beschrijving van de belangrijkste te realiseren projectdoelstellingen komend halfjaar:

- oplevering 2^{de} cul-de-sac (ookwel: lusontsluiting of U-ontsluiting), 3^e brug en de voetgangersbrug naar de Taurusavenue;
- bouw van Bluewater, Fluor en hotel;
- bouwrijpmaken kavel Boerderij Den Burgh, realisatie 4^{de} cul-de-sac, levering (deel van de) Boerderij kavel aan de ontwikkelaar.
- Realiseren van verbinding tussen Beukenhorst-Oost en Zuid over de Zuidtangent.

003 De Liede

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	De Liede
Segmentering (Plabeka)	Gemengd Plus
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1979 / in ontwikkeling
Netto oppervlakte	71,7 ha (bestaand en plan)
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Groeigebied
Beleid	Plabeka en Herstructurering

Projectomschrijving

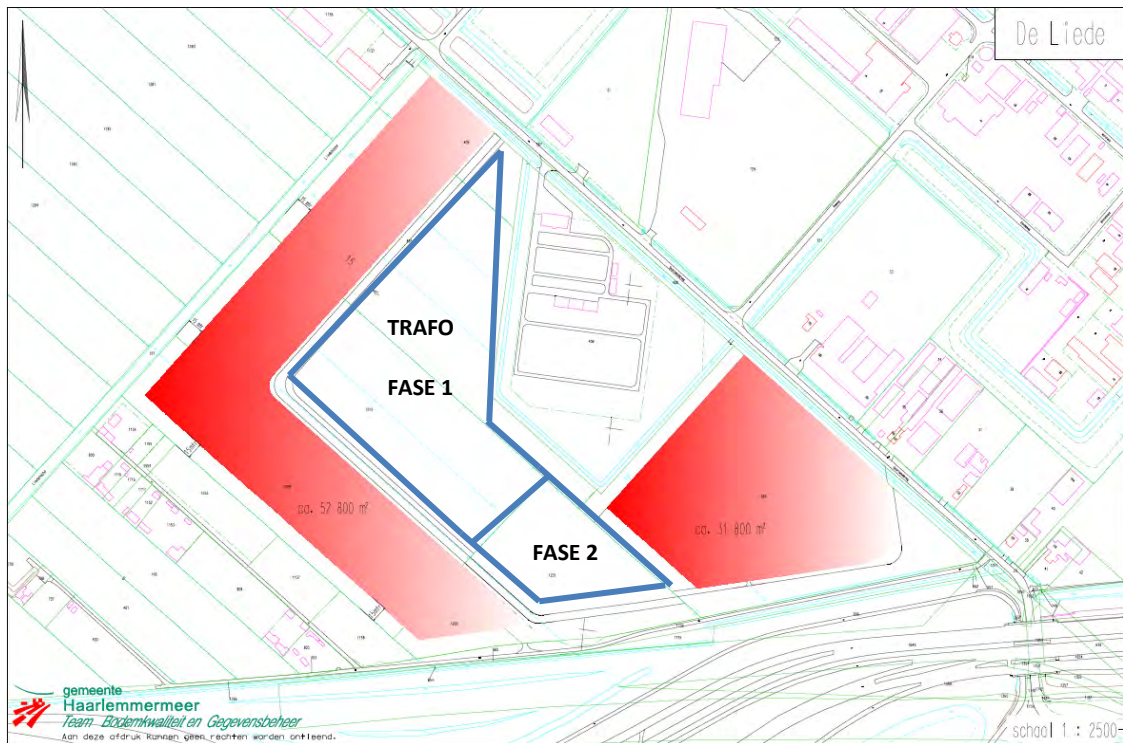
Doel van dit project is het vergroten van het bestaande laagwaardige bedrijventerrein De Liede, waarbij ruimte wordt gecreëerd voor de verplaatsing van elders gevestigde (laagwaardige en hindergevend) bedrijven; het bestaande en nieuwe bedrijventerrein voorzien van een betere verkeersontsluiting; het faciliteren van het nieuwe 380 kV trafostation behorende bij de nieuwe 380 kV hoogspanningsleiding.

Inleiding

Deze inleiding geeft de stand van zaken weer van de ontwikkellocaties binnen het project Liede te weten: De Liede West, De Liede Noord (waar een overeenkomst ligt met de ontwikkelaar) en de Liede Zuid (waarvan het kostenverhaal via het exploitatieplan is geregeld):

- Met de ontwikkelaar van de Liede Noord is een aanvullende overeenkomst aangegaan. Dit terrein zal ontwikkeld worden op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk zal worden.
- Met de eigenaar van de Liede Zuid is er geen overeenkomst. Kostenverhaal voor deze locatie is geregeld via het exploitatieplan de Liede.
- In de Liede West is met Tennet overeenstemming bereikt over de bijdrage die betaald zal worden aan de ontwikkeling van bedrijventerrein de Liede. Verder zal spoedig de grondruil geëffectueerd worden zodat TenneT kan starten met de bouw van het 380 kV trafostation. Door de overeenkomst met TenneT is het risico profiel van het plan aanzienlijk verbeterd.
- Het bestemmingsplan en exploitatieplan is 4 juli vastgesteld in de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is in planologische zin operationeel. Echter, er zijn 4 beroepschriften ingediend bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan.

Tekening: Uitgeefbare grond De Liede West



Stand van zaken

De belangrijkste zaken die het komende half jaar spelen zijn de voorbereiding voor behandeling van het bestemmingsplan bij de Raad van State.

Verder is TenneT vanaf november 2013 gestart met de uitvoering van de werkzaamheden voor het 380 kV trafostation. Het betreft de aanleg van een bouwweg op de locatie van de toekomstige ringweg. De gemeente verzorgt en begeleidt de afstemming tussen openbare ruimte en TenneT.

Vooruitblik, risico's en sturingsmaatregelen

Komende tijd wordt gewerkt aan het verweerschrift en de voorbereiding op de beroepschriften bij de Raad van State. Doelstelling daarvan is vaststelling van bestemmingsplan de Liede. Er is weinig weerstand vanuit de omgeving, maar het proces krijgt aandacht vanwege de lange termijn die nodig is geweest voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal na de zomer de Raad van State uitspraak doen over de beroepschriften. Ook zal TenneT volop gaan bouwen aan het nieuwe 380 kV transformatorstation Vijfhuizen.

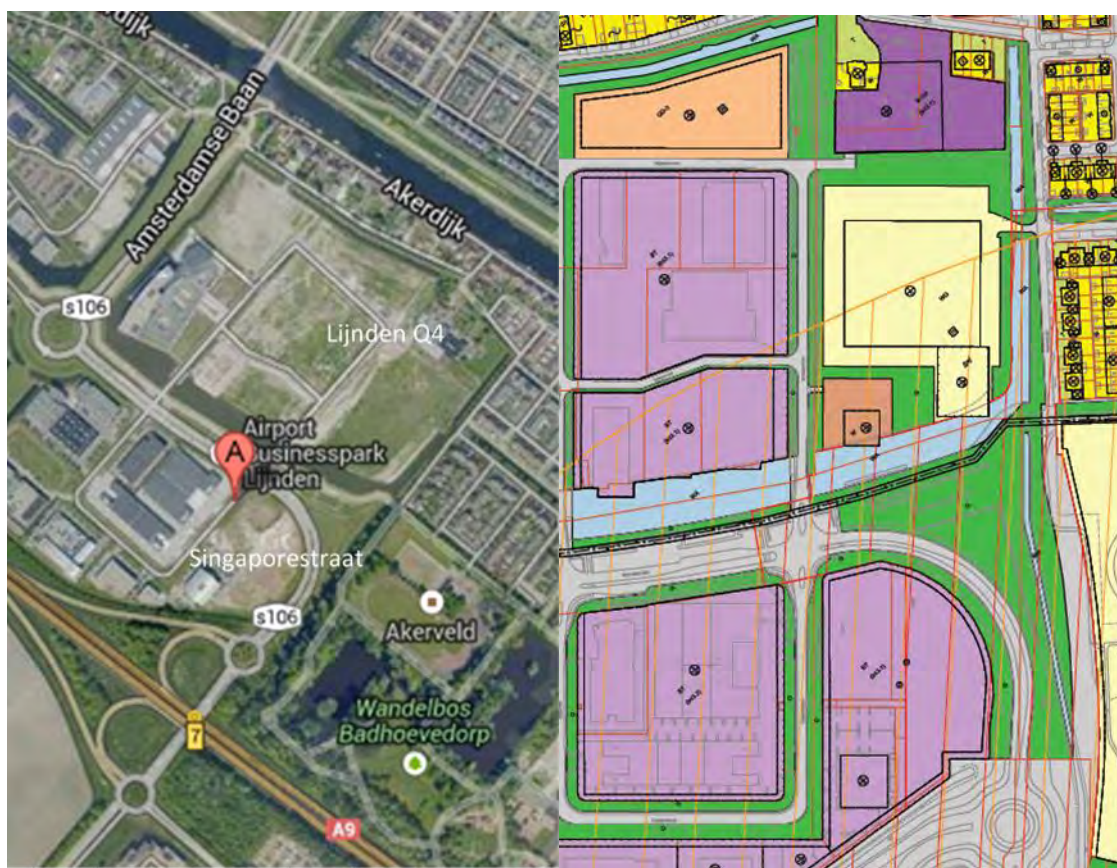
004 Lijnden Q4

Type locatie	Bedrijven/ Wonen
Ligging	Lijnden/ Badhoevedorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2007
Netto oppervlakte	6,8 ha ¹
Parkmanagement	Ja

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. Als gevolg van de ontwikkelingsstrategie (afwaardering grondprijs woon-werkkavels naar bedrijvenkavels, de programmawijziging woningbouwperceel en toevoeging van het perceel Singaporestraat) wordt bij dit MPG 1-1-2014 een herziene grondexploitatie aangeboden.

Plattegrond en bestemmingsplan (foto: GoogleMaps)



¹ Het ruimtegebruik is t.o.v. 2013 gewijzigd. Het gebied is groter geworden. Dit als gevolg van de toevoeging van de locatie Singaporestraat, circa 8.500 m².

Stand van zaken

- I. Het bestemmingsplan Badhoevedorp is 4 juli 2013 vastgesteld in de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is 16 januari 2014 behandeld bij de Raad van State. De verwachting is dat er binnen 6 weken uitspraak zal worden gedaan door de Raad van State.
- II. Voor de herontwikkeling van de woningbouwlocatie is inmiddels een nieuwe ontwikkelstrategie opgesteld. Deze strategie zal nu worden uitgewerkt en gerealiseerd.
- III. De locatie voor woonwerkkavels zal worden getransformeerd naar bedrijvenkavels. Mocht er alsnog interesse zijn in een woon-werkkavel dan is dat mogelijk. Het bestemmingsplan faciliteert in beide opties.

Alle bedrijfskavels zijn uitgegeven, zodat alle aandacht op de woningbouw- en woonwerklocatie gericht kan worden.

Risico's en sturingsmaatregelen

De belangrijkste risico's zijn de fasering van de uitgifte en lagere grondopbrengsten dan geraamd voor zowel de woon-werkkavels als het woningbouwperceel. Door een flexibelere programmering van de woon-werkkavels en met het actief benaderen van beleggers voor het woningbouwperceel worden de risico beheersbaar.

Vooruitblik

In het vastgestelde bestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden Oost van juli 2013 is bepaald dat de woon-werkkavels tevens gebruik kunnen worden als volledige bedrijvenkavels. Daarmee verwachten we de verkoop van de kavels een impuls te kunnen geven.

Verder zal voor het woningbouwperceel een aantal beleggers worden benaderd om een woningbouwplan te ontwerpen. Hiertoe worden voorbereidende werkzaamheden gedaan. Verwacht wordt dat in het eerste half jaar tot overeenstemming kan worden gekomen en eventueel een koopovereenkomst kan worden aangegaan. Vanuit marketing oogpunt zal deze locatie zal deze locatie in de toekomst het adres van Badhoevedorp krijgen. Het woningbouwperceel is al eerder bestuurlijk en ambtelijk aangeduid als Badhoevedorp Q1.

005 Cruquius Zuid (bedrijfs- / atelierwoningen)

Projectbeschrijving

Bij het project Cruquius zijn verschillende werkzaamheden gebundeld, namelijk de ontwikkeling van een groengebied, het aanleggen van infrastructuur, de uitgifte van perifere detailhandels vestigingen, woningen, woon-werkkavels en bedrijfskavels. De grondexploitatie Cruquius bestaat uit diverse deelplannen, waarvan alleen het deelplan Zuid nog in ontwikkeling is. Dit is op onderstaande afbeelding in het roze vlak weergegeven.



Stand van zaken

Het deelplan Cruquius Zuid betreft de uitgifte van de bedrijfskavels en de woon-werkkavels en de afronding van het woonrijpmaken. Daarnaast geldt voor het overige gebied dat er nog enkele woningen moeten worden uitgegeven en het afronden van resterende werkzaamheden. Middels de herziening per 01-07-2013 zijn de afgeronde deelplannen afgesloten en blijft er één actief deelplan over, namelijk Cruquius Zuid.

De verkoop van de bedrijfskavels en in het bijzonder de woonwerkkavels verloopt moeizaam. Van de 15 bedrijfskavels zijn er 6 verkocht, met twee bedrijven worden gesprekken gevoerd. Van de 12 woonwerkkavels zijn er tot nu toe geen kavels verkocht; met twee kandidaten zijn verkoopgesprekken gevoerd en om uiteenlopende redenen hebben deze niet tot verkoop geleid.

Het nog te realiseren programma bestaat uit:

- verkoop kavel; een belanghebbende heeft recht van eerste aankoop en is van plan 4 woningen te realiseren;
- kavel Spaarneweg 10 t.b.v. particuliere ontwikkeling van 5 woningen waar tegenover een vergoeding staat;
- de verkoop kavel Spaarneweg 26 is afhankelijk van de juridische procedure betreffende de ontruiming van de woonwagens. De kavel heeft de bestemming bedrijventerrein.
- 26.415m² bedrijfskavels
- 12.824m² woon-werkkavels

Risico's en sturingsmaatregelen

Het belangrijkste risico betreft de verkoop van de woonwerkkavels. Eerste inzet is een vergrote marketingstrategie. Deze strategie is eveneens van toepassing op de bedrijfskavels. Indien dit tot onvoldoende resultaten leidt wordt nagedacht over alternatieve programma's.

007 Badhoevedorp / Omlegging A9

Badhoevedorp Centrum - Schuilhoeve Oost

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Badhoevedorp
Segmentering (Plabeka)	Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan
Parkmanagement	n.v.t.
Handelingsperspectief	Uitgefaseerd
Beleid	Plabeka

Badhoevedorp Centrum -Lijndenhof

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Lijnden
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	Plan (uitgeefbaar per 2014)
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied
Beleid	Plabeka

Projectomschrijving

Uitgangspunt is de bestuursovereenkomst Omlegging A9 van 31 oktober 2005. Deze is getekend door gemeente Haarlemmermeer, Rijk, provincie Noord-Holland, Stadsregio Amsterdam, gemeente Amsterdam, en Schiphol Nederland B.V. De gebiedsontwikkeling in Badhoevedorp-Centrum moet minimaal € 55,4 mln. (prijspeil 2005) bijdragen in de omlegging van de A9. Het programma is grotendeels gelegen op het huidige tracé van de rijksweg A9. De omlegging van de A9 is in 2017 gerealiseerd, waarna het oude tracé in 2018 gesloopt wordt.

Er worden vijf ontwikkellocaties onderscheiden: Lijndenhof (64.000 m² bvo bedrijven), Quatrebras (320-550 woningen, inclusief locaties derden), Centrum (190 - 300 woningen en 4.000 m² bvo winkels), Schuilhoeve 500 - 700 woningen, inclusief locaties derden). In afwijking van het Masterplan Badhoevedorp-Centrum is het kantorenprogramma in Schuilhoeve uitgefaseerd tot na 2040, en niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verplaatsing van sportaccommodaties naar De Veldpost is noodzakelijk om het woningbouwprogramma op Schuilhoeve en in Quatrebras te realiseren.

DEEL 2: Particuliere ontwikkelingen

- 001 Schiphol Logistics Park
- 002 Schiphol Trade Park (voorheen A4 Zone West)
- 003 Spoorzicht Noord
- 004 Schiphol Oost
- 005 Beukenhorst Oost-Oost
- 006 Elzenhof
- 007 Schiphol Centrum
- 008 De Hoek-Noord
- 009 Business Garden Hoofddorp (de Hoek West)
- 010 Pruisen II (Corneliahoeve)
- 011 Groenenbergterrein

001 Schiphol Logistics Park (SLP)

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Rozenburg (Haarlemmermeer oost)
Segmentering (Plabeka)	Transport en Distributie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	2012 / in ontwikkeling
Netto oppervlakte	n.n.b.
Parkmanagement	Ja
Handelingsperspectief	Groeigebied
Beleid	Plabeka, REVS, LIB

Projectomschrijving

Schiphol Logistics Park is een onderdeel van Amsterdam Connecting Trade (ACT), een concept gericht op grootschalige luchthavengeoriënteerde logistieke bedrijven. Net als Schiphol Trade Park, wordt SLP met een toekomstige vrije vrachtbaan (Ongestoord Logistieke Verbinding) direct verbonden met het luchthavenplatform. 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, Schiphol Real Estate en KLM. De gemeente heeft in dit project een kaderstellende en toetsende rol.

Stand van zaken

SLP Oostlob is in ontwikkeling op basis van twee artikel 19 procedures voor 'bouwrijpmaken' en voor 'gebouwen'. 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. Er wordt gewerkt aan een geactualiseerd stedenbouwkundig plan voor het gebied. Dit geactualiseerd stedenbouwkundig plan dient als basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Op dit moment loopt de vergunningaanvraag voor aanleg van het Ringdijkpark, wat als buffer zal fungeren tussen de logistieke bedrijfsbebouwing van SLP Oost en de woningen aan de Aalsmeerderdijk. Er blijkt vanuit de transport en logistiek sector volop vraag om zich in de nabijheid van Schiphol te vestigen. Omdat het terrein deel uitmaakt van de Documentloos Goederen VolgSysteem zone van de douane (DGVS), is goederenvervoer snel en efficiënt. Vanuit SADC vindt een internationaal gerichte marketing en acquisitie plaats van het terrein. Voor een grote kavel op SLP oost zijn de onderhandelingen met een internationale grote partij in vergaand stadium. Op het westelijk deel van SLP, dat pas later ontwikkeld wordt, worden in het kader van duurzaamheid (niet-vogelaantrekkende) tijdelijke gewassen verbouwd.

002 Schiphol Trade Park (voorheen A4 Zone West)

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Transport en Distributie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	In ontwikkeling
Netto oppervlakte	142 hectare
Parkmanagement	t.z.t.
Handelingsperspectief	Groeigebied
Beleid	Plabeka en REVS

Projectomschrijving

Schiphol Trade Park (voorheen 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 142 hectare straks beschikbaar voor de vestiging van logistieke bedrijven en aan logistiek verwante activiteiten, zoals showrooms, onderwijs en marketing. Goederen kunnen straks van en naar Schiphol Trade Park worden vervoerd via lucht, weg en spoor. Een speciale vrije vrachtbaan (de Ongestoord Logistiek Verbinding) verbindt het bedrijventerrein in de toekomst (> 20 jaar) snel en efficiënt met de vrachtarealen van Schiphol. Dat maakt het bedrijventerrein extra interessant voor logistieke bedrijven. Schiphol Trade Park 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.

Stand van zaken

Het bestemmingsplan, de daarbij behorende MER en het beeldkwaliteitsplan zijn in januari 2014 vastgesteld door het college van B&W. Volgens de voorlopige planning zal het eerste bedrijf zich eind 2014 kunnen vestigen. De acquisitie van te vestigen bedrijven is door de GEM opgepakt zodat de eerste vestiging ook dit jaar gerealiseerd kan worden. Pas rond 2040 zal de ontwikkeling van het bedrijventerrein voltooid zijn.

Het ontwerp van Schiphol Trade Park is vormgegeven rond 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. Er is in 2012 een samenwerkingsovereenkomst getekend met de Miscanthusgroep, Wageningen Universiteit en Research (WUR) en de Dienst Landelijk Gebied (DLG) om een grootschalige proefteelt van olifantsgras op de gronden van Schiphol Trade Park te starten. Onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst is het ontwikkelen van een kennisplatform op het gebied van biobased economy, mede met het doel te komen tot de ontwikkeling van een biobased economycluster in het gebied.

003 Spoorzicht Noord

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw-Vennep
Segmentering (Plabeka)	Gemengd plus / Modern gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	In ontwikkeling
Netto oppervlakte	11 ha.
Parkmanagement	t.z.t.
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied
Beleid	Plabeka

Projectomschrijving

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.

Stand van zaken

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.

004 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
Aantal m ² kantoren	129.000
Netto oppervlakte	77,2 hectare
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2013)	5.853
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied
Beleid	Plabeka en REVS

Projectomschrijving

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

Stand van zaken

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 bestemmingsplan Schiphol.

005 Beukenhorst Oost-Oost

Type locatie	Kantorenlocatie / Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt (deels gemengd bedrijventerrein)
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	plan
Aantal m ² kantoren	n.v.t.
Parkmanagement	n.v.t.
Handelingsperspectief	n.v.t.
Beleid	Plabeka

Projectomschrijving

Beukenhorst Oost- Oost is een nog te ontwikkelen gebied gelegen tussen de bestaande Beukenhorsten, Schiphol Trade Park, Kruisweg en 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. De gemeente heeft als eigenaar van Den Burgh een erfpachtovereenkomst gesloten met Stadsherstel Amsterdam N.V. Zij hebben de boerderij verhuurd aan een echtpaar dat het restaurant uitbaat. Op 19 april 2013 is Den Burgh feestelijk geopend. 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.

Stand van zaken

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 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.

006 Elzenhof

Type locatie	Kantoorlocatie
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	plan
Aantal m ² kantoren	n.v.t.
Parkmanagement	n.v.t.
Handelingsperspectief	Groeigebied
Beleid	Plabeka

Projectomschrijving

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, welke eind 2014 naar verwachting wordt opgeleverd.

Stand van zaken

De strategische ligging en de goede bereikbaarheid maken Elzenhof een kansrijke werklocatie en groeigebied voor de toekomst. Daarnaast is het zowel via de lucht als de weg een uitstekende zichtlocatie. In het bestemmingsplan Schiphol en omgeving wordt de ontwikkeling van Elzenhof juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van Elzenhof ligt in handen van Schiphol Real Estate. De eerste fase van de planvorming, de Ontwikkelingsvisie Schiphol Elzenhof, is in 2009 afgerond. 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 is een start met de uitgifte niet op korte termijn te verwachten.

007 Schiphol Centrum

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Toplocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1919 (deels in ontwikkeling)
Aantal m ² kantoren	231.000
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2013)	30.194
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Groeigebied
Beleid	Plabeka en REVS

Projectomschrijving

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.

Stand van zaken

Samen met de Zuidas is Schiphol Centrum de toplocatie van kantoren in de regio. In het bestemmingsplan Schiphol en omgeving is een verdere ontwikkeling mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan Schiphol is voor het gebied Schiphol Centrum en de bedrijfsfuncties binnen het "Luchthavengebied" een nadere typering voor vestigingsselectiviteit gegeven.

Schiphol Real Estate (SRE) richt zich naast de ontwikkeling van gebouwen ook nadrukkelijk op het verhogen van de verblijfskwaliteit van Schiphol Centrum als geheel. In de toekomst zal er veel aandacht zijn voor het openbare gebied, de beschikbaarheid van faciliteiten en herontwikkeling van bestaande gebouwen. Een middel hiertoe is om Schiphol Centrum een aantal 'clusters' of brandpunten te benoemen. De werkgebouwen en de benodigde aanvullende voorzieningen dienen zich op deze plekken te oriënteren. Ook nieuwe werkconcepten horen bij het internationale werkmilieu van Schiphol Centrum. Een voorbeeld hiervan is The Grounds. Hier kan op flexibele wijze ruimte worden gehuurd. Een ander voorbeeld is de herontwikkeling van het Triport complex. The Base is de naam voor het voormalige Triport 1, 2, en 3 gebouw in het Schiphol Centrum gebied. Dit complex, waar onder andere Transavia tot begin 2010 haar hoofdkantoor had, is herontwikkeld tot een aaneengesloten kantorencomplex met tal van voorzieningen op de begane grond. Verder is SRE gestart met de ontwikkeling van een nieuw Hilton. Het nieuwe Hilton, dat 430 kamers telt, wordt geplaatst voor het huidige Hilton (in het verlengde van het WTC Schiphol Airport). De oplevering staat gepland voor 2014. Na de ingebruikname van het nieuwe gebouw, wordt het oude hotel gesloopt.

008 Segro Park Amsterdam Airport (voorheen: de Hoek-Noord)

Type locatie	Bedrijvenpark
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Netto oppervlakte	Noord (uitbreiding) : max 65.000 m ² bedrijfsruimte en 45.000 m ² kantoren
Parkmanagement	Verplichting
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied
Beleid	Plabeka

De Hoek Noord

Bedrijvenpark De Hoek wordt uitgebreid. De ontwikkeling van De Hoek Noord onder de naam 'Segro Park Amsterdam Airport' is in handen van ontwikkelaar en belegger Segro. 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.

Stand van zaken

Najaar 2012 is de projectovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst voor het bestemmingsplan, door de gemeente en Segro getekend. Het bestemmingsplan dat o.m. De Hoek Noord mogelijk maakt is 23 mei 2013 vastgesteld. Segro bereidt nu een omgevingsvergunning voor. Zij werft nieuwe huurders voor de logistieke warehouses en kantoren.

009 Business Garden Hoofddorp (de Hoek West)

Type locatie	Bedrijvenpark
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1984
Netto oppervlakte	West (uitbreiding): totaal 30.000 m ² kantoren
Parkmanagement	Verplichting
Handelingsperspectief	Beperkt groeigebied
Beleid	Plabeka

Projectbeschrijving

De Hoek West is het gebied tussen de spoorlijn Amsterdam-Den Haag, de Rijnlanderweg en de N201/Kruisweg, aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein De Hoek. De Hoek West wordt onder de naam 'Business Garden Hoofddorp' ontwikkeld door Hillgate.

Stand van zaken

Deze uitbreiding wordt middels het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In 2010 zijn reeds de eerste twee kantoorgebouwen (Iris en Rose) gerealiseerd. In 2012 is de overeenkomst met Hillgate aangepast vanwege het handhaven van een bestaand bedrijf in het gebied. Het Hyatt Place hotel is begin 2014 geopend. Nieuwe kantoorontwikkelingen worden vanwege de huidige marktsituatie voorlopig niet voorzien.

010 Pruisen II (Corneliahoeve)

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

Projectomschrijving

Pruisen II (Corneliahoeve) 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. Het is de bedoeling om een bedrijventerrein te ontwikkelen. Gedacht wordt o.a. aan een datacentrum. Tevens wordt vanaf de Beech Avenue een verbreding van de Aalsmeerderweg en de bocht naar de Folkestoneweg planologisch geregeld.

Tekening (ontwerpfase)



Stand van zaken

Voor dit gebied wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. Het planproces bevindt zich thans in de ontwerpfase. 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. Het ministerie van I&M heeft op 1 februari 2014 de AMvB vastgesteld.

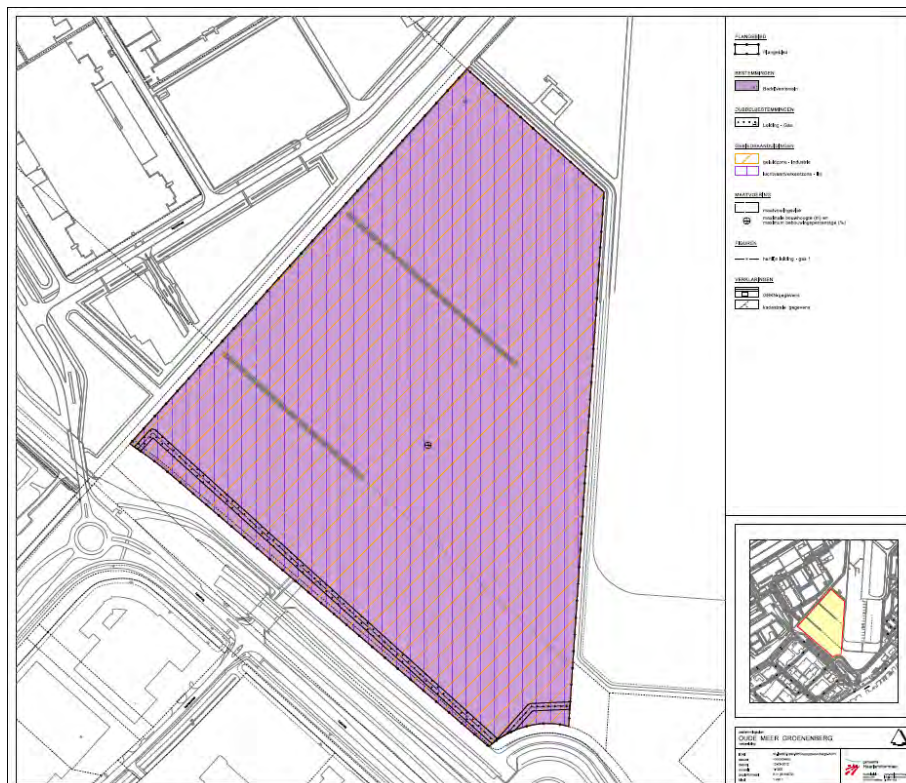
011 Groenenbergterrein

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

Projectomschrijving

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 alsnog getoetst aan het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Er zijn verklaringen van geen bezwaar op grond van de Wet luchtvaart 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. Eind 2013 heeft I&M laten weten de verklaring van geen bezwaar voor dit plan niet af te geven. Tegen dit besluit van de minister is beroep aangetekend.

Tekening (ontwerpfase)



Stand van zaken

Voor dit gebied wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. Het planproces bevindt zich thans in de afrondende fase. 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.

Een gedeelte van het terrein bevindt zich binnen de reservering van de parallelle Kaagbaan. Het ministerie van I&M heeft op 1 februari 2014 de AMvB vastgesteld.

DEEL 3: Bestaande werklocaties

- 001 Beukenhorst Noord
- 002 Beukenhorst West
- 003 Beukenhorst Oost
- 004 Schiphol Rijk
- 005 De Pionier
- 006 Spoorzicht bestaand
- 007 De Weeren
- 008 De Hoek Bestaand
- 009 Fokker Business Park
- 010 Graan voor Visch- Zuid
- 011 Schuilhoeve bestaand
- 012 Hoofddorp Noord

001 Beukenhorst Noord

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1963
Aantal m ² kantoren	19.566
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2013)	7.649
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied
Beleid	n.v.t.

Projectomschrijving

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.

Stand van zaken

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 de deelstructuurvisie Hoofddorp. In het huidige bestemmingsplan is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om de bestemming van twee panden te veranderen in wonen. De gemeente heeft inmiddels twee kantoorpanden in bezit, die AM wil gaan herontwikkelen naar woningbouw.

002 Beukenhorst West

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1979
Aantal m ² kantoren	118.086
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2013)	45.404
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied
Beleid	n.v.t.

Projectomschrijving

De kantoorlocatie Beukenhorst West neemt vooralsnog een strategische positie in binnen Hoofddorp. Niet alleen als een verbindingszone tussen het 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.

Stand van zaken

De laatste jaren is duidelijk geworden dat in een markt met overaanbod, de panden in Beukenhorst West moeilijk verhuurd worden. Voor een aantal panden hebben eigenaren het initiatief genomen tot transformatie van hun pand, ook lopen er diverse initiatieven en samenwerkingsverbanden tot herontwikkeling/transformatie in het gebied. Deze initiatieven worden door ons actief ondersteund en gefaciliteerd daar waar mogelijk.

003 Beukenhorst Oost

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Knooppunt
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1992
Aantal m ² kantoren	206.958
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2012)	54.244
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Balansgebied
Beleid	n.v.t.

Projectomschrijving

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.

Stand van zaken

Met de landelijk oplopende kantorenleegstand is de leegstand in Beukenhorst Oost de laatste jaren ook opgelopen. Recentelijk hebben nog wel HNK (Het Nieuwe Kantoor) van belegger NSI en CGI hun intrek genomen in leegstand panden.

004 Schiphol Rijk

Type locatie	Kantorenlocatie
Ligging	Schiphol
Segmentering (Plabeka)	Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1991
Aantal m ² kantoren	183.800
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2012)	72.784
Parkmanagement	Ja
Handelingsperspectief	Balansgebied
Beleid	Plabeka, REVS en Herstructurering

Projectomschrijving

Park Schiphol Rijk ligt aan de oostgrens van de gemeente Haarlemmermeer, ten westen van Aalsmeer. Het is een omvangrijke kantorenlocatie met een parkachtige opzet. Er is geprobeerd om auto's zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken door parkeergarages te realiseren. De panden op Schiphol Rijk zijn veelal grootschalig en zijn in een aantal gevallen single tenant. De leegstand van kantoren in Schiphol Rijk is bovengemiddeld hoog.

Stand van zaken

In december 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan 'Schiphol-Rijk' vastgesteld. Het kantorenterrein Park Schiphol Rijk is in de *Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer* aangewezen als 'balansgebied'. De strategie is erop gericht om de bestaande kantorenvorraad per saldo maximaal gelijk te laten blijven. Er is enkel ruimte voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken. Het accent in deze gebieden ligt op primair herontwikkeling van de bestaande voorraad en secundair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop. Initiatieven die een vermindering van de leegstand tot gevolg hebben, zal de gemeente in principe faciliteren wanneer zij geen bedreiging vormen voor andere economische functies. Te denken valt hierbij aan het initiatief van Liberty Global, die hun activiteiten op Schiphol Rijk (gaan) clusteren en vanuit een campusconcept vier panden van nieuw interieur gaan voorzien, waarbij tevens een kasegebouw met voorzieningen wordt gerealiseerd dat de verschillende panden met elkaar verbindt. Verder is op Schiphol Rijk inmiddels het Hotel Park Inn geopend, dat gesitueerd is in een voormalig kantoorpand. Voor het kantorenpark Schiphol Rijk loopt nog een initiatief voor transformatie van een leegstaand kantoorpand naar een hotel.

005 De Pionier

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw Vennep
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1944
Netto oppervlakte	14,1 ha
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied
Beleid	Herstructurering

Projectomschrijving

De Pionier is een gemengd binnenstedelijk bedrijventerrein uit 1944 van 20,1 ha bruto. Het terrein ligt in het noorden van Nieuw-Vennep tussen de Venneperweg, Westerdreef, Nieuwerkerktocht en de Lucas Bolsstraat. De Pionier is een terrein met een divers profiel. De bedrijven op De Pionier opereren veelal op plaatselijk en regionaal niveau. Er zijn veel bedrijven uit de groothandelsbranche en de autoschade te vinden.

Het bedrijventerrein De Pionier is in de loop der jaren op een aantal punten verouderd geraakt. Dit uitte 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. Er wordt al lang gewerkt aan de herstructurering van De Pionier. Dit heeft geleid tot ontwikkelingen op kavelniveau waarmee er een andere mix aan voorzieningen is gekomen met lichtere bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en commerciële activiteiten als bijv. een sportschool. Daarnaast is een complete herinrichting van het openbaar gebied uitgevoerd, welke voorjaar 2013 feestelijk is opgeleverd. Hierdoor is het terrein nu zowel functioneel als qua uitstraling fors verbeterd. Een aantal ondernemers/eigenaren heeft aansluitend al geïnvesteerd in de verbetering van hun eigen vastgoed. Daarnaast is de bereikbaarheid van De Pionier 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.

Stand van zaken

Momenteel loopt nog een initiatief voor de verplaatsing van Van Groningen, waardoor deze locatie kan worden herontwikkeld en er meer mogelijkheden voor het omliggend gebied ontstaan. Reden voor deze insteek is dat enerzijds de wens om Van Groningen te verplaatsen nog volop staat. Dit in verband met aspecten als verkeersveiligheid (doordat er steeds meer publieke functies op De Pionier zitten), geluidshinder en beperking op omliggende transformatiemogelijkheden. Anderzijds is dit door het college van B&W actief opgepakt doordat een verplaatsing door een ontwikkelende partij alleen haalbaar zou zijn wanneer de locatie deels gevuld zou worden met detailhandelprogramma, wat in de huidige retailmarkt niet wenselijk is. Door zelf te verwerven kan ook ontwikkelrichting en – tempo zelf worden bepaald.

In de komende maanden zal duidelijk worden of de verwerving haalbaar is. In maart 2014 is daartoe tussen Van Groningen en de gemeente een intentieovereenkomst ondertekend. Parallel 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. Dit is bijvoorbeeld via het bestemmingsplan gedaan. Hierdoor ontstaan in de toekomst mogelijkheden voor andere functies, zoals woningbouw op het Bolsterrein. Ook ontstaan voor delen van de Pionier mogelijkheden voor een (geleidelijke) transformatie naar een meer gemengd gebied met diverse functies.

006 Spoorzicht bestaand

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Nieuw Vennepe
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1986
Netto oppervlakte	24,4 ha
Parkmanagement	Ja (BIZ)
Handelingsperspectief	Balansgebied
Beleid	Herstructurering en Kleuring

Projectomschrijving

Spoorzicht is een gemengd terrein in het middensegment. Het is gelegen in het noordoosten van Nieuw Vennepe. 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.

Stand van zaken

De BIZ is er mede op gericht om fysieke verbeteringen op Spoorzicht te realiseren. Nu de BIZ in werking getreden is kon gestart worden met de uitvoering. 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. Er wordt verkend of het wenselijk is om de toegestane bestemmingen op Spoorzicht te verruimen.

007 De Weeren

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Zwanenburg
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1972
Netto oppervlakte	23,5 ha
Parkmanagement	Ja
Handelingsperspectief	Balansgebied
Beleid	Herstructurering en Kleuring

Projectomschrijving

De Weeren is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment te Zwanenburg. Het is een van de oudste bedrijventerreinen binnen de gemeente Haarlemmermeer, toch is de belangstelling voor het terrein nog steeds groot. Een sterke kant van het terrein is de strategische ligging, die door de aanleg van een tweede brug over de ringvaart en de nieuwe rijksweg A5 nog beter tot zijn recht komt.

Op De Weeren is een diversiteit aan activiteiten te vinden. De bedrijvigheid is een mix van lokaal-regionaal en landelijk opererende bedrijven. De Weeren omslaat circa 25 hectare. 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 een parkmanagementvereniging tot stand is gekomen. 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.

Stand van zaken

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 overkant gelegen Sugar City. Dit is een bedrijventerrein in ontwikkeling in de gemeente Halfweg. Om de concurrentiepositie te versterken zijn de volgende maatregelen ingezet: In 2012 is een proef gestart met een light versie van parkmanagement. Deze proef duurt tot eind 2014 en is samen met andere gemeente en het bureau herstructurering tot stand gekomen. Het idee is dat één parkmanager over meerdere terreinen zijn rol uitvoert en dat als het de functionaliteit ingroeit op de terreinen. Dit kan leiden tot meerdere parkmanagement-producten en volledig parkmanagement beheer.

Komende periode zal deze rol worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgestuurd. Ook willen wij de kwaliteit en het aanzicht verder verbeteren op het terrein. Dit om nog 1 maal beheer overstijgend van uit het uitvoeringsprogramma Herstructurering op de Weere een lichte facelift uit te voeren die het terrein wat extra glans kan geven en ook de rol van parkmanager kan versterken. Het betreft hier een aantal kleine pijnpunten in de openbare ruimte van bedrijventerrein de Weeren op het gebied van parkeren en groen. Tevens wordt een start gemaakt met camerabeveiliging op het terrein.

008 De Hoek bestaand

Type locatie	Bedrijvenpark
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1984
Netto oppervlakte	Bestaand: 23,3 ha
Parkmanagement	Pilot
Handelingsperspectief	Balansgebied
Beleid	Plabeka en Herstructurering

Herstructurering

Het bestaande bedrijvenpark wordt geherstructureerd. In 2012 is samen met ondernemers en eigenaren een plan van aanpak voor de herstructurering opgesteld. Vervolgens is een plan opgesteld voor de openbare ruimte met zes concrete ingrepen. Begin 2014 is het magazine Bedrijvenpark De Hoek Hoofddorp, essenties, kwaliteiten en kansen door de gemeenteraad vastgesteld (voorheen ook wel "de essentiekaart" genoemd) waarin criteria en inspirerende voorbeelden voor de beeldkwaliteit worden gegeven. Deze geven richting aan zowel de private (her)ontwikkelingen als aan de maatregelen in het openbaar gebied. Tegelijkertijd is een grondexploitatie vastgesteld.

De provincie Noord-Holland heeft in 2012 drie HIRB-subsidies voor De Hoek verleend voor de aanpak van de openbare ruimte, het parkmanagement en de herontwikkeling van de woningen aan de Rijnlanderweg. Deze projecten worden nu verder opgepakt. Ook Segro draagt via het herstructureringsfonds bij aan de ingrepen in het bestaande gebied. Ook zijn met Segro afspraken gemaakt over extra ontwikkelruimte voor Segro bij sloop of herontwikkeling van bestaande bedrijfsruimte.

Aanpak 2014

Het ontwerp voor de vergroening van de Hoeksteen is begin 2014 positief ontvangen door het bedrijfsleven en wordt verder uitgewerkt en uitgevoerd in het najaar. Eigenaren worden gestimuleerd ook de voorterreinen aan te pakken. Begin 2014 worden hopelijk de onderhandelingen met NH hotel succesvol afgerond. Later dit jaar wordt het plan voor de reconstructie van de Vuursteen verder uitgewerkt. Dan zal in 2015 de weg recht gelegd en de entree opgewaarderd worden.

Samen met beheer van de gemeente wordt een aanpak van de ventweg langs de Kruisweg voorbereid. Afhankelijk van het beschikbare budget zal de herinrichting in 2015 meer of minder ingrijpend zijn.

Onderhandelingen met bewoners en eigenaren langs de Rijnlanderweg over verwerving zijn ingezet in 2013 en gaan door in 2014. Als Segro niet tot overeenstemming komt, zal de gemeente de minnelijke verwerving overnemen en indien nodig onteigening inzetten t.b.v. de reconstructie en het fietspad.

Er is interesse vanuit de bedrijven voor duurzaamheidsmaatregelen en verbetering van de beeldkwaliteit door gevelaanpak of groene hagen. Als dat tijdig tot concrete initiatieven komt, zou er HIRB-subsidie aangevraagd kunnen worden voor duurzaamheidsmaatregelen (door ondernemers) en voor aanzicht van de kavels (via de gemeente). In 2014 zullen de gemeente en enkele ondernemers en eigenaren in klein comité de collectieve maatregelen dus bewegwijzering, beveiliging en een vorm van parkmanagement verder uitwerken.

009 Fokker Business Park

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

Projectomschrijving

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

Stand van zaken

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.

010 Graan voor Visch- Zuid

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1987
Netto oppervlakte	20,7 ha
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Balansgebied
Beleid	Herstructurering en Kleuring

Projectomschrijving

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 ook landelijk en internationaal opererende organisaties uit diverse branches. Zo zijn er autogerelateerde bedrijven en groothandelaren in onder andere fietsen en computers te vinden. Naast diverse bedrijven, is er onder het Luchtvaartcollege en het trainingscentrum de Nationale Luchtvaart School / CAE gevestigd.

Stand van zaken

In 2010 en 2011 hebben enkele revitaliseringsmaatregelen (zoals verruimde bochtstralen, aanleggen parkeervakken, verbreding van wegvakken) in de openbare ruimte plaatsgevonden. Met de 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. Tot slot is er eind 2012 in het kader van duurzame herstructurering een proefvak aangelegd met asfalt verrijkt met zwavel (Thiocrete). Wanneer dit proefvak succesvol blijkt te zijn, kan dit asfalt ook op andere plekken in de gemeente toegepast worden.

011 Schuilhoeve bestaand

Type locatie	Bedrijventerrein / Kantorenlocatie
Ligging	Badhoevedorp
Segmentering (Plabeka)	Parkachtig / Snelweglocatie
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1987
Netto oppervlakte	5,8 hectare
Aantal m ² kantoren	42.600
Leegstand in m ² (bvo, per 1-1-2013)	14.816
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Balansgebied
Beleid	n.v.t.

Projectomschrijving

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. De gemeente faciliteert dit in het in juli 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost.

Stand van zaken

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. Eind 2014 is de verwachting dat op Schiphol-Noord (Elzenhof) een HOV knooppunt, en bij de Pa Verkuijllaan in Badhoevedorp een R-nethalte worden opgeleverd. Hierdoor zal de bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer verbeteren.

012 Hoofddorp Noord

Type locatie	Bedrijventerrein
Ligging	Hoofddorp
Segmentering (Plabeka)	Modern Gemengd
Ouderdom (jaar oprichting eerste bedrijf)	1963
Netto oppervlakte	26,9 ha
Parkmanagement	Nee
Handelingsperspectief	Krimpgebied
Beleid	Kleurig

Projectomschrijving

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 weg om de Noord (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, landelijk als internationaal opererende bedrijven. Het gaat om een verouderd bedrijventerrein met nieuwe impulsen aan de randen. 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 circa 1.900 mensen. Vanaf 2006 is een aantal knelpunten in de openbare ruimte aangepakt. In 2007 is deze herstructurering op Hoofddorp-Noord afgerond.

Stand van zaken

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 en in het ontwerp van de structuurvisie Haarlemmermeer 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 huidige bedrijven, geluid van Schiphol (20 Ke en grondgeluid) en de Weg om de Noord (N201). Ook de verplaatsing en/of sloop van bedrijfspanden vraagt om een nader onderzoek en uitwerking.