

RUIMTE VOOR WERKEN IN DE MRA VAN MORGEN: 2017-2030



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

RUIMTE VOOR WERKEN IN DE MRA VAN MORGEN: 2017-2030

EXCELLENTE WERKLOCATIES IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0

Projectnummer 1068

Aangeboden aan:

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren Metropoolregio Amsterdam

20 juli 2017

Auteur(s):

Joost Hagens

Maarten Kruger

Miles Copping

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

www.bureaubuiten.nl

+31 (0)30-2318945



INHOUD

DEEL I: PERSPECTIEF MRA & BESTUURLIJKE AFSPRAKEN

SAMENVATTING PLABEKA 3.0	6
Achtergrond	6
1. INLEIDING PLABEKA 3.0	11
1.1 Aanleiding Plabeka 3.0	11
1.2 Achtergrond Plabeka en inhoudelijke kaders Plabeka 3.0	14
1.3 Proces opstellen Uitvoeringsstrategie 3.0 en betrekken regio's en marktpartijen	15
1.4 Opbouw en leeswijzer	15
2. ECONOMISCH PERSPECTIEF MRA	17
2.1 Metropolen hebben de toekomst	17
2.2 Ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen	18
2.3 Vooruitzichten MRA	23
2.4 Economisch profiel MRA	25
2.5 Conclusie: vooruitzichten en kwalitatieve veranderingen	30
3. STRATEGIE WERKLOCATIES OP MRA-NIVEAU	31
3.1 Informele werkmilieus in de MRA	31
3.2 Kantoorlocaties in de MRA	32
3.3 Bedrijventerreinen in de MRA	36
3.4 Transformatie en functiemenging in de MRA	41
3.5 Planvoorraden in de MRA	44
3.6 Herstructurering / kwaliteitsimpuls in de MRA	46
4. BESTUURLIJKE AFSPRAKEN	48

DEEL II: STRATEGIE PER MRA-DEELREGIO

1. ALMERE-LELYSTAD	56
1.1 Economisch profiel Almere-Lelystad	56
1.2 Informele werkmilieus Almere-Lelystad	58
1.3 Markt kantorenlocaties	58
1.4 Markt bedrijventerreinen	59
1.5 Transformatie en functiemenging	60
1.6 Planvoorraden formele werklocaties	61
1.7 Herstructureringsopgave	63
1.8 Samenhang met andere deelregio's	63
2. AMSTELLAND-MEERLANDEN	65
2.1 Economisch profiel Amstelland-Meerlanden	65
2.2 Informele werkmilieus Amstelland-Meerlanden	67
2.3 Markt kantorenlocaties	68
2.4 Markt bedrijventerreinen	69
2.5 Transformatie en functiemenging	70
2.6 Planvoorraden formele werklocaties	71

2.7	Herstructurering / kwaliteitsimpuls	73
2.8	Samenhang met andere deelregio's	73
3.	AMSTERDAM	75
3.1	Economisch profiel Amsterdam	75
3.2	Informele werkmilieus Amsterdam	77
3.3	Markt kantorenlocaties	78
3.4	Markt bedrijventerreinen	79
3.5	Transformatie en functiemenging	80
3.6	Planvoorraden formele werklocaties	82
3.7	Herstructureringsopgave	84
3.8	Samenhang met andere deelregio's	84
4.	GOOI EN VECHTSTREEK	85
4.1	Economisch profiel Gooi en Vecht	85
4.2	Informele werkmilieus Gooi en Vecht	86
4.3	Markt kantorenlocaties	87
4.4	Markt bedrijventerreinen	87
4.5	Transformatie en functiemenging	88
4.6	Planvoorraden en etalagebieden formele werklocaties	89
4.7	Herstructureringsopgave	90
4.8	Samenhang met andere deelregio's	90
5.	HAARLEM	91
5.1	Economisch profiel Haarlem	91
5.2	Informele werkmilieus deelregio Haarlem	92
5.3	Markt kantorenlocaties	92
5.4	Markt bedrijventerreinen	93
5.5	Transformatie en functiemenging	94
5.6	Planvoorraden formele werklocaties	95
5.7	Herstructureringsopgave	95
5.8	Samenhang met andere deelregio's	96
6.	IJMOND	97
6.1	Economisch profiel IJmond	97
6.2	Informele werkmilieus deelregio IJmond	98
6.3	Markt bedrijventerreinen	98
6.4	Transformatie en functiemenging	99
6.5	Planvoorraden formele werklocaties	99
6.6	Herstructureringsopgave	100
6.7	Samenhang met andere deelregio's	100
7.	ZAANSTREEK-WATERLAND	102
7.1	Economisch profiel Zaanstreek-Waterland	102
7.2	Informele werkmilieus deelregio Zaanstreek-Waterland	103
7.3	Markt kantorenlocaties	103
7.4	Markt bedrijventerreinen	104
7.5	Transformatie en functiemenging	106
7.6	Planvoorraden formele werklocaties	106
7.7	Herstructureringsopgave	107
7.8	Samenhang met andere deelregio's	107



Bijlage 1	Kantoren: locaties per deelregio	109
Bijlage 2	Bedrijventerreinen per deelregio	117
Bijlage 3	planaanbod hoge milieucategorie	128
Bijlage 4	Planaanbod grote kavels	129
Bijlage 5	Zacht-hard-procedure	130
Bijlage 6	toelichting tabellen V/A Confrontatie	131
Bijlage 7	Verklaring van gebruikte termen	132
Bijlage 8	Kansenkaarten Ecorys Vraagaming en Vraagverdieping	134



UITVOERINGSSTRATEGIE

PLABEKA 3.0

DEEL I

PERSPECTIEF OP MRA-NIVEAU

&

BESTUURLIJKE AFSPRAKEN

SAMENVATTING PLABEKA 3.0

Achtergrond

Het bestuurlijk Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) is in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) verantwoordelijk voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling. De MRA Agenda (2016) heeft een Europese top-5 ambitie voor de regio geformuleerd. Onder het PRES functioneert in de MRA het platform bedrijventerreinen en kantoren - Plabeka – waar regionale afstemming plaatsvindt over de kwaliteit en kwantiteit van werklocaties. Plabeka heeft als doel om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA.

Dit is de derde Uitvoeringsstrategie Plabeka (US 3.0). In de eerste twee uitvoeringstrategieën lag het accent op het formuleren van een gezamenlijk kwantitatief kader (plafond), het terugdringen van de bijzonder hoge leegstand en schrappen van plannen voor kantoren en bedrijventerreinen. De regionale samenwerking is hierin succesvol geweest. Maar de markten voor kantoren en bedrijventerreinen zijn – naar het zich laat aanzien – zowel kwalitatief als kwantitatief structureel van karakter veranderd en de MRA wordt in positieve zin geconfronteerd met een grote ruimtedruk in de kern en grotere onderlinge verschillen in banengroei. Tezamen met de opgaven op het vlak van werken en wonen in de MRA Agenda is dat aanleiding geweest voor het PRES om in december 2015 opdracht te geven aan Plabeka om te komen tot deze nieuwe uitvoeringsstrategie met 2030 als tijdshorizon.

Proces

In samenspraak met de gemeenten en provincies in de deelregio's van de MRA is in de eerste helft van 2016 gewerkt aan de behoefte-raming voor kantoren en bedrijventerreinen en aan onderscheidende deelregionale profielen met veel aandacht voor de kwalitatieve aspecten van het vestigingsmilieu. In dat traject zijn zowel de overheden als verschillende markt- en kennispartijen gevraagd om hun bijdrage te leveren.

Vanaf september zijn de resultaten uitgewerkt naar deze US 3.0. Voor die uitwerking zijn de overheden tweemaal geraadpleegd in deelregionale sessies. Tevens heeft er een expertsessie plaatsgevonden met marktpartijen. Bestuurders zijn tussentijds geïnformeerd over de voortgang.

Economische vooruitzichten MRA

De MRA behoort binnen Nederland tot de economisch goed presterende regio's. Zowel in bevolking als in banen wordt op langere termijn een groei verwacht die op of boven die voor Nederland als geheel ligt. Maar binnen de MRA nemen de verschillen toe. De werkgelegenheid groeit hard in Amsterdam en in iets mindere mate in Amstel-Meerlanden (met name Haarlemmermeer), maar daar staat een krimp tegenover in de regio's Haarlem en Gooi en Vechtstreek. De behoefte aan bedrijventerreinen is lager in vergelijking tot de periode voor de crisis en op de kantorenmarkt is er een flinke leegstand, al neemt die in sommige deelregio's snel af en met name in Amsterdam. Kwalitatief zien we – mede onder invloed van schaalverkleining in het bedrijfsleven, digitalisering en verduurzaming - **een toenemende populariteit van meer gemengde multifunctionele gebieden**: centrumgebieden, gemengde woon-werklocaties, knooppuntlocaties en *third places* als koffiégelegenheden en dergelijke – in vergelijking tot traditionele, meer monofunctionele en op functiescheiding gerichte formele werklocaties (bedrijventerreinen en formele kantorenlocaties). De toenemende vraag naar multifunctionele gebieden vertaalt zich in deze US3.0 onder meer in **een flinke transformatie-opgave voor zowel kantoren als bedrijventerreinen, als substantieel en min of meer nieuw element in deze US3.0.**

Kantoren

Tot 2030 wordt in de MRA een uitbreidingsvraag verwacht in het 'hoge' scenario van een kleine 0,5 mln. m², waarvan ruim de helft in Amsterdam, gevolgd door een flink deel in Amstelland-Meerlanden. Het betreft overigens de vraag naar formele locaties, goed voor ongeveer de helft van de markt. **Er is dus ook een niet-geraamde vraag in de aan belang winnende informele milieus. In deze US 3.0 wordt de ruimte geboden om daarop in te spelen. Dat is voor alle deelregio's van belang en biedt bijvoorbeeld Zaanstreek-Waterland – waar de uitbreidingsbehoefte op formele locaties door Ecorys op nul is geraamd – de mogelijkheid wel in te spelen op vragen uit de markt.**

Risico varkenscyclus kantoren beperken

De kantorenmarkt heeft alle karakteristieken van de zogeheten 'varkenscyclus'. Die benaming gebruiken economen voor het volgende verschijnsel: als het aanbod van varkensvlees krap is en de prijs van varkensvlees hoog, gaan alle boeren investeren in uitbreiding van het aantal zeugen. Een jaar later worden er dan veel meer biggen geboren wat iets later leidt tot overaanbod van varkensvlees en dalende prijzen. Pas als er weer is gesaneerd, herstelt de prijs zich, waarna de cyclus zich herhaalt.

Bij de kantorenmarkt speelt mee dat er een behoorlijke doorlooptijd zit tussen eerste idee en realisatie, waardoor er ook een relatief lange remweg is. De markt toont zich vaak (enigszins) blind voor dit risico, omdat elke initiatiefnemer denkt dat zijn/haar project onderscheidend is. Zo kan zich relatief ongemerkt een vastgoed 'zeepbel' vormen.

Plabeka beschouwt het bewaken van het planvolume voor kantoren als een belangrijk onderdeel van haar taken, om een nieuwe vastgoed-bubble te vermijden.

Er staat nog ruim 1,4 mln. m² leeg in de regio, maar voor ca. 1 mln. m² wordt verwacht dat die wordt getransformeerd. Oude kantoren, die qua locatie, indeling en duurzaamheid niet meer aansluiten op de marktvraag verdwijnen hierdoor van de markt en er komt ruimte om de voorraad te vernieuwen en er ontstaat ook een vervangingsvraag. Kennisdeling over transformatie wordt in Plabeka-kader voortgezet. Als alle kantorenplannen worden gerealiseerd en de transformatie zijn beslag krijgt, neemt in het hoge scenario de leegstand per saldo met ca. 0,1 mln. vierkante meter af, waarmee de MRA gemiddeld op een leegstand van ca. 10% komt. Die afname mag bescheiden lijken, maar er is wel degelijk veel bereikt als dit wordt afgezet tegen een planvolume dat ten tijde van Plabeka-1 ruim 5 mln. m² groot was. Het is bovendien denkbaar dat de transformatie sneller gaat – vanwege de druk op de woningmarkt – en dat de vraag hoger uitvalt, onder andere onder invloed van de brexit. Dan komt de 8% (als ruime maat voor de) frictieleegstand mogelijk binnen bereik.

Er zijn nog ruim voldoende plannen in alle deelgebieden om in de vraag te kunnen voorzien. De deelregio's kunnen binnen deze kaders zelf een nadere, maatwerk-segmentering aanbrenge. Voor Amsterdam en Amstel-Meerlanden zijn de internationale kansen hierbij relevant. Naast de reguliere ontwikkeling is de brexit hierbij een bijzondere kans die nog niet in de behoefteeraming is verwerkt.

In deze US is gesignaleerd dat de groei van de MRA en van Amsterdam in het bijzonder, onder andere in relatie tot de Brexit, wel eens tot extra kantorenvraag zou kunnen leiden. De marktvraag ziet er voor de korte termijn namelijk bijzonder gunstig uit en kan zich buiten de bandbreedte van de behoefteeraming (Ecorys plus al overeengekomen extra ruimte) begeven. Afsproken is de marktvraag leidend te laten zijn en deze goed te monitoren, zodat tijdig gesignaleerd wordt of er eventuele tekorten in specifieke segmenten dreigen. Amsterdam heeft overigens nog een groot planvolume (0,8 mln. m²) dat met deze US3.0 al regionaal is afgestemd. In combinatie met de procesmatige afspraken in deze US3.0 biedt dat voldoende autonomie en flexibiliteit, om de (inter)nationale marktvraag aan de MRA te binden.

Bedrijventerreinen

De toekomstige uitbreidingsvraag naar 'droge' bedrijventerreinen – de zeehaventerreinen zijn onderdeel van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 – is geraamd op 450 ha in het 'hoge' scenario. Daarnaast is het voornemen om ruim 500ha bedrijventerrein te gaan transformeren, vooral in Amsterdam en Zaanstad. Als gevolg daarvan wordt een vervangingsvraag van 30% voorzien. Tegenover die behoefte (uitbreidings- en vervangingsvraag) staat een uitgifbare voorraad en harde plannen die – zonder verdeling naar segmenten en regio's – ruim voldoende is op MRA-schaal. De verschillen tussen regio's zijn echter aanzienlijk: Amsterdam zal voor de uitplaatsing een beroep moeten doen op de andere deelregio's en ook IJmond heeft onvoldoende ruimte, tenzij er in de bestaande natte of droge terreinen ruimte beschikbaar komt. In relatieve zin kent Almere-Lelystad het grootste overschot; hier wordt de ingezette lijn die is gericht op het beheerst terugbrengen van de planvoorraad gecontinueerd. Andere over-

schotten zijn in relatieve zin kleiner en kunnen een rol vervullen in de opvang van de te verwachten uitstroom van de te transformeren terreinen in Amsterdam. De transformatieopgave is ambitieus en stelt gemeenten en regio voor grote uitdagingen. Bestaande bedrijventerreinen – behoudens specifieke - zullen ook moeten inspelen op de trend naar meer kleinschaligheid en functiemenging.

Mogelijk hogere ruimtevraag Zaanstreek-Waterland dan geraamd; Plabeka maakt opschakelen mogelijk

Evenals bij de kantorenvraag is het mogelijk dat de bedrijventerreinvraag hoger uitvalt dan de door Ecorys geprognostiseerde uitbreidingsvraag. Met name de regio Zaanstreek-Waterland acht een dergelijke ontwikkeling aannemelijk, zeker als ook de uitplaatsing uit Amsterdam gestalte gaat krijgen (en die ook niet in de raming zit). Nu is er in MRA-Noord nog een behoorlijk areaal uitgeefbaar terrein, dus voorlopig kan de regio vooruit. Ook hier moet monitoring uitwijzen of de realisaties structureel buiten de bandbreedte van de behoefte-raming gaan vallen. De procesafspraken binnen Plabeka maken dan tijdig opschakelen mogelijk.

Bestuurlijke afspraken

Voortzetting van de regionale samenwerking op het vlak van werklocaties wordt gelet op de hiervoor geformuleerde opgaven belangrijk geacht. In deze Uitvoeringsstrategie is die samenwerking samengebundeld in bestuurlijke afspraken over:

Adaptieve strategie

Minder dan in het verleden is de US 3.0 een aan de voorkant dichtgetimmerd kwantitatief kader. Ten eerste is dat kader ruimer geformuleerd (doordat het niet van bovenaf in hokjes is verdeeld) en als gevolg van de crisis is het besef sterk dat onvoorspelbaarheid en onzekerheid groot zijn. Daarom bevatten de afspraken diverse punten die moeten bijdragen aan wendbaarheid en flexibiliteit. De marktvrage en de kwaliteit van het vestigingsklimaat zijn leidend in de strategie.

Programmering

Afgesproken is om door te gaan met het bewaken van de planvoorraden van zowel bedrijventerreinen en kantoren om overaanbod te beperken en voorkomen. Er is meer ruimte voor kwalitatief deelregionaal maatwerk om in te kunnen spelen op doelgroepen, clusters en sectoren die juist voor de eigen deelregio belangrijk zijn. Afstemming met aangrenzende deelregio's en op Plabeka-niveau is hierbij eveneens van belang, zeker als het gaat om deelregio overschrijdende ontwikkelingen (bijvoorbeeld de Kerncorridor Amsterdam-Schiphol). Met de deelregionale differentiatie moet (nog) beter op de behoeften vanuit de markt worden ingespeeld. Omdat de MRA haar huiswerk op dit vlak al heeft gedaan, kan als de markt daarom vraagt, snel worden geschakeld. De bekende 'zacht-hard'-procedure wordt gecontinueerd. Voor Amsterdam wordt zondig versneld bijgeschakeld als de (inter)nationale kansen daarom vragen. Voor alle deelregio's wordt in aanvulling op de kantorenvraag naar formele locaties (die soms op 0 is geraamd) extra ruimte geboden voor (een gemaximeerde) kantoorontwikkeling in informele milieus.

Transformatie

Zowel voor kantoren (ca. 1 mln. m²) als voor bedrijventerreinen (ruim 500ha) zijn de transformatieambities hoog. Kennisdeling hierover wordt gecontinueerd. Het PHB heeft hierbij een rol. Deelregio's waar de leegstand het toelaat, kunnen via transformatie werken aan vernieuwing van de voorraad via een meter-voor-meter-regeling: een getransformeerde meter mag (ter plaatse of elders) worden teruggebouwd.

Als gevolg van de transformatie van bedrijventerreinen wordt een uitplaatsingsvraag verwacht, met name vanuit Amsterdam. Afgesproken is die vraag in MRA-kader naar deelregio's door te leiden via een op te zetten regionaal coördinatieteam. Dat is één van de nieuwe elementen in deze US 3.0.

Deelregio's die met specifieke problemen kampen – bijvoorbeeld leegstand vastgoed van het Rijk of een gebrek aan marktvrage naar andere functies – worden uitgenodigd hun ambities in Plabeka-kader te delen om tot een gezamenlijke aanpak te komen.

Gooi en Vechtstreek: inzet op behoud bedrijventerreinareaal en juist niet op transformatie

Hoewel de MRA als geheel vooral inzet op transformatie van bedrijventerreinen, vormt Gooi en Vechtstreek (G&V) hierop een uitzondering. In G&V is al een hoog aandeel bedrijvigheid gevestigd in informele milieus. Hoewel er geen uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen is geraamd door Ecorys, laat een nadere regionale analyse zien dat er wel een uitplaatsingsbehoefte (vervangingsvraag) in de regio is, om bedrijven die vastlopen in een woonomgeving te kunnen blijven binden aan de regio. Behoud en een beperkte uitbreiding van het bedrijventerreinareaal in G&V is hiervoor vanuit regionaal-economische optiek belangrijk.

Herstructurering

Herstructurering van bedrijventerreinen blijft in de eerste periode van deze US 3.0 een belangrijk aandachtspunt, maar de opgave is inmiddels wel aanmerkelijk kleiner (70% is uitgevoerd). De MRA gaat de opgave actualiseren en zich beraden op de daarbij passende organisatie en instrumenten.

Uitwerkingsopgaven

Op onderdelen moeten de afspraken nader worden uitgewerkt:

- Verbetervoorstel voor de Monitor Plabeka, met onder meer zicht op de informele werkmilieus en voortgang transformaties;
- Uitwerking regionaal coördinatieteam voor begeleiding uitplaatsingsproces bedrijven op te transformeren bedrijventerreinen;
- Optimaliseren Plabeka-organisatie in samenhang met nieuwe uitdagingen en afgestemd met o.a. MRA vastgoedmarketing;
- Uitwerking instrumentarium voor opgaven op het vlak van transformatie en herstructurering op basis van eerdere verkenning;
- Nadere uitwerking van de verwachte uitbreidingsvraag van datacenters en het passend accommoderen van deze vraag (qua ruimte en energie) binnen de MRA;
- Plabeka start in 2017 een onderzoek naar geschikte locaties in de MRA voor stedelijke distributie.

1. INLEIDING PLABEKA 3.0

1.1 Aanleiding Plabeka 3.0

Opgave Plabeka 3.0 conform MRA Agenda: voldoende en kwalitatief passend aanbod van werkmilieus, voor een economisch krachtige MRA

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is één van de vijf meest competitieve regio's van Europa¹ en kenmerkt zich door een hoge bevolkingsconcentratie, (inter)nationale bereikbaarheid, een kennisintensieve economie, en een diversiteit aan bedrijvigheid. Om een economisch sterke regio te blijven, is het van belang dat de MRA haar (inter)nationaal aantrekkelijke klimaat voor werken en wonen behoudt en versterkt. 'Ruimte geven aan wonen en werken' – met daarbinnen de ambitie om 250.000 woningen te realiseren binnen de MRA tot aan 2040 – is dan ook de eerste ontwikkelrichting in de in 2016 vastgestelde MRA Agenda.

Binnen het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) vindt in de MRA regionale afstemming plaats over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties. Plabeka heeft als doel om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA.

In 2011 is de vorige Plabeka Uitvoeringsstrategie ('Snoeien om te Bloeien') vastgesteld; een regionaal afsprakenkader over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de MRA. Om ook in de toekomst in te spelen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen en de veranderende kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag van bedrijven is tot herijking van dit afsprakenkader besloten. Een nieuwe Uitvoeringsstrategie, Plabeka 3.0, draagt bij aan de MRA-ambitie om in de Europese top 5 van economisch sterke regio's te blijven.

Ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen vragen om herijking Plabeka-afspraken

De economie verandert constant, onder invloed van technologische vooruitgang, demografische ontwikkelingen, klimaatverandering en de daaraan gekoppelde duurzaamheidsopgave, mondialisering, urbanisatie, en talloze andere factoren. Ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen die zich wereldwijd afspelen hebben ook lokaal impact. Ze leiden ook tot veranderende ruimtebehoefte van bedrijven, in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Dit vraagt om beleid dat weet in te spelen op deze veranderingen.

De Monitor Plabeka brengt al sinds 2008 consistent de ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen en kantoren in beeld en geeft aan in hoeverre regionale afspraken worden nageleefd en regionale ambities realiteit worden. Belangrijke trends die de monitor signaleert zijn:

¹ EU Regional Competitiveness Index 2013

Behoefteraming Plabeka 2.0 vs. Realisatie

De behoefteraming Plabeka 2.0 gaat voor de periode 2010-2020 voor de hele MRA uit van:

- Uitgifte van 44 tot 65 ha per jaar. De realisatie bedroeg gemiddeld 22,3 ha uitgifte tussen 2009 en 2015 (bron: Monitor Plabeka 2015-2016).
- Groei kantorenvorraad van 40.000 tot 135.000 m² bvo per jaar. De realisatie bedroeg een daling van kantorenvorraad van gemiddeld ca. 85.000 m² bvo per jaar tussen 2009-2015

- De economische verschillen tussen deelregio's nemen toe. Dit uit zich onder meer in een snellere werkgelegenheidsgroei in Amsterdam, in meer ruimtedruk op de werklocatiemarkt aldaar, en in meer kansen in Amsterdam om incourant aanbod van werklocaties te transformeren.
- Mede onder invloed van de economische crisis, zijn in de periode 2010-2015 in de MRA minder hectare bedrijventerrein uitgegeven dan geraamd in de vraagraming uit 2010 (zie kader links).
- Daarbij is het kantorengebruik zelfs per saldo afgenomen in de jaren tot en met 2014. Vanaf 2015 is er overigens sprake van een lichte stijging in kantoorgebruik (zie kader links).

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0: accentverschillen t.o.v. 'Snoeien om te bloeien'

De basis voor Plabeka 3.0 is gelegd in het 'Plan van aanpak Plabeka 3.0' (december 2015). Het hoofddoel blijft ook in deze Uitvoeringsstrategie om voldoende en kwalitatief passend aanbod van werklocaties in de MRA te bieden, en zo bij te dragen aan het versterken van de (inter)nationale concurrentiepositie en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat. De strategie om dit doel te bereiken is in Plabeka 3.0 echter wel anders. Enkele belangrijke accentverschillen zijn:

1. Van kwantiteit naar kwaliteit van werkmilieus

De focus van Plabeka 3.0 verschuift van kwantitatief marktevenwicht naar een kwalitatief passend aanbod aan werkmilieus op de juiste plekken. Hoewel ook kwantitatieve aansluiting van vraag en aanbod belangrijk blijft, is het overaanbod op de regionale markt voor bedrijventerreinen en kantoren door fasering en planreductie sinds de vorige Uitvoeringsstrategie fors afgenomen. Daar komt bij dat niet al het bestaande aanbod en planaanbod aan bedrijfsruimte courant is, en dat de regio de opgave heeft om in de veranderende kwalitatieve vraag naar werklocaties te voorzien.

Bij het opstellen van zowel de geactualiseerde vraagraming en –verdieping (juni 2016) als deze Uitvoeringsstrategie zijn marktpartijen, regionale experts en kennisinstellingen betrokken, om het kwalitatieve beeld van de ruimtebehoefte van bedrijven te completeren.

2. Van formele werklocaties naar werkmilieus

Een tweede belangrijk accentverschil ten opzichte van 'Snoeien om te Bloeien' is dat Plabeka 3.0 breder reikt dan formele, monofunctionele werklocaties. Werken verschuift langzaam van bedrijventerreinen naar de stad, terwijl veel bedrijventerreinen en kantoorlocaties in functie verbreden en bijvoorbeeld ook ruimte bieden aan wonen. Plabeka 3.0 heeft oog voor het stedelijk gebied (de 'informele werklocaties') als onderdeel van regionale markt voor bedrijfshuisvesting.

3. MRA als één divers maar samenhangend economisch systeem

Meer dan ooit leeft binnen de Metropoolregio het besef dat zij funktioneert als één samenhangend economisch systeem, waarbinnen het geheel meer is dan de som der delen. De diversiteit in ruimtelijk-economisch profiel en de complementariteit tussen de deelregio's, geldt als onderscheidende kwaliteit van de MRA. Dit besef vraagt om een Uitvoeringsstrategie

die een wenkend toekomstperspectief biedt, waaruit de meerwaarde vóór elke deelregio van regionale samenwerking blijkt, evenals de meerwaarde ván elke deelregio binnen het economisch profiel van de MRA.

4. Transformatie van werklocaties draagt bij aan ruimtelijke opgave én verbetering vestigingsklimaat MRA

Plabeka 3.0 legt, nog meer dan voorheen, de focus op transformatie van werklocaties als middel om het vestigingsklimaat in de MRA gunstig te houden. De ruimtedruk in de kern van de metropoolregio neemt toe en dit vraagt om verdichting binnen het stedelijk gebied. Tegelijkertijd vraagt de transitie naar de nieuwe economie (duurzaam, circulair, digitaal) om werklocaties die aansluiten op de veranderde ruimtebehoefte. Transformatie van bedrijventerreinen en kantoren is hiervoor een belangrijk middel; de ambitie die de regio op transformatiegebied heeft is dan ook fors. Overigens gaat het hierbij veelal om transformatie van monofunctionele werklocaties naar gemengde gebieden voor wonen én werken; er wordt dus met transformatie vaak óók nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd.

Ten eerste zorgt de transformatie naar gemengde woon-werkmilieus - of naar andere functies – ervoor dat de regio kan voorzien in de kwalitatieve ruimtevrage naar gemengde, multimodaal bereikbare werkgebieden in de stad. Ten tweede heeft de MRA de opgave om verouderde en/of incurante kantoorlocaties en bedrijventerreinen te herstructureren en/of te transformeren. Een bestemming waar nog wel vraag naar is, en die transformatie in veel gevallen ook rendabel kan maken, is wonen. Ten derde draagt transformatie van werklocaties ook bij aan meer ruimte voor wonen in de MRA. Weliswaar richt Plabeka zich op ruimte voor werken – en niet op ruimte voor wonen – maar voldoende woningen op de juiste plekken zijn óók nodig om talent in de MRA te kunnen accommoderen, wat ook relevant is voor het vestigingsklimaat.

5. Van vaste kaders naar flexibel en adaptief beleid

Een belangrijke les van de economische crisis is dat de ontwikkeling van de economie – en dus ook die van de ruimtebehoefte van bedrijven – onzeker is. Deze onzekerheid vraagt om een adaptieve Uitvoeringsstrategie, die flexibel kan inspelen op veranderende omstandigheden. De flexibiliteit en adaptiviteit van Plabeka 3.0 ligt verankerd in de bestuurlijke afspraken die deel uitmaken van dit rapport.

1.2 Achtergrond Plabeka en inhoudelijke kaders Plabeka 3.0

Plabeka 2.0: belangrijke bestuurlijke afspraken

In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2.0 in 2011 zijn onder meer de volgende bestuurlijke afspraken gemaakt:

- Reductie planaanbod kantoren met 1,9 mln. m² bvo.
- Transformatie 1,1 mln. m² BVO leegstaande kantoorruimte tussen 2010 en 2020.
- Reductie planaanbod bedrijventerreinen met 514 ha.
- Herstructurering 2.200 ha bedrijven en zeehaventerrein tussen 2010 en 2020.

Uit de monitor Plabeka 2015-2016 blijkt dat alle doelstellingen met betrekking tot planreductie, transformatie en herstructurering zijn behaald, of dat de regio op schema ligt om deze in 2020 te behalen.

Plabeka: meer dan 10 jaar regionale samenwerking op werklocatiegebied

Plabeka 1.0 vormde het begin van formele regionale samenwerking en bestuurlijke afspraken over de werklocatiemarkt in de MRA. In de opvolger, 'Snoeien om te kunnen bloeien: Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040' zijn verstrekkende afspraken gemaakt over planreductie voor kantoren en bedrijventerreinen. Dankzij een planreductie van in totaal 1,9 miljoen m² BVO aan kantorenvorraad en 514 ha bedrijventerreinen is de regionale werklocatiemarkt nu meer in evenwicht gebracht. Daarnaast is in Plabeka 2.0 het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen opgericht en heeft de uitvoeringsstrategie met procesondersteuning bijgedragen aan herstructurering van bedrijventerreinen. Bovendien is met de uitvoeringsstrategie transformatie van kantoren op de regionale agenda gezet.

Tegelijkertijd is mede onder invloed van de crisis de gerealiseerde uitgifte van bedrijventerreinen en de ontwikkeling van de kantorenmarkt ruimschoots achtergebleven op de geraamde ontwikkeling in 2010. Ook is de opgave op de regionale werklocatiemarkt in kwalitatieve zin veranderd. Dit vraagt om herijking van het afsprakenkader.

Inhoudelijke bouwstenen voor de Plabeka Uitvoeringsagenda 3.0

Belangrijke inhoudelijke bouwstenen voor Plabeka 3.0 zijn:

- De metropolitane opgave – voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat, en als MRA in de top 5 blijven van economisch sterke EU-regio's – staat centraal in Plabeka 3.0. De Uitvoeringsstrategie richt zich op ruimte voor werken, maar bekijkt de ruimtelijke opgave van de MRA integraal, door met de regionale transformatieambitie de koppeling met de regionale woningbouwopgave te leggen.
- Kwantitatief is Plabeka 3.0 gebaseerd op de 'Vraagruiming en Vraagverdieping MRA'. Deze is door Ecorys opgesteld in opdracht van Plabeka, en in juni 2016 ter kennisname aangeboden in het BO PRES (Bestuurlijk Overleg Platform Regionaal-Economische Structuur). De raming is op enkele punten herijkt in het kader van de Uitvoeringsstrategie:
 - In Amsterdam valt de werkgelegenheidsgroei – en daarmee de ruimtebehoefte – mogelijk hoger uit dan geraamd. In een aanvullende exercitie is in beeld gebracht hoeveel hoger de banengroei tot aan 2030 kan uitvallen, en tot hoeveel extra ruimtevraag op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en in het stedelijk weefsel dit leidt. Onderaan de betreffende tabellen met vraag-aanbodconfrontaties is steeds weergegeven hoeveel deze aanvullende vraag op formele werklocaties bedraagt.
 - In alle deelregio's is de transformatieambitie en de actuele planvoorraad herijkt (zie ook hoofdstuk 3.4 en 3.5)
- De economisch profielen per deelregio zijn mede gebaseerd op trends en ontwikkelingen geschetst in de Economische Verkenning MRA, en aangevuld met kwalitatieve verdieping in vraagruiming, input uit de deelregionale sessies, en bureauekennis.

1.3 Proces opstellen Uitvoeringsstrategie 3.0 en betrekken regio's en marktpartijen

In december 2015 is het 'Plan van aanpak Plabeka 3.0' opgesteld, gevolgd door de vraagraming en vraagverdieping in de eerste helft van 2016. Hierbij is in elke deelregio een sessie georganiseerd met vertegenwoordiging vanuit gemeenten, provincies, vastgoedpartijen en het bedrijfsleven. In deze sessies is de basis gelegd voor de ruimtelijk-economische profielen per regio, en zijn trends en ontwikkelingen op werklocatiegebied opgehaald.

In september 2016 is de regio begonnen met het opstellen van Plabeka 3.0, met ondersteuning van Bureau BUITEN en onder regie van het Programmateam Plabeka met als voorzitter Annelies Maas-Van 't Hof (Provincie Noord-Holland) en als procesmanager Geert-Jan Put (Gemeente Lelystad). Bestuurlijke trekkers zijn Jaap Bond (gedeputeerde Provincie Noord-Holland) en Eric van der Burg (wethouder gemeente Amsterdam). Bij het opstellen van Plabeka 3.0 zijn deze processtappen genomen:

- Per deelregio zijn twee bijeenkomsten georganiseerd voor gemeenten en provincies; de eerste om het beeld van de deelregionale opgave te valideren en de oplossingsrichtingen te verkennen, en de tweede om de concept-bouwstenen voor Plabeka 3.0 te bespreken.
- Bestuurlijke bijeenkomst o.l.v. bestuurlijke trekkers op 2 december 2016.
- Op 1 februari 2017 is een expertsessie rondetafelgesprek met belangrijke spelers in de regionale vastgoedbranche georganiseerd.

Het Platform Economie heeft deze versie in juni 2017 vastgesteld.

1.4 Opbouw en leeswijzer

De Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 bestaat uit twee delen:

- Deel 1: Perspectief op MRA-niveau & bestuurlijke afspraken
- Deel 2: Programmering en perspectief per deelregio

Deel 1 beschrijft het MRA-brede perspectief op het gebied van werkmilieus, beginnend met deze inleiding. Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen die essentieel zijn voor een begrip van de veranderende ruimtebehoefte van bedrijven. Vervolgens wordt het economische profiel van de Metropoolregio geschetst.

Hoofdstuk 3 beschrijft de MRA-brede strategie op het gebied van werkmilieus, waarbij achtereenvolgens informele werkmilieus, kantoorlocaties en bedrijventerreinen aan de orde komen. Ook de regionale ambities op het gebied van transformatie en functiemenging komen aan de orde, evenals de nog beschikbare plancapaciteit op formele werklocaties in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Tot slot komt de herstructureringsopgave voor de komende jaren kort aan bod.

De bestuurlijke afspraken komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Deze besteden achtereenvolgens aandacht aan de adaptiviteit en wendbaarheid van Plabeka 3.0, de ambitie en de opgaven, de programmering van formele en informele werklocaties, de transformatie van werklocaties, herstructurering en kwaliteitsverbetering, en de verankering en organisatie van de afspraken.

Deel 2 van de Uitvoeringsstrategie gaat in op de perspectieven per deelregio. Voor alle MRA deelregio's schetsen we eerst het ruimtelijk-economisch profiel, inclusief kansen en opgaven voor de toekomst. Vervolgens beschrijven we kwalitatief en kwantitatief het toekomstperspectief op het gebied van werkmilieus, achtereenvolgens voor informele werkmilieus, kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Hierna komt de transformatieambitie per deelregio aan bod, gevolgd door een beschrijving van het planaanbod op formele werklocaties in kwantitatieve en kwalitatieve zin, en de herstructureringsopgave. Aan het slot van elk deelregionaal hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische samenhang en kansen voor samenwerking met andere deelregio's besproken.

In de bijlagen van het rapport zijn onder meer de planvoorraden voor respectievelijk bedrijventerreinen en kantoren opgenomen.

2. ECONOMISCH PERSPECTIEF MRA

Plabeka 3.0 moet eraan bijdragen dat de MRA de juiste vormen van aanbod aan bedrijfsruimte op de juiste plekken biedt; van informele werkmilieu tot aan traditionele bedrijventerreinen. Dit aanbod moet kwalitatief aansluiten bij de ruimtebehoefte van bedrijven, die verandert onder invloed van de veranderende economie. Om deze kwalitatieve ruimtebehoefte in perspectief te plaatsen, worden in dit hoofdstuk de belangrijkste ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen behandeld die de toekomstige behoefte aan bedrijfshuisvesting beïnvloeden.

2.1 Metropolen hebben de toekomst

Trek naar de stad

Wereldwijd, en ook in Nederland, is er sprake van een trek naar de metropolitane gebieden. De regio Amsterdam trekt mensen en bedrijven aan, waardoor de druk op de regionale werklocatie- en woningmarkt toeneemt.

Aan de aantrekkingskracht van metropolen op bedrijven liggen meerdere factoren ten grondslag. Ten eerste ligt in de 'New Economy' de nadruk op kennisontwikkeling en kennisdeling. Hiervoor is interactie – tussen mensen, tussen bedrijven, en tussen sectoren – van belang. Ten tweede lijkt de daarmee samenhangende agglomeratiekracht van de stad aan belang te winnen. De stad is de plek waar ontmoeting plaatsvindt, wat leidt tot samenwerkingsverbanden en kennis-spillovers. Verder bieden grootstedelijke gebieden een groot arbeidsaanbod, dat bovendien kwalitatief voldoet aan de vraag van (kennisgerichte) bedrijven. Ten derde worden een kwalitatief hoogwaardige werkomgeving in een aansprekende gemengde omgeving, multimodale bereikbaarheid en de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen steeds belangrijker als vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven en bewoners. Dit zijn factoren die metropolitane steden en gebieden kunnen bieden.

De MRA als samenhangend economisch systeem

De Metropoolregio Amsterdam integreert steeds meer tot één markt voor werken, wonen, leren en recreëren. Die markten zijn natuurlijk niet begrensd door de gebiedsgrenzen van de MRA, maar de MRA is wel het gebied waarin die samenhang steeds sterker wordt. Er is in zekere zin sprake van een opschaling van Daily Urban Systems tot MRA-niveau. Het meest pregnant is die ontwikkeling wellicht op de arbeidsmarkt, waar werken in de ene gemeente in de MRA wordt gecombineerd met wonen in een andere gemeente in de MRA. Daarmee functioneert de MRA in toenemende mate als één economisch systeem, of zelfs als één grote samenhangende stad. Deze nieuwe uitvoeringsstrategie moet dus aansluiten op die sterke samenhang, die accommoderen en waar mogelijk zelfs versterken.

MRA: één economisch samenhangend systeem

De Metropoolregio Amsterdam fungeert als één samenhangend economisch systeem; economische relaties en woon-werkverkeer stoppen niet bij de grens van de gemeente of deelregio.

Een indicator die de economische samenhang van de MRA goed illustreert, is de indirecte toegevoegde waarde die sectoren gevestigd in de MRA creëren binnen de regio. In totaal wordt voor ca. 30 miljard euro aan goederen en diensten geproduceerd voor sectoren in de MRA. Een groot deel van deze toegevoegde waarde wordt in de regio zelf gecreëerd: 18 miljard euro.

Toenemende regionale verschillen in economische ontwikkeling

Mede als gevolg van de trek naar de stad nemen de regionale verschillen in economische groei en ruimtedruk toe. De verschillen groeien zowel op nationaal niveau (Randstad vs. perifere regio's) als binnen de MRA (Amsterdam groeit in werkgelegenheid, Gooi en Vechtstreek en Haarlem-IJmond krimpen).

Overigens wil de trek naar de stad niet zeggen dat de beroepsbevolking en het economisch potentieel evenredig toenemen. Vergrijzing is ook in de MRA een belangrijke demografische trend die zijn weerslag heeft op de beschikbare beroepsbevolking (zie ook paragraaf 2.3: vooruitzichten MRA). Ook in de mate van vergrijzing verschillen MRA-deelregio's onderling sterk.

2.2 Ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen

Informele milieus winnen aan belang; functiemenging op werklocaties neemt toe

De economie is onder invloed van technologie en de crisis veranderd en zal dit ook in de toekomst blijven doen. Eén van de meest in het oog springende veranderingen is een andere ruimtelijke verdeling van het werken: de werkgelegenheid verschuift van formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar informele werklocaties. Het aandeel banen buiten formele werklocaties groeit in de MRA al jaren gestaag².

Aan de verschuiving van 'werken richting de stad' liggen verschillende ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen ten grondslag. Ten eerste bestaat een steeds groter deel van de werkgelegenheid uit ZZP'ers en micro-bedrijven (<10 werknemers). Deze zijn vaker geneigd zich op informele locaties – bijvoorbeeld thuis, of op ZZP-werkplekken in de stad – te vestigen dan grotere bedrijven. Ten tweede neemt in de moderne kenniseconomie de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, evenals aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals allerlei bedrijfsverzamelconcepten in stadscentra of in woonwijken, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit. Ten derde neemt de ruimtebehoefte van bedrijven aan goed (OV-)bereikbare locaties op aansprekende plekken toe, terwijl een tegengestelde ontwikkeling is waar te nemen voor monofunctionele locaties die vooral met de auto bereikbaar zijn. Hierdoor vestigen meer bedrijven zich in het stedelijk weefsel, in plaats van op formele locaties. Tot slot wordt bedrijvigheid – mede onder invloed van technologische vooruitgang – steeds beter mengbaar met wonen.

Er bestaat geen MRA-breed overzicht of een typologie van 'informele werkmilieus'. Toch is de ambitie van Plabeka 3.0 om óók aandacht te besteden naar de vraag naar, en het aanbod van, informele werkmilieus. Hiervoor is inzicht nodig in de verschillende soorten informele werkmilieus

² Bronnen: Monitor Werklocaties Noord-Holland 2015-2016. En: Ruimtelijke gevolgen van nieuwe werkvormen in Flevoland (Royal HaskoningDHV) 2013.

in de MRA. Onderstaande lijst bevat een – niet uitputtend – overzicht van verschillende werkmilieus die niet vallen onder de formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties:

- **Economische concentratiezones:** gebieden in de stad met een concentratie van werken – anders dan formele werklocaties of monofunctionele winkel-, zorg-, onderwijs- of leisuregebieden. Te denken valt bijvoorbeeld aan een gebied als de oostelijke binnenstad van Amsterdam (Plantage/Roeterseiland/Tropen-museum e.o., deel Oosterparkbuurt). Er zijn overigens legio plekken die deels een formele werklocatie zijn en deels een informele ‘economische concentratiezone’; denk bijvoorbeeld aan een gebied als Schiphol Centrum/Plaza.
- **Science parks** of campussen, die niet alleen dienstdoen als monofunctionele onderwijslocatie, maar steeds vaker ook als (broedplaats voor) startende ondernemers en als vestigingsplaats voor kennisinstellingen en -bedrijven.
- **Creatieve werkmilieus** en/of creatieve hotspots. Voorbeelden zijn De Ceuveld in Buiksloterham (Amsterdam), Zeeburgereiland De Loods in Amsterdam, of het Hembrugterrein in Zaanstad.
- **Kleine binnenstedelijke bedrijventerreinen**, die vanwege de omvang (kleiner dan 1 ha) of om andere redenen niet binnen IBIS zijn opgenomen als bedrijventerrein.
- **Kleine kantoorconcentratie** of geïsoleerde kantoorpanden - binnen de stad of aan de randen van de stad - die vanwege de omvang (kleiner dan 2.000 m²) niet gelden als formele kantoorlocatie.
- **Werkplekken in de woonwijk** (bv. ZZP-ers die werken vanuit huis of een bedrijfsverzamelgebouw in een oude school).
- **Monofunctionele detailhandelgebieden**
- **Monofunctionele leisuregebieden**
- **Bedrijvigheid in het landelijk gebied.** Hierbinnen vallen onder meer verouderde (glas)tuinbouwlocaties die deels niet-agrarische bedrijfsactiviteiten huisvesten.

Niet voor alle soorten informele werkmilieus ligt regionale afstemming binnen Plabeka-kader voor de hand. Voor detailhandel, leisure en glastuinbouw (Greenport Aalsmeer) bestaan binnen de MRA en/of de provincie Noord-Holland aparte gremia. En voor zeer kleinschalige concentraties van kantoor- of bedrijfsruimte en voor werkplekken in woonwijk is regionale afstemming in Plabeka-kader gezien de beperkte regionaal-economische betekenis niet relevant.

Wel relevant is het om in een nadere uitwerking per deelregio te komen tot een overzicht van belangrijke economische concentratiezones in binnensteden, en wellicht ook van andersoortige informele werkmilieus als science parks/campussen en creatieve werkplekken. Deelregio's kunnen vanuit de data (bovengemiddeld aantal banen/ha) en vanuit gebiedsspecifieke kennis bepalen welke gebieden of zones tot welk type informeel werkmilieu behoren. In het al genoemde Ecorys-rapport wordt een globaal onderscheid gehanteerd waarin het begrip interactiemilieu centraal staat en waarin voor zowel bedrijventerreinen als kantorenlocaties een onderverdeling is gemaakt naar gemengde metropolitane interactiemilieus, business-to-business interactiemilieus en functionele werklocaties.

Duurzaamheid en circulaire economie – ruimtelijke impact:

- Reverse logistics –producten keren terug naar de fabrikant, voor hergebruik of benutting van grondstoffen – vraagt ruimte op werklocaties en stelt infra-structurele eisen.
- De trend om transport te verduurzamen draagt bij aan de opkomst van elektrische stads-distributiecentra. Van hieruit worden goederen in elektrische vervoersmiddelen naar de bestemming vervoerd.
- 3D-printing/rapid prototyping is in opmars, en heeft ruimtelijke consequenties. Zo kan het de (maak)industrie minder vervuilend maken, waardoor deze eenvoudiger met bv. wonen te mengen is. Ook kan 3D-prints leiden tot reshoring van productie, doordat het vraagt om goedgeschoolde in plaats van om goedkope werknemers.
- Schonere productieprocessen: De milieu-impact van industriële productieprocessen neemt in sommige sectoren af, bijvoorbeeld doordat minder vervuilende grondstoffen worden gebruikt, vervuilde lucht wordt gezuiverd, of productie elektrisch wordt aangedreven. Dit biedt kansen voor functiemenging. Tegelijkertijd kan de circulaire economie ook weer ‘vervuilende’ functies toevoegen, zoals een verzamelpunten voor reststromen.
- Verduurzaming van kantoorpanden betaalt zich dankzij besparing op energiekosten terug, en wordt bovendien de wettelijke norm. Vanaf 2023 mogen kantoorpanden in Nederland namelijk geen energie-label slechter dan C hebben

Parallel aan de toename van werkgelegenheid op informele werkmilieus neemt ook het aantal andere functies op formele werklocaties toe. Daar wordt in toenemende mate gezocht naar mogelijkheden voor functiemenging, omdat ook daar behoefte is aan meer ontmoetingsplekken en aan voorzieningen voor tijdens of na werktijd, uiteenlopend van fitnesscentra, horeca, kinderopvang, retail, et cetera. We zien dus een **toenemende functiemenging op formele locaties**. Deze ontwikkelingen leiden gecombineerd met de grote woningopgave in de MRA tot het verkleuren van monofunctionele werklocaties naar nieuwe vormen van gemengde woonwerk-omgevingen. Dergelijke **transformaties** zijn niet nieuw, maar zijn in vergelijking tot de vorige uitvoeringsstrategie wel veel meer aan de orde. Hier snijdt het ruimtelijk-economisch veranderingsmes aan twee kanten: **monofunctionele werklocaties krijgen een noodzakelijke vernieuwingsimpuls** en er komt **extra ruimte voor woningbouw**. Vooral bedrijven die weinig milieuhinder veroorzaken lenen zich voor functiemenging, zoals dienstverlenende bedrijven.

Uitschuifproces van niet-mengbare bedrijvigheid

Dankzij de afnemende milieuhinder – o.a. door innovaties en meer aandacht voor duurzaamheid – is functiemenging met productiebedrijven tegenwoordig vaker mogelijk, maar voor grote(re) bedrijven en/of bedrijven uit de hogere milieucategorieën stuit dit nog wel op grenzen. Door transformatie van binnenstedelijke bedrijventerrein naar gemengde gebieden (in met name Amsterdam en Zaanstad) blijft er op termijn minder (betaalbare) ruimte in de stad over voor grote en/of milieuhinderlijke bedrijven. Op termijn kan dit leiden tot een verschuiving van deze bedrijven naar andere formele werklocaties in – bij voorkeur – de MRA. Ook dit is een illustratie van de samenhang op de schaal van de MRA. In de bestuurlijke afspraken is verankerd hoe de regio zich inzet voor behoud van bedrijvigheid op MRA-schaal.

Duurzaamheid en circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloeden. De volgende ontwikkelingen zijn al gaande en worden de komende jaren steeds zichtbaarder:

- De transitie naar een circulaire economie zorgt ervoor dat er meer aandacht uitgaat naar industriële ecologie, oftewel de interactie tussen bedrijven op het vlak van grondstoffen, materialen en energie. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken, en ruimte voor opslag van grondstoffen en retourstromen.
- De energietransitie, en de bijbehorende noodzaak tot duurzame energieopwekking, heeft ook haar weerslag op bedrijfshuisvesting. Werklocaties hebben potentie als locaties voor decentrale energieopwekking, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen, of doordat restwarmte van bedrijven wordt benut wordt in nabijgelegen woonwijken.

Aan de omschakeling naar een circulaire en duurzame economie zijn tal van ruimtelijke consequenties verbonden: zie kadertekst links.

Invloed van ICT op bedrijfsvoering

De ICT en internet beïnvloeden wereldwijd economische structuren, en hebben als vanzelfsprekend ook impact op het ruimtegebruik van bedrijven. Een korte illustratie:

- In de overheids- en dienstensector stellen nieuwe communicatiemogelijkheden mensen in staat om te werken waar en wanneer ze willen: **Het Nieuwe Werken**. Hierdoor neemt de behoefte aan vaste werkplekken en –tijden af, en wordt kantoorruimte efficiënter benut. Wel is het belangrijk dat kantoorplekken goed bereikbaar zijn, niet alleen per auto maar vooral ook met het OV, en dat ze door hun indeling als ontmoetingsplek kunnen functioneren. Ook neemt het belang van Third Places – informele en openbaar toegankelijke werk- en ontmoetingsplekken – mede onder invloed van Het Nieuwe Werken toe.
- In de zakelijke en financiële dienstverlening verdwijnen banen als gevolg van **automatisering**. Bij banken, verzekeraars en andere bedrijven in de (financiële) dienstverlening zijn klantenservice en administratie steeds vaker automatisch. Dit leidt tot een afnemende ruimtevrage naar kantoren, met name op formele kantoorlocaties waar zakelijke en financiële dienstverleners traditioneel vaak zijn gevestigd.
- In de maakindustrie is bediening en onderhoud op afstand mogelijk door **Machine-to-Machine communicatie**. Dit zorgt ervoor dat het belang van fysieke nabijheid afneemt, en dat de arbeidsproductiviteit toeneemt.
- **E-commerce** heeft grote invloed op het ruimtegebruik in de logistieke sector. Enerzijds brengt dit de groei van grote logistieke distributiecentra met zich mee op locaties nabij uitvalswegen waar grote kavels beschikbaar zijn. Anderzijds neemt ook de vraag naar meer kleinschalige pick-up points in de stad toe, evenals naar logistieke overslagpunten langs de rand van de stad: van grootschalige logistiek – vrachtwagens – naar kleinschalige vormen van logistiek – (elektrische) bestelbussen.
- **ICT heeft ook infrastructuur** en ondersteunende diensten: datacenters vragen veel fysieke ruimte en glasvezelverbinding is een voorwaarde voor een moderne werklocatie (zie tekstkader volgende pagina).
- De voortgaande digitalisering leidt tot **een ruimtebehoefte voor datacenters**, die graag in de MRA gevestigd zijn vanwege de AMS-IX (zie ook kader blz. 20).

Datacenters ruimtevrager: the next economy is nu!

Datacenters vormen een belangrijke schakel in de voortgaande digitalisering van de economie. Het altijd en overal kunnen beschikken over data vormt een voor de gebruiker vanzelfsprekende, maar essentiële rol in de digitale netwerkeconomie van nu en straks. We produceren bovendien ook steeds meer gegevens en die gegevens worden tussen machines, organisaties en mensen meer en meer uitgewisseld. Om dat groeiende dataverkeer te kunnen managen, moeten we beschikken over voldoende datacenters. Naar schatting staat er nu (peildatum ultimo 2016) ongeveer 200.000 m² aan datacenters in de MRA, waarvan ruim tweederde in Amsterdam.

Met AMS-IX beschikt de MRA over 's werelds belangrijkste knooppunt in het internationale dataverkeer. Een Internet Exchange (IX) is een infrastructuur waarmee vele honderden netwerkeigenaren via een centraal punt hun dataverkeer uitwisselen. Voor datacenters – in het bijzonder die waar sprake is van een gedeeld gebruik (multi-user/multi-tenant) en veelvuldige uitwisseling – is nabijheid van één van de AMS-IX knooppunten de belangrijkste vestigingsplaatsfactor. Daarnaast is de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit (nabij een tussenschakelstation) en leveringszekerheid daarvan cruciaal. Door de hoge eisen aan de beschikbaarheid van elektriciteit vergt de vestiging van datacenters ook forse (semi-)publieke investeringen van de netbeheerder. Naast een forse energievrager, zijn datacenters ook een belangrijke producent van warmte. Het benutten van die restwarmte vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt qua duurzaamheid en is ook economisch relevant.

In de MRA Agenda is het zoeken naar locaties voor datacenters als één van de actiepunten opgenomen. De behoefte aan datacenters groeit volgens kenners structureel met ca. 10% per jaar. Dat zou voor de MRA tot 2030 een groei kunnen betekenen met 500.000 m². Waar datacenters voorheen vooral als 'platte dozen' werden gerealiseerd, worden ze inmiddels ook in gestapelde vorm gebouwd. Bij een ambitieuze floor-space-index (FSI) van 10 impliceert bovenstaande groei een vraag naar ca. 50 ha ruimte. Bij een realistischer FSI van gemiddeld 5 gaat het om ca. 100 ha. Die ruimte zal vooral op bedrijventerreinen moeten worden gevonden, al zijn er ook al concepten in onderzoek waarin menging met woningbouw is opgenomen. Met name Amsterdam en Haarlemmermeer – o.a. Schiphol Trade Park – zijn daarbij in beeld, maar in het kader van de zoektocht naar locaties voor datacenters worden de mogelijkheden in de MRA breder verkend.

Een dergelijke uitbreidingsvraag is niet expliciet meegenomen in de behoeftebepaling die in Plabeka-kader is gemaakt. De vraag-aanbod-confrontatie voor bedrijventerreinen laat zien dat de MRA in principe voldoende ruimte kan bieden aan deze vorm van dienstverlening, die een belangrijke factor vormt voor het toekomstig groeivermogen van de MRA. Overigens wordt deze ruimtebehoefte in de verkenning op MRA-niveau nadrukkelijk geplaatst in de context van een krimpend ruimtebeslag van de 'fossiele' economie, onder meer in het Westelijk Havengebied. Naast ruimte vergt de groei van deze sector extra (publieke) investeringen en inpassing in regionale energiebalansen (warmtenetten e.d.). Het qua energie en ruimte accommoderen van datacenters kan worden gezien als een belangrijke basisvoorwaarde voor de toekomstige economie en moet dus een belangrijk aandachtspunt vormen in de uitwerking van deze US3.0 op deelregionaal en gemeentelijk niveau.

Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven

Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een divergente ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting.

Eenzijds is er sprake van schaalverkleining, in de zin dat de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen afneemt. Dit zorgt er, samen met Het Nieuwe Werken, voor dat vooral dienstverlenende bedrijven minder ruimte nodig hebben dan voorheen en die zoeken dat vooral in andersoor-

tige omgevingen (zoals eerder beschreven). Anderzijds is er schaalvergroting gaande, in de zin dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. In enkele specifieke sectoren nemen bedrijven juist toe in grootte. Voorbeelden zijn de logistiek (distributiecentra nemen toe in aantal en omvang, door de groei van e-commerce), industrie (bedrijven bedienen markten over de hele wereld, waardoor de productieomvang toeneemt) en datacenters voor de ICT. Voor dergelijke bedrijven zijn formele werklocaties juist wel de plek om zich te vestigen. Grootschalige bedrijventerrein, zowel droog als nat, zijn voor dergelijke bedrijven geschikt, waarbij ook deze gebruikers hogere eisen stellen aan de omgevingskwaliteit en functiemenging in vergelijking tot het verleden. Internationaal opererende kantoorgebruikers zoeken daarbij een business-to-business interactiemilieu (à la Schiphol/Zuidas).

Flexibiliteit in bedrijfsvoering vraagt om flexibele bedrijfshuisvesting

Bedrijven streven naar flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers. Ook personeelsbestanden en samenwerkingsverbanden bewegen van statisch naar flexibel; de flexibele schil van organisaties groeit, terwijl bedrijven, kennisinstellingen en freelancers werken in steeds wisselende verbanden samenwerken.

De toenemende flexibiliteit in bedrijfsvoering en samenwerking heeft invloed op de ruimtebehoefte van bedrijven. Waar bedrijven vroeger eerder geneigd waren om voor langere periode dezelfde ruimte op één manier te gebruiken, bestaat er nu meer behoefte aan flexibel in te richten gebouwen, met flexibele huurovereenkomsten, die ontmoetingen faciliteren.

2.3 Vooruitzichten MRA

Een belangrijke component van de vraagraming – en dus ook voor de Uitvoeringsstrategie – is de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid in de MRA op de (middel)lange termijn: tot aan 2030, met een doorkijk tot aan 2050. Daaraan voorafgaand staan we beknopt stil bij de verwachtingen voor de korte termijn.

Korte termijn: Economische Verkenningen MRA 2016 positief

Voor de komende jaren wordt een gezonde economische groei in de MRA verwacht, met een verdere groei van de werkgelegenheid en een daling van de werkloosheid (Economische Verkenning MRA 2016). Naast de (inter)nationale conjunctuur laat de MRA een relatief gunstige performance zien, waarbij zowel aan de producentenkant als aan de consumentenkant sprake is van stijgend vertrouwen en groeiende investeringen/uitgaven. De ontwikkeling van de MRA is dan ook gunstiger dan die van de Nederlandse economie, waarvoor de verwachtingen overigens ook positief zijn.

Langetermijnscenario's

Volgens de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, opgesteld in 2015 door het Planbureau van de leefomgeving en het Centraal Planbu-

reau, zal de Nederlandse economie zich op langere termijn – afgezien van conjuncturele schommelingen en grote geopolitieke onzekerheden – ook positief kunnen ontwikkelen. Maar die groei zal grosso modo wel bescheidener zijn dan in de decennia voor de grote crisis van 2008 gebruikelijk was. In de WLO 2015 is een laag en een hoog scenario geschetst. In het lage scenario groeit de economie (het Bruto Binnenlands Product) met 1% per jaar, in het scenario hoog met 2% per jaar tot 2030. De werkgelegenheid groeit minder sterk, vanwege groei van de arbeidsproductiviteit en neemt toe met 0,1% per jaar tot 2030 in het lage scenario en 0,6% per jaar in het hoge scenario. Voor de lange termijn na 2030 tot 2050 zijn de cijfers nog iets bescheidener.

De in historisch perspectief lagere groeicijfers zijn terug te voeren op in de eerste plaats een gematigder demografische ontwikkeling (minder bevolkingsgroei en vergrijzing) en in de tweede plaats de gehanteerde veronderstellingen over de technische ontwikkeling, waarin wel sprake is van voortgaande productiviteitsstijging door trendmatige technologische verandering, maar waarin vooralsnog geen nieuwe doorbraaktechnologie wordt verwacht die de economie op een structureel hoger groeipad kan brengen.

Hoewel in de MRA op dit moment de bomen haast tot in de hemel lijken te reiken, zeker waar het Amsterdam zelf betreft, is het goed om te beseffen dat op de middellange termijn de nationale perspectieven weliswaar positief zijn maar minder uitbundig dan de realiteit van dit moment. In de behoefteeraming van Ecorys is aangesloten op de WLO-scenario's als houvast in een per definitie onzekere toekomst. De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de MRA is in dat rapport deelregiospecifiek afgeleid van de WLO-scenario's. In het scenario 'hoog' ligt de banengroei in de MRA als geheel net iets boven die voor geheel Nederland.

Het is niet uitgesloten dat de werkgelegenheid zich in de MRA gunstiger ontwikkelt dan in de berekeningen is verondersteld, maar dat wijst de jaarlijkse monitoring – de combinatie van de Economische verkenningen MRA en de Plabeka-monitor - dan wel uit en dan is er tot 2030 nog voldoende tijd om plannen naar voren te halen, respectievelijk nieuwe plannen voor werklocaties te ontwikkelen. Bij het opstellen van deze uitvoeringsstrategie is specifiek gekeken naar de gehanteerde veronderstellingen voor Amsterdam, omdat er indicaties zijn dat de groei van de stad onvoldoende in de berekeningen was meegenomen. Zie daartoe het tekstkader op de volgende pagina.

Extra ruimte voor groei Amsterdam ten opzichte van Ecorys-rapport

In juni 2016 is het door Ecorys opgestelde rapport 'Vraagruiming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam' ter kennisname aangeboden in het BO PRES. Daarin is onder meer een behoefte-raming voor de formele werklocaties opgenomen. De ramingen zijn afgeleid van de langetermijnsenario's voor de Nederlandse economie uit de publicatie Welvaart en Leefomgeving 2015 (wlo2015.nl). De ontwikkeling van de werkgelegenheid is als basis voor de behoefte-raming gehanteerd. De WLO-scenario's zijn door Ecorys deelregio-specifiek gemaakt, dus ook voor Amsterdam is een specifieke raming gemaakt van de werkgelegenheidsontwikkeling. Echter, daarin is onvoldoende rekening gehouden met de mate waarin de werkgelegenheid in Amsterdam sneller groeit dan de Nederlandse economie. Over een lange reeks van jaren gezien is de werkgelegenheid in Amsterdam in relatieve zin twee keer zo hard gegroeid als gemiddeld in Nederland; absoluut gezien bedroeg het verschil gemiddeld ongeveer 1%-punt per jaar.

Gelet op de trek naar de stad van mensen en bedrijven en de fundamentele 'drivers' die daar achter liggen, is het redelijk te veronderstellen dat Amsterdam óók in de toekomst harder groeit dan de rest van Nederland (oftewel dat het relatieve groeiverschil overeind blijft). De behoefte-raming zoals door Ecorys opgesteld houdt echter onvoldoende rekening met de langjarige verschillen in economische groei tussen Amsterdam en de rest van Nederland. Voor de overige deelgebieden in de MRA is daarentegen wél rekening gehouden met het verschil tussen de deelregionale en nationale ontwikkeling. Daarom is specifiek voor Amsterdam een aanvullende berekening gemaakt waarbij de groei van de werkgelegenheid in de stad zich in vergelijking tot Nederland in relatieve zin net zo ontwikkelt als in het verleden. De absolute groei (banengroei van gemiddeld 1% per jaar tot 2030) blijft hierin lager dan in de recente jaren, maar dat laat zich verklaren door de koppeling aan de WLO-scenario's. Die gaan tot aan 2030 uit van een minder harde banengroei dan in de afgelopen decennia het geval was (zie paragraaf 2.3).

De berekening laat zien dat het aantal banen in het hoge scenario in Amsterdam in de periode 2015-2030 met een kleine 20.000 banen extra toeneemt ten opzichte van de Ecorys-raming. Ruimtelijk impliceert dat een extra behoefte aan ca. 10 ha bedrijventerrein, 60.000 m² kantoorruimte op formele kantorenlocaties en het inpassen van ongeveer 15.000 banen extra in het stedelijk weefsel. Uitgaande van één medewerker per baan en 15 m² per medewerker betekent dat een extra ruimtebehoefte in het stedelijk weefsel van ca. 225.000 m².*

In de tabellen van hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 3 in deel II van dit rapport is deze extra ruimtebehoefte in Amsterdam expliciet opgenomen. Voorts moet worden opgemerkt dat de extra ruimtebehoefte tot aan 2030 niet per sé binnen Amsterdam zelf wordt geaccomodeerd. Feitelijk wordt deze extra ruimtebehoefte in de vraag-aanbodconfrontatie opgeteld bij de totale ruimtebehoefte in de MRA.

In een afzonderlijke notitie is geconstateerd dat het goed denkbaar is dat de groei in Amsterdam nóg groter wordt dan waarmee in dit tekstkader is gerekend. Dit is ook de verwachting die binnen de gemeente Amsterdam leeft op basis van de recente marktontwikkelingen in de stad. Aanbevolen wordt daarom om de feitelijke ontwikkeling in de komende jaren nauwlettend te monitoren, zodat na een eventuele reeks van jaren van aanhoudend hogere groei tot tussentijdse aanpassing van deze uitvoeringsstrategie kan worden besloten. In de bestuurlijke afspraken zijn daarvoor ook handvatten geformuleerd.

Opgemerkt wordt tot slot dat zowel de Ecorys-raming als de extra berekening van deze notitie geen rekening houdt met specifieke opwaartse 'risico's' zoals de aangekondigde Brexit, waarvan inmiddels duidelijk is dat die leidt tot extra instroom naar de MRA en in het bijzonder naar Amsterdam.

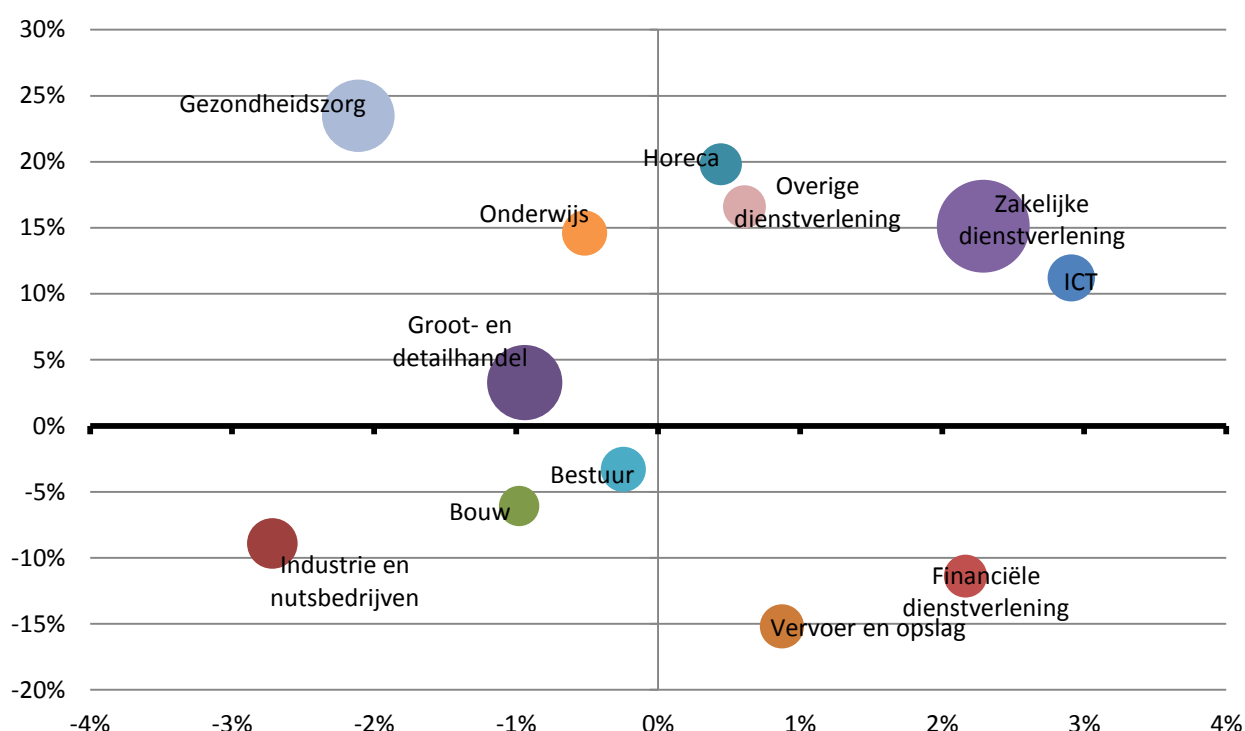
**Gebaseerd op de aanname dat 10% van de extra banen op bedrijventerreinen landt (nu 13%), 20% op kantorenlocaties (nu 23%), en de overige 70% in de rest van het stedelijk gebied*

2.4 Economisch profiel MRA

MRA: diverse en kennisgedreven economie, in een (inter)nationaal goed bereikbare metropool

De Metropoolregio Amsterdam kenmerkt zich als een hoog-stedelijke regio met een sterke agglomeratiekracht. De MRA heeft een sterke positie als internationaal zakencentrum, met Schiphol, het Noordzeekanaalgebied en de AMS-ix als letterlijke poorten naar de wereld. Ook binnenlands is de MRA per spoor, weg, water, internet en buisleidingen goed verbonden. Door de bereikbaarheid, de hoogopgeleide bevolking, de vele kennisinstellingen, het hoge voorzieningenniveau, en de aansprekende en diverse werk- en woonmilieus – behoort de MRA tot de Europese top 5 van economisch sterke regio's.

Figuur 2.1: Werkgelegenheidsontwikkeling MRA 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen MRA en Nederland geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014). *Verticale as:* totale groei 2005-2014 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014. *Bron:* EVMRA 2016

Toelichting: Sectoren in het kwadrant rechtsboven zijn én relatief groot in de MRA (t.o.v. heel Nederland), én zijn tussen 2005-2014 gegroeid in werkgelegenheid. Sectoren rechtsonder zijn relatief groot in de MRA, maar gedaald in werkgelegenheid. Linksonder staan relatief kleine sectoren waar het aantal banen bovendien is afgenomen, en linksboven staan sectoren die relatief klein zijn in de regio, maar waar het aantal banen is toegenomen.

De economische structuur van de MRA vertoont een grote mate van diversiteit. Figuur 2.1 toont dat, ten opzichte van de Nederlandse economie, de sectoren zakelijke diensten, ICT, horeca, financiële diensten, en vervoer en opslag relatief groot zijn in de MRA. De eerste drie zijn in de achterliggende 10 jaar ook flink gegroeid in werkgelegenheid. Zakelijke diensten is van de groeisectoren in absolute zin de grootste sector. Deze groei landt met name in Amsterdam (o.a. Zuidas) en Amstelland-Meerlanden, maar ook in

de overige deelregio's. De ICT-sector is traditioneel sterk in Gooi en Vecht vanwege het mediacluster aldaar, maar groeit ook in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en in andere regio's, waaronder bijvoorbeeld in Purmerend (*Purmer Valley*). De groei in horeca landt voornamelijk buiten formele werklocaties, en hangt samen met de groei van het toerisme in de MRA.

Groot- en detailhandel (maar vooral de groothandel) en de zorg zijn eveneens grote en in banen groeiende bedrijfstakken, maar deze zijn in relatieve zin kleiner in vergelijking tot Nederland. Binnen de MRA is de groothandel voor een belangrijk deel gevestigd in de deelregio's Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en IJmond. En hoewel de werkgelegenheid in de industrie de afgelopen jaren is afgenomen – en de sector in de MRA ondervertegenwoordigd is in vergelijking met Nederland – blijft de sector zeker in bepaalde deelregio's van groot economisch belang. IJmond huisvest, samen het Amsterdamse en Zaanse deel van het Noordzeekanaalgebied, meerdere grote industriële spelers, waarvan Tata Steel een zeer bekende is.

MRA: diversiteit en complementariteit deelregio's als kracht

De diversiteit van de deelregio's in ruimtelijke kwaliteiten en in economische structuur geldt als kracht van de MRA. De deelregio's vullen elkaar aan, zodat de MRA als geheel in staat is om de diversiteit aan bedrijven die zij rijk is passend te huisvesten. Tegelijkertijd kent ook elke deelregio haar eigen opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch vlak. In deel II van de Uitvoeringsstrategie is voor elke deelregio een uitgebreid regio-specifiek economisch profiel opgenomen. Hieronder volgen de – op MRA-schaal – relevante hoofdpunten van de deelregionale profielen (zie ook tabel 2.1):

- **Almere-Lelystad** biedt betaalbare ruimte voor ondernemers die willen groeien. Mede dankzij de nabijheid van uitvalswegen en Lelystad Airport is de regio onder meer een interessante vestigingslocatie voor logistieke bedrijven. Ook aan de MRA-woningbouwopgave kan de regio een belangrijke bijdrage leveren.
- **Amstelland-Meerlanden** is, mede dankzij Schiphol, in trek als regio voor zakelijke dienstverlening en logistiek. Ook veiling-gerelateerde bedrijvigheid, en – nabij Amsterdam – stadsverzorgende bedrijven kenmerken de regio. In de toekomst kan onder meer Schiphol Trade Park fungeren als hotspot voor circulaire economie.
- **Amsterdam** biedt met haar stedelijke milieu ruimte aan een grote diversiteit aan bedrijven waaronder een groeiend aandeel internationale bedrijven en start-ups, onder meer in de zakelijke en financiële dienstverlening (Zuidas), ICT (tech-start-ups), en de creatieve industrie. Het Westelijk Havengebied biedt ook ruimte aan (zwaardere) industrie.

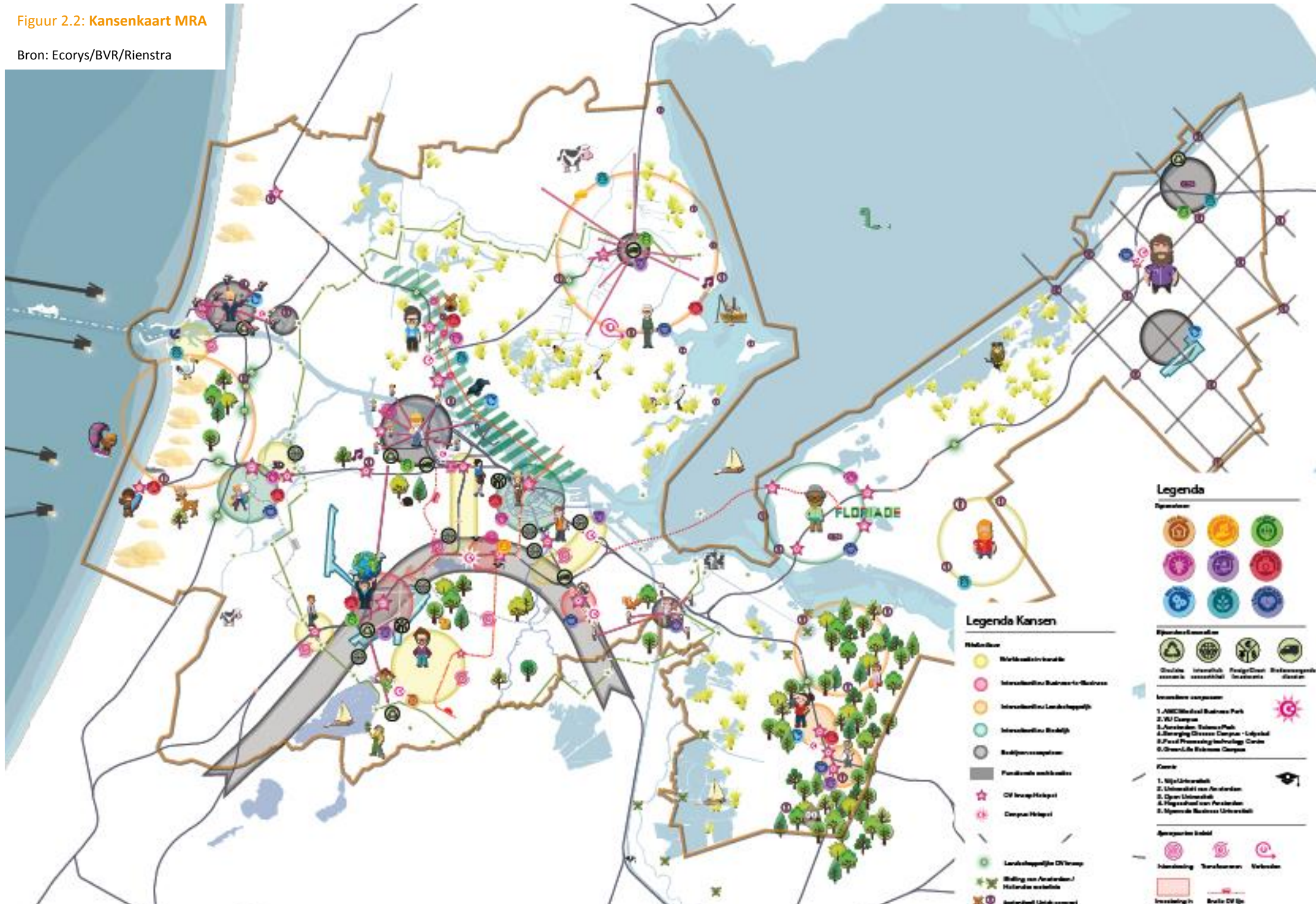
Tekst loopt door op pagina 30.

Tabel 2.1: Economisch profiel, kwalitatieve ruimtevraag en belangrijkste economische opgaven per MRA-deelregio

	Profiel per MRA-Deelregio						
	Almere-Lelystad	Amstell.-Meerlanden	Amsterdam	Gooi en Vecht	Haarlem	IJmond	Zaanstreek-Waterland
Econo- misch profiel: kracht en kansen deelregio	<ul style="list-style-type: none"> + Ruimte voor groei, betaalbaar + (Inter)nationaal goed bereikbaar + Recente groei groot- & detailhandel en zorg + Lelystad Airport en Flevokust + Hoger onderwijs: kans regio 	<ul style="list-style-type: none"> + Goed bereikbare en internationaal aantrekkelijke regio + Mainport & Greenport Aalsmeer + Recente groei zakelijke diensten en groot-handel + Kans: circulaire economie (Valley / Schiphol Trade Park' 	<ul style="list-style-type: none"> + Stedelijk interactiemilieu + kenniskapitaal + Groei bevolking en economie + (inter)nationaal bereikbaar + groei zakelijke diensten, ICT/tech, creatief en meer 	<ul style="list-style-type: none"> + Media/ICT/Zorg als speerpuntsectoren + Centrale ligging tussen MRA en Utrecht + Kwalitatief hoogwaardig woonaanbod + Kans: Toerisme en versterking Mediavalley 	<ul style="list-style-type: none"> + Aantrekkelijk stedelijk milieu + Toerisme + Recente groei zakelijke diensten, horeca + Bijdrage woningbouw-opgave MRA 	<ul style="list-style-type: none"> + Ruimte voor maakindustrie MRA + Recente groei zorg, groot- en detailhandel + Kans: schone en efficiënte productie 	<ul style="list-style-type: none"> + Bijdrage woningbouwopgave MRA + Historie van functiemenging wonen/industrie + Recente groei bouw, zorg + Start-ups creatieve sector
Kwalita- tieve toekom- stige ruimte- vraag bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Logistiek: grootschalige kavels enerzijds, stadsdistributie anderzijds • Circulaire economie vraagt ruimte. O.a. retourlogistiek • Vraag vanuit agro-foodsector / voedselverwerking 	<ul style="list-style-type: none"> • Logistiek: regio- en stadsdistributie • Circulaire Westas • Datacenters en spin-offs in regio als kans • Kantoren/diensten: vraag naar gemengde gebieden, multimaand bereikbaar • Verzamelgebouwen stadsverzorgende bedrijven • Sierteeltgerelateerde bedrijvigheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Diensten: stedelijke locaties, OV bereikbaar • Locaties met karakter (haven, centrum) • Circulaire economie vraagt ruimte. O.a. retourlogistiek • Creatieve verzamelgebouwen • Spin off Datahub (3^e mainport) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige / informele locaties • Zorg in het groen • OV knooppunt Hilversum en Gooise Meren (Naarden en Bussum) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige / informele locaties en kantoorvilla's • Knooppuntontwikkeling Spaarnwoude 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven-ecosysteem in maakindustrie • Triple helix samenwerking in Techport verband • Innovatie in maakindustrie / high tech systems en materials 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie; clustering met logistiek • Diensten op gemengde locaties • Ontwikkeling OV-knooppunten
Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Gematigde economische groei afgelopen jaren • Leegstand kantoren bovengemiddeld 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer stedelijk /gemengde milieus creëren • Greenport: o.a. verouderd glas en energietransitie • Woningbouwopgave (vs. LIB-contouren) 	<ul style="list-style-type: none"> • Groei accommoderen: woningbouwopgave én ruimte voor bedrijvigheid • Haven gericht op fossiele brandstoffen • Woningbouwopgave 	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende ruimte bieden voor vervangingsvraag bedrijven (schuifruimte) • Faciliteren ruimtevraag lokale bedrijven • Meer gemengde werkmilieus creëren 	<ul style="list-style-type: none"> • Raming: daling werkgelegenheid, negatieve ruimtevraag 	<ul style="list-style-type: none"> • Regio is afhankelijk van (fossiel gedreven) metaalindustrie 	<ul style="list-style-type: none"> • Opgave herstructurering

Figuur 2.2: Kansenkaart MRA

Bron: Ecorys/BVR/Rienstra



Legenda Kansen

- Waterschap**
- Waterschap Rivierland
 - Intercommunale Buitenvoer-Buitenvoer
 - Intercommunale Landschapshilf
 - Intercommunale Breda
 - Buitenvoercomplezen
 - Particuliere waterbedrijven
 - OV Inrap/Hilgevoer
 - Campus Hilgevoer
- Landbouw**
- Landbouwopbouw OV Inrap
 - Willing van Amelanden / Helderse waterbedrijven
 - Landbouwbedrijven

Legenda

- Opportuniteiten**
- 100% (Green)
 - 75% (Yellow)
 - 50% (Orange)
 - 25% (Red)
 - 0% (Grey)
- Opportuniteitsaanpak**
- Green (Green)
 - Yellow (Yellow)
 - Orange (Orange)
 - Red (Red)
 - Grey (Grey)
- Investoren en partners**
- 1. ABC Medical Business Park
 - 2. VU Campus
 - 3. Amsterdam Science Park
 - 4. Bioweg (Diverse Campus - Lijndal)
 - 5. Food Processing Technology Centre
 - 6. GreenLife Business Campus
- Kennis**
- 1. Nijl Universiteit
 - 2. Universiteit van Amsterdam
 - 3. Open Universiteit
 - 4. Hogeschool van Amsterdam
 - 5. Nyenrode Business Universiteit
- Opportuniteitsbedrijf**
- Handhaving
 - Transacties
 - Verbinding
 - Investing in
 - Breite OV lijn

- **Gooi en Vecht** is als groen werk- en leefmilieu binnen de MRA vooral belangrijk vanwege het mediacluster. De regio huisvest ook lokaal MKB en – veelal buiten werklocaties – werkgelegenheid in de zorg en in toerisme.
- **Haarlem** vormt met haar oude binnenstad en natuurrijke omgeving een aantrekkelijk werkgebied binnen de MRA voor kleinschalige zakelijke en overige dienstverlening, evenals een aantrekkelijk woongebied. Ook onderwijs, zorg en groot- en detailhandel zijn belangrijke bronnen van werkgelegenheid in de regio.
- **IJmond** huisvest een belangrijk deel van de maakindustrie in de MRA op de terreinen in het Noordzeekanaalgebied. Binnen Techport werken bedrijven, overheden, en onderwijsinstellingen samen aan innovatie binnen de sectoren energie, offshore, maakindustrie en High Tech Systems & Materials.
- **Zaanstreek-Waterland** geldt van oudsher als regio die sterk is in de voedselverwerkende en nautische industrie en in de bouw. Ook biedt de regio, net als Amsterdam, ruimte aan start-ups in de creatieve sector.

Figuur 2.2 op de vorige pagina – integraal overgenomen uit de ‘Vraagvorming en Vraagverdieping MRA’ (Ecorys en BVR, 2016) toont een kaartweergave van de profielen per deelregio.

2.5 Conclusie: vooruitzichten en kwalitatieve veranderingen

De MRA, en zeker Amsterdam, heeft in vergelijking met Nederland als geheel relatief goed gepresteerd in de afgelopen jaren, en kent daarbij bovengemiddeld gunstige vooruitzichten wat betreft economische groei en werkgelegenheids groei. Wel zijn die vooruitzichten op langere termijn gekoppeld aan die voor de Nederlandse economie als geheel, waarvoor in vergelijking tot de periode voor de grote crisis wat bescheidener groeiverwachtingen zijn geformuleerd in de langetermijn scenario's van de WLO2015.

Belangrijker nog zijn de kwalitatieve veranderingen en de doorwerking van de langetermijnscenario's op de behoefte aan werklocaties: er is meer behoefte aan interactielocaties, aan multifunctionele en gemengde milieus en minder aan de klassieke op functiescheiding gebaseerde formele werklocaties. De behoefte aan interactiemilieus impliceert nieuwe kansen voor de (vervoers)knooppuntlocaties in de MRA. En de veranderende behoefte aan formele op functiescheiding gerichte werklocaties leidt tot de noodzaak en mogelijkheid voor transformatie en herstructurering. Die transformatieopgave is – zeker in zijn omvang, zie hoofdstuk 3 – het wezenlijke nieuwe element in deze uitvoeringsstrategie. Met die transformatieopgave wordt enerzijds ingespeeld op veranderende markt vraag voor werken en anderzijds op de grote vraag naar meer woningen in de MRA. Aldus komen in deze uitvoeringsstrategie twee belangrijke actiepunten van de MRA Agenda samen: het voorzien in toekomstbestendige werkmilieus die aansluiten op de kwalitatieve vraag en het realiseren van (een deel van) de woonopgave van en in de MRA.

3. STRATEGIE WERKLOCATIES OP MRA-NIVEAU

3.1 Informele werkmilieus in de MRA

Aandeel werkgelegenheid informele locaties stijgt, vooral in Amsterdam

In de afgelopen tien jaar is het aandeel van de totale werkgelegenheid buiten formele werklocaties gegroeid van 58,8% in 2005 tot 60,3% in 2015 (bron: Monitor Plabeka 2016). In dezelfde periode nam ook het aandeel van de werkgelegenheid op kantoorlocaties toe, terwijl dit op bedrijventerreinen afnam.

Vooral in Amsterdam is de trend van verschuiving naar werken op informele milieus zichtbaar. Tussen 2010 en 2015 groeide de werkgelegenheid op informele werklocaties in Amsterdam (+9,4%) relatief harder dan de totale werkgelegenheid (+9,1). In absolute zin groeide de werkgelegenheid op informele werklocaties in deze periode met +33.400 banen, versus +17.000 op kantoorlocaties en -1.700 op bedrijventerreinen.

Belang informele werkmilieus in de MRA neemt toe

De MRA is een economisch diverse regio, met een net zo divers aanbod aan werkmilieus. De opgave van Plabeka 3.0 is om te voorzien in voldoende aanbod van kwalitatief passende werkmilieus, waaronder niet alleen formele kantorenlocaties en bedrijventerreinen worden verstaan, maar vooral ook informele werkmilieus. Dit hoofdstuk bespreekt de MRA-brede opgave op het gebied van werkmilieus, met daarbij nadrukkelijk aandacht voor de plannen en ambities binnen de regio om (delen van) werklocaties te transformeren tot gemengde woon-werkmilieus.

De afgelopen jaren is er een trend zichtbaar van functiescheiding naar functiemenging; een trend die zich naar verwachting verder voortzet. Waar in het verleden werken bij voorkeur een plek kreeg op aparte bedrijventerreinen en kantoorlocaties, ontstaan er nu steeds meer stedelijke milieus waar werken, wonen en voorzieningen soms tot op kavelniveau gemengd worden. Deze gemengde stedelijke milieus sluiten aan bij de veranderende marktvrage; steeds meer bedrijven hechten belang aan een levendige en goed OV-bereikbare omgeving, nabij stedelijke voorzieningen. Ook neemt het belang van 'third places' – informele ontmoetingsplekken nabij werklocaties, toe. Functiemenging kan helpen om werklocaties ook in de toekomst vitaal te houden. Daarnaast biedt het kansen om in de regionale woningbouwopgave te voorzien, en kan het een oplossing vormen voor leegstaand en/of incurant aanbod aan bedrijfsruimte.

Regio's ambities in plannen voor functiemenging

De mate van functiemenging verschilt van oudsher per deelregio; in Gooi en Vechtstreek, Haarlem en Zaanstreek-Waterland – en in toenemende mate ook in Amsterdam – is een groot deel van de werkgelegenheid (66% of meer) gevestigd op niet-formele werklocaties. IJmond en Amstelland-Meerlanden zijn daarentegen regio's waar wonen en werken meer gescheiden zijn. De opgave – en ambitie – om te komen tot meer gemengde woon-werkmilieus geldt echter MRA-breed; in alle deelregio's bestaan in meer of mindere mate voornemens om werklocaties te transformeren naar gemengde gebieden (of naar monofunctionele woonlocaties). Zo zet Amsterdam in het kader van Koers 2025 beleidsmatig in op het creëren van gemengde economische zones, waarbinnen lichte bedrijvigheid, wonen, en voorzieningen tot op gebouwniveau samengaan. Voor de langere termijn werkt Amsterdam aan ambitieuze transformatieplannen in het project Haven-Stad. Paragraaf 3.4 beschrijft de transformatieplannen binnen de MRA – en de ambitie van Amsterdam hierbinnen – in detail.

Kennisdeling, monitoring en regionale samenwerking helpen MRA bij transitie naar gemengde economische gebieden

De transformatie van formele werklocaties naar gemengde milieus – en soms enkel naar wonen – is op veel locaties al gaande of zal in de komende jaren worden ingezet. Aanvullende inzet in Plabeka-verband op kennisontwikkeling, monitoring en regionale samenwerking en passende procesafspraken helpen de regio om in dit transformatieproces de juiste keuzes te maken. De volgende maatregelen dragen eraan bij dat de MRA ook in de toekomst over voldoende en kwalitatief passende werkmilieus beschikt:

- **Monitoring in Plabeka-kader** van de ontwikkeling op informele werkmilieus, eventueel gepaard met een geografische en/of thematische indeling van informele werkmilieus. Het in kaart brengen van de marktontwikkeling is een voorwaarde om er beleidsmatig goed op te kunnen inspelen.
- **Regionale samenwerking bij het bedienen van de vraagzijde** is nodig, wanneer bedrijven als gevolg van functiemenging/transformatie van bedrijventerreinen op zoek gaan naar een locatie elders in de MRA.
- **Procesafspraken die een zekere mate van flexibiliteit bieden** aan deelregio's bij het ontwikkelen van gemengde woon-werkmilieus zijn belangrijk, bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van kleinschalige kantoorplannen in gemengde stedelijke gebieden of middels een meter-voor-meter-benadering.
- **Regionale kennisontwikkeling en -deling** op proces en inhoud. Waaraan moet een informele werkmilieus voldoen om economisch vitaal te zijn en een goede kwaliteit van wonen en werken te bieden? Waar in het transformatieproces ligt er een taak voor de overheid, en waar juist niet?

3.2 Kantoorlocaties in de MRA

Kantorenmarkt MRA groter dan formele locaties; regionale afstemming blijft van belang

Van de gehele kantorenvorraad in de MRA is iets meer dan de helft (51,2%) gevestigd op formele kantoorlocaties; het overige deel van de voorraad bestaat uit kantoren op informele werklocaties. Binnen de MRA zijn de formele kantoorlocaties voornamelijk in de deelregio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam gesitueerd, en in mindere mate ook in Almere-Lelystad en Haarlem. In de andere deelregio's zijn kantoren vooral buiten formele locaties gevestigd, en is de marktomvang in absolute zin bovendien kleiner.

Lang niet de gehele kantorenvorraad is dus op formele kantoorlocaties gesitueerd, en daar komt nog bij dat vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden voor veel kantoorlocaties transformatieplannen bestaan. Desondanks blijven de kantoorlocaties van belang voor de regionale economie en de markt voor bedrijfshuisvesting; anno 2015 is hier 18,4% van de werkgelegenheid van de MRA gevestigd, vergeleken met 16,9% in 2005

Kantorenvraag Amsterdam door Brexit mogelijk nog hoger dan geraamd

De gemeente Amsterdam en marktpartijen signaleren dat de groei van Amsterdam, onder andere in relatie tot de Brexit, wel eens tot een extra kantorenvraag kan leiden. De markt vraagt er voor de korte termijn namelijk bijzonder gunstig uit en kan zich buiten de bandbreedte van de behoefteeraming (Ecorys plus al overeengekomen extra ruimte) begeven.

In Plabeka 3.0 is de markt-vraag leidend. Door deze goed te monitoren, kan tijdig gesignaleerd worden of er eventuele tekorten in specifieke segmenten dreigen. Amsterdam heeft overigens nog een groot planvolume (0,8 mln. m²) dat met deze US3.0 al regionaal is afgestemd. In combinatie met de procesmatige afspraken in deze US3.0 biedt dat voldoende autonomie en flexibiliteit, om de (inter)nationale markt-vraag aan de MRA te binden

(bron: Monitor Plabeka 2016). Regionale afstemming in Plabeka-kader van de ontwikkeling van nieuwe en bestaande kantoorlocaties in den brede blijft van belang.

Toekomstige ruimtevragers en MRA-brede trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in Amsterdam komt naar verwachting vooral vanuit de zakelijke en financiële dienstverlening en de ICT, en die in Amstelland-Meerlanden vanuit zakelijke diensten, al dan niet Schiphol-gerelateerd. De kantoorgebruikers in Haarlem en Almere-Lelystad bestaan – vooral in de gemeenten Haarlem en Lelystad – met name uit publieke instellingen; extra ruimtevraag vanuit deze groep ligt niet voor de hand.

Enkele belangrijke trends die MRA-breed – en ook daarbuiten – invloed hebben op de toekomstige vraag naar kantoorlocaties zijn:

- De ruimtebehoefte van kantoorgebruikers verschuift steeds meer van monofunctionele kantoorlocaties naar vestigingen in aantrekkelijke, gemengde stedelijke milieus. Belangrijk hierbij is dat kantoorlocaties niet alleen per auto, maar ook met het OV en langzaam verkeer goed bereikbaar zijn.
- Onder invloed van Het Nieuwe Werken en automatisering in onder meer de financiële dienstverlening neemt het ruimtegebruik per werknemer op kantoorlocaties in veel sectoren af.
- Tegelijkertijd kende, na jaren van krimp, 2015 weer een groei in de kantorenvoorraad in gebruik in de MRA, dankzij groei in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam (+90.000 m² BVO, Monitor Plabeka 2016). Ook voor de komende jaren gaat Ecorys in de vraagruiming uit van groeiend kantoorgebruik in deze regio's.
- De (inter)nationale aantrekkingskracht van Amsterdam en omgeving – met haar agglomeratiekracht, een hoogopgeleide beroepsbevolking, veel kennisintensieve bedrijven en clusters, een aangenaam woon- en leefklimaat en de aanwezigheid van Schiphol, de Haven van Amsterdam en de AMS-IX – trekt (inter)nationale kantoorgebruikers naar de regio. Wellicht wordt deze aantrekkingskracht nog versterkt door de Brexit, al is het vooralsnog lastig om de omvang van het naar zich laat aanzien positieve effect deze ontwikkeling op internationale bedrijfsverplaatsingen in de financiële en zakelijke dienstverlening te duiden.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties MRA

Het totaal aan harde plannen voor nieuwe kantoorruimte op formele kantoorlocaties (ca. 1,4 mln. m² bvo) overstijgt ruimschoots de geraamde vraag tot aan 2030 in de MRA (0,41 à 0,50 mln. m² bvo). Wanneer *alle* harde plannen tot aan 2030 tot ontwikkeling worden gebracht, ontstaat er een fors overschot aan ruimte op formele kantoorlocaties (zie tabel 3.1 & 3.2). Dit overschot in 2030 zou in absolute zin maximaal 100.000 m² BVO lager liggen dan het huidige leegstandsniveau. En doordat de totale kantorenvoorraad op formele locaties tot aan 2030 stijgt, komt ook het leegstandspercentage lager te liggen dan in de afgelopen jaren.

De bestaande leegstaande kantoorruimte op formele kantoorlocaties (1,4 mln. m²) wordt naar verwachting in de periode grotendeels getransformeerd. Het voorgenomen transformatievolume tot aan 2030 in de hele MRA bedraagt ca. 1 mln. m².

Op deelregionaal niveau zijn de belangrijkste verwachtingen voor 2030:

- In **Almere-Lelystad** is nu al sprake van forse leegstand op kantoorlocaties. Als alle harde plannen tot aan 2030 worden ontwikkeld, loopt het overaanbod in de regio verder op (ca. 228.000 à 235.000 m² BVO).
- **Amstelland-Meerlanden**: ook hier is er, ondanks een fors verwacht transformatievolume, richting 2030 sprake een overschot aan kantoorruimte op formele locaties (296.000 tot 345.000 m² BVO) als alle harde plannen tot aan 2030 tot ontwikkeling komen.
- **Amsterdam**: als alle transformatieplannen doorzetten, en alle harde plannen voor nieuwe kantoren worden gerealiseerd, resteert er in 2030 een overschot van ca. 565.000 tot 605.000 m² BVO.
- De vraag naar kantoorruimte in **Gooi en Vecht** landt volgens de vraagraming buiten formele werklocaties. Ontwikkeling van het volledige planaanbod zou daarom leiden tot een overschot aan kantoorruimte (ca. 135.000 m² BVO).
- Voor de regio **Haarlem** is, mede door de vele transformatieplannen, op termijn juist een tekort aan kantoorruimte verwacht (ca. 20.000 m² BVO in 2030)
- Ook in **Zaanstreek-Waterland** is er geen kantorenvraag op *formele* kantoorlocaties voorzien in de vraagraming. Doordat er ook nauwelijks planaanbod is, blijft de markt voor formele kantoorlocaties naar verwachting tot aan 2030 in evenwicht. Echter, het merendeel van de kantoorruimte in Zaanstreek-Waterland bevindt zich buiten formele kantoorlocaties, en deze vraag is *niet* expliciet meegenomen in de vraagraming. Op informele locaties is wel degelijk ruimtevraag binnen Zaanstreek-Waterland mogelijk, bijvoorbeeld in de kantorenconcentratiegebieden in Purmerend ('Stationsgebied' en 'Centrale As').

Bij het verwachte overschot op kantoorlocaties tot aan 2030 passen enkele kanttekeningen:

- De vraag-aanbodconfrontatie ziet er anno 2017 gunstiger uit dan ten tijde van de vorige uitvoeringsstrategie Plabeka uit 2011. Destijds bedroeg het planaanbod aan kantoren namelijk ruim 4 miljoen m² BVO.
- Marktvraag en (plan)aanbod op de kantorenmarkt sluiten kwalitatief nooit voor 100% op elkaar aan. Enerzijds is niet al het beschikbare planaanbod en leegstaand aanbod courant, anderzijds kan er in bepaalde marktsegmenten sprake zijn van tekorten. Een nadere kwalitatieve uitwerking van de marktvraag per deelregio – volgens een categorisering die op draagvlak in de deelregio's kan rekenen – kan uitwijzen binnen welke segmenten en deelregio's sprake is van tekort dan wel overaanbod. Dit, en monitoring van de ontwikkelingen op de MRA-kantorenmarkt, kan de regio handvatten geven bij de keuze om planlocaties al dan niet tot ontwikkeling te brengen.
- Ook zonder nadere planreductie is het niet waarschijnlijk dat *alle* plannen worden ontwikkeld. Marktpartijen zullen bijvoorbeeld min-

der snel geneigd zijn in te zetten op de ontwikkeling van kantoren (en zullen wellicht in samenspraak met gemeenten tot andere invullingen komen) op minder kansrijke locaties.

Met andere woorden: een kwantitatief marktevenwicht is niet hetzelfde als een gezonde kantorenmarkt. Hoofdzaak blijft om als regio met flexibel en adaptief beleid in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingen in de markt.

Tabel 3.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie MRA, kantoorlocaties, scenario 'Laag'*

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Almere Lelystad	24.890	117.000	6.796	149.530	+234.844
Amstelland-Meerlanden	130.577	504.831	356.826	327.400	+344.828
Amsterdam	249.640	626.100	598.170	826.161	+604.451
Gooi en Vechtstreek	0	52.700	11.000	95.000	+136.700
Haarlem	3.380	30.700	83.300	38.000	-17.980
IJmond	0	0	0	0	0
Zaanstreek-Waterland	0	15.000	13.000	38.000	+40.000
Totaal	408.487	1.346.331	1.069.092	1.474.091	+1.342.843

* Inclusief extra ruimtebehoefte Amsterdam ca. 60.000 m² BVO tot aan 2030, zie kader pagina 25

** Geraamd is enkel de vraag op formele kantoorlocaties. In de deelregio's met ruimtevrage '0' wil dit dus niet zeggen dat er géén ruimtevrage verwacht is, maar dat deze (voornamelijk) buiten formele kantoorlocaties landt

Tabel 3.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie MRA, kantoorlocaties, scenario 'Hoog'*

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Almere-Lelystad	31.685	117.000	6.796	149.530	+228.049
Amstelland-Meerlanden	179.750	504.831	356.826	327.400	+295.655
Amsterdam	288.565	626.100	598.170	826.161	+565.526
Gooi en Vechtstreek	0	52.700	11.000	95.000	+136.700
Haarlem	5.860	30.700	83.300	38.000	-20.460
IJmond	0	0	0	0	0
Zaanstreek-Waterland	0	15.000	13.000	38.000	+40.000
Totaal	505.860	1.346.331	1.069.092	1.474.091	+1.245.470

* Inclusief extra ruimtebehoefte Amsterdam ca. 60.000 m² BVO tot aan 2030, zie kader pagina 25

** Geraamd is enkel de vraag op formele kantoorlocaties. In de deelregio's met ruimtevrage '0' wil dit dus niet zeggen dat er géén ruimtevrage verwacht is, maar dat deze (voornamelijk) buiten formele kantoorlocaties landt.

Definities kolommen Tabel 3.1 en 3.2

- A. Ruimtevrage op formele kantoorlocaties (in m² BVO). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: Vraagaming Ecorys (juni 2016).
- B. Leegstand (in m² BVO) op formele kantoorlocaties. Peildatum 1-1-2016. Bron: Kantorenmonitor BV.
- C. Verwachte transformatie van bestaand aanbod op formele kantoorlocaties (in m² BVO). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: Monitor Plabeka 2016, aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten.
- D. Ontwikkelaar hard aanbod (in m² BVO) tot 2030 op formele kantoorlocaties. Peildatum 1-1-2016. Bron: Vraagaming Ecorys (juni 2016), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten.
- E. Saldo vraag-aanbodconfrontatie kantoorlocaties per 31-12-2030 (= B + D – A – C)

Voorkomen 'vastgoed-bubble' als belangrijke taak Plabeka op de kantorenmarkt

De Plabeka-afspraken hebben als doel om vraag en aanbod van werklocaties goed op elkaar te laten aansluiten. Een tekort aan kantoren is immers niet goed voor het regionale vestigingsklimaat, en een overschot is dat evenmin. Juist op de kantorenmarkt is het risico op overaanbod reëel. Dit komt doordat de kantorenmarkt alle kenmerken van een 'varkenscyclus' heeft. Die benaming gebruiken economen voor het volgende verschijnsel: als het aanbod van varkensvlees krap is en de prijs van varkensvlees hoog, gaan alle boeren investeren in uitbreiding van het aantal zeugen. Een jaar later worden er dan veel meer biggen geboren wat iets later leidt tot overaanbod van varkensvlees en dalende prijzen. Pas als er weer is gesaneerd, herstelt de prijs zich, waarna de cyclus zich herhaalt.

Bij de kantorenmarkt speelt mee dat er een behoorlijke doorlooptijd zit tussen eerste idee en realisatie, waardoor er ook een relatief lange remweg is. De markt toont zich vaak (enigszins) blind voor dit risico, omdat elke initiatiefnemer denkt dat zijn/haar project onderscheidend is. Zo kan zich relatief ongemerkt een vastgoed 'zeepbel' vormen.

Plabeka beschouwt het bewaken van het planvolume voor kantoren als een belangrijk onderdeel van haar taken, om een nieuwe vastgoed-bubble te vermijden.

3.3 Bedrijventerreinen in de MRA

Toekomstige ruimtevrage bedrijventerreinen MRA

Op de meer dan 8.000 hectare bedrijventerrein verspreid in de MRA is ruim 21% van de regionale werkgelegenheid gevestigd. Vooral in de regio's Amstelland-Meerlanden, IJmond, en Zaanstreek-Waterland is een groot deel van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Sectoren die traditioneel veelal op bedrijventerreinen landen zijn de industrie, vervoer en opslag, groothandel en bouw.

Ook in de toekomst komt de ruimtevrage naar bedrijventerreinen vooral vanuit deze sectoren. In de logistiek zorgen automatisering en schaalvergroting, gepaard met de groei van E-commerce, voor vraag naar grote ka-

vels op logistieke terreinen. Ook de opkomst van retourlogistiek leidt tot ruimtebehoefte, terwijl stadsdistributie vraagt om middelgrote kavels nabij uitvalswegen dichtbij de stad.

Hoewel in de industrie onder invloed van verduurzaming en technologische vooruitgang productie in veel gevallen langzaam schoner wordt, blijft ook hier wel degelijk behoefte aan bedrijventerreinen die ruimte bieden aan milieuhinderlijke activiteiten. Deze behoefte wordt in de komende jaren versterkt door de voorgenomen transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen naar gemengde gebieden. Automatisering en machine-to-machine-communicatie in de maakindustrie leiden tot toenemende arbeidsproductiviteit en dragen bij aan schaalvergroting van bedrijfsvestigingen. Tot slot kan 3D-printen bijdragen aan reshoring van de maakindustrie naar Nederland; deels kan de ruimtevraag die dit met zich meebrengt worden geacommodeerd in de stad, maar deels kan dit ook tot een ruimtevraag op bedrijventerreinen leiden.

Sector-overstijgende ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige ruimtevraag op bedrijventerreinen zijn onder meer:

- De energietransitie vraagt om ruimte; bedrijventerreinen kunnen bijdragen aan duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden of zonneweiden.
- Onder invloed van de circulaire economie gaat steeds meer uitwisseling van grond- en reststoffen tussen bedrijven plaatsvinden; dit vraagt om ruimte voor opslag van stoffen.
- De toenemende invloed van digitalisering op de bedrijfsvoering stelt eisen aan de digitale connectiviteit van bedrijventerreinen en leidt in directe zin tot een behoefte aan ruimte voor datacenters.

Paragraaf 3.5 besteedt aandacht aan planaanbod op terreinen met grote kavels en met ruimte voor hoge milieuhindercategorie.

Recente marktontwikkelingen Zaanstreek-Waterland

Voor Zaanstreek-Waterland is in de 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA (Ecorys, 2016) een jaarlijkse ruimtevraag geraamd van 0,3 ha (laag scenario) tot 2 ha (hoog scenario) op bedrijventerreinen, voor de periode 2016-2030. De recente interesse van marktpartijen op onder meer Baanste Noord in Purmerend geeft echter aanleiding om een hoger uitgiftetempo dan geraamd óók realistisch te achten.

Gezien de omvang van het harde planaanbod in Zaanstreek-Waterland – ruim 200 ha – is de regio ruimschoots in staat om ook een ruimtevraag te accommoderen die hoger uitpakt dan geraamd.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen MRA

MRA-breed is er een overschot verwacht aan ruimte op bedrijventerreinen van ca. 340 à 510 netto ha tot aan 2030, mits alle harde plannen voor bedrijventerreinen in die periode tot ontwikkeling komen. Hierbij is gerekend met een vervangingsvraag van 30% van het verwachte transformatievolumen van bedrijventerreinen. Die 30% is een inschatting vanuit de deelregionale sessies en is door vastgoedpartijen aangeduid als een realistische inschatting van de gemiddelde vervangingsvraag, met de kanttekening dat de spreiding groot kan zijn. Belangrijke uitkomsten van de vraag-aanbodconfrontatie op deelregionaal niveau zijn:

- In **Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Haarlem, en Zaanstreek-Waterland** blijft er in beide scenario's sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen tot aan 2030, óók wanneer de vervangingsvraag als gevolg van transformatie wordt meegerekend. Met name in Zaanstreek-Waterland geldt echter dat, op basis van recente marktontwikkelingen, de deelregio een ruimtevraag mogelijk acht die hoger uitvalt dan in de vraagaming geraamd is (zie kader).
- In **Gooi en Vecht** is geen extra vraag naar bedrijventerreinen verwacht. Met andere woorden: de ruimtevraag kan naar verwachting binnen het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen worden geacommodeerd. Hierbij geldt wel de belangrijke opmerking dat in de deelregio Gooi en Vechtstreek veel bedrijven zijn gevestigd op informele milieus. Sommige van deze bedrijven hebben behoefte aan uitbreidingsruimte die op hun huidige locatie niet is te vinden. In de vraagaming is met deze specifieke omstandigheid geen rekening gehouden. Uitplaatsing van bedrijven kan dus in Gooi en Vechtstreek leiden tot een beperkte extra behoefte aan bedrijventerrein.
- Met name in **Amsterdam**, maar ook in **IJmond** ontstaat tot aan 2030 een mogelijk tekort aan bedrijventerreinen. In Amsterdam zal dit mede het gevolg zijn van de transformatieplannen en de vervangingsvraag die dit met zich meebrengt. In IJmond is de plancapaciteit niet afdoende om in de verwachte vraag te voorzien. De verwachting in de regio is echter dat zij de uitbreidingsbehoefte van bedrijven grotendeels wél zelf kan accommoderen - mede door ruimte-intensivering op bestaande terreinen en op de feitelijk grotendeels droge zeehaventerreinen Grote Hout (Velsen) en De Pijp (Beverwijk).

Tot slot twee opmerkingen bij tabel 3.3 en 3.4. Ten eerste gaan we voor beide scenario's uit van dezelfde vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Het is echter mogelijk dat in praktijk het transformatievolumen en de vervangingsvraag in het hoge vraag-scenario hóger uitvalt dan in het lage scenario. Ten tweede merken we op dat de vraag-aanbodconfrontatie voor sommige deelregio's tot een verwacht tekort aan ruimte op bedrijventerreinen leidt, en voor andere deelregio's tot een overschot. Mogelijke uitwisseling tussen deelregio's – waarbij bijvoorbeeld een deel van de vraag uit Amsterdam wordt geacommodeerd in Almere-Lelystad of Amstelland-Meerlanden – zijn *niet* in de tabellen verwerkt, maar liggen wel voor de hand (zie ook de slotparagrafen van de deelregionale hoofdstukken in deel II van de Uitvoeringsstrategie).

transformatie van bedrijventerreinen naar gemengde werkmilieus in vooral Amsterdam en Zaanstad met zich meebrengt. Uitgaande van een vervangingsvraag van 30% zorgen de transformatieplannen voor een ruimtebehoefte van ca. 164 ha tot aan 2030 in de hele MRA. Zeker in Amsterdam is er onvoldoende ruimte om de vervangingsvraag te accommoderen, zodat een beroep moet worden gedaan op beschikbaar planaanbod in de andere deelregio's. Belangrijk hierbij is dat verhuizende bedrijven in die regio's en op die werklocaties landen, waar zij qua profiel en bedrijfsactiviteiten goed in te passen zijn. Uitplaatsing van bedrijven uit Amsterdam leidt in de regio vooral – maar niet uitsluitend – tot behoefte aan locaties die ruimte bieden aan grootschalige of milieuhinderlijke activiteiten.

Ook in andere deelregio's kan sprake zijn van het opvangen van een deel van de vraag vanuit buurregio's. Zo heeft IJmond mogelijk niet voldoende ruimte om de gehele vraag op bedrijventerreinen tot aan 2030 te accommoderen. Bedrijven die zich niet in IJmond kunnen vestigen of er niet meer kunnen uitbreiden, kunnen op planlocaties in Haarlem (Polanenpark) en Zaanstreek-Waterland (De Baanste Noord, Hoogtij) terecht.

Zelfs wanneer met uitruil tussen deelregio's rekening wordt gehouden (een teveel aan planaanbod in regio A kan worden gecompenseerd door een tekort in regio B), blijft er op MRA-niveau een situatie van overaanbod bestaan. Een enigszins ruime werklocatiemarkt in de deelregio's om Amsterdam heen geeft de MRA echter de flexibiliteit om de vervangingsvraag óók te accommoderen als deze hoger uitvalt dan voorzien.

Verder is het belangrijk op te merken dat de vraag-aanbodconfrontatie enkel kwantitatief is, en geen onderverdeling bevat van vraag en aanbod per deelregio naar verschillende kwalitatieve segmenten. Een dergelijk kwalitatief onderscheid zou een beter inzicht geven in de situatie op de kantorenmarkt. Het is immers goed mogelijk dat er binnen één deelregio sprake is van een tekort in een bepaald marktsegment en tegelijkertijd van een overschot in een ander segment. Een nadere kwalitatieve uitwerking van de marktvraag per deelregio – volgens een categorisering die op draagvlak in de deelregio's kan rekenen – kan uitwijzen binnen welke segmenten en deelregio's sprake is van tekort dan wel overaanbod. Dit kan de regio handvatten geven bij de keuze om planlocaties al dan niet tot ontwikkeling te brengen. Nadat de kwalitatieve vraag voor elke deelregio is uitgewerkt, is ook een deelregio-overstijgende afstemming op MRA-niveau over de kwalitatieve vraag van belang.

Kortom: het streven van de regio hoeft niet te zijn om in 2030 op een perfect kwantitatief marktevenwicht uit te komen; enige marktruimte kan juist bijdragen aan een vitale en toekomstbestendige werklocatiemarkt. Belangrijker is ook hier dat de regio met flexibel en adaptief beleid weet in te spelen op de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingen in de markt.

Nauwkeurige en regelmatige monitoring en regionale afstemming zijn hierbij belangrijk, evenals een slimme fasering in de ontwikkeling van werklocaties. Als marktontwikkelingen hier aanleiding toe geven, is het bijvoorbeeld denkbaar dat (delen van) planlocaties *niet* als bedrijventerrein worden ontwikkeld, maar een woon- of andere functie krijgen.

Meter-voor-meter benadering maakt flexibel inspelen op marktontwikkelingen mogelijk

Een meter-voor-meter benadering helpt de regio om ook dan in voldoende aanbod van kwalitatief passende kantoorruimte te voorzien. Een dergelijke benadering houdt in dat – als in een deelregio de leegstand exclusief transformatieplannen onder het frictieniveau van 8%* van de voorraad ligt – de deelregio extra transformatiemeters kan compenseren in de nieuwbouw van kantoren. Deze benadering is in de bestuurlijke afspraken (H.4) opgenomen.

N.B. de meter-voor-meter benadering komt in aanvulling op de al bestaande ‘zacht-hard-procedure’. Deze procedure biedt gemeenten (ongeacht het regionale leegstandspercentage) de mogelijkheid om na regionaal overleg zachte plannen vroegtijdig om te zetten naar ‘harde’ plannen. Zie ook bijlage 5.

**Het frictieniveau van 8% (in plaats van de veel gehanteerde 5%) biedt regio's meer flexibiliteit om in te spelen op extra transformatie.*

Overaanbod Almere-Lelystad

Tot slot is de verwachting dat, zelfs met inachtneming van de genoemde kanttekeningen, er in Almere-Lelystad sprake blijft van aanzienlijk overaanbod. Het betreft hard aanbod. De regio heeft de afgelopen jaren al veel gedaan om dit overaanbod terug te dringen; zo is sinds 2010 al meer dan 240 ha aan planaanbod gereduceerd. Ook is er voor ca. 100 ha bedrijventerrein uit de grondexploitaties gehaald. De desbetreffende gronden zijn formeel nog wel bedrijventerrein, maar het omzetten van de bestemming naar het feitelijk gebruik – landbouw – verandert niets aan de feitelijke situatie maar brengt wel extra kosten (planschade) met zich mee. Het overschot is hierdoor optisch vertekend en valt groter uit dan het markttechnisch is. Rond Lelystad Airport is nog een relatief groot ontwikkelpotentieel aanwezig dat bewust als strategische reserve wordt aangehouden, voor het geval de luchthavenontwikkeling en daaraan gekoppelde bedrijvigheid daarom vraagt. Niettemin is het is aan te bevelen dat de regio zich blijft inspannen om te komen in de richting van evenwicht op de werklocatiemarkt.

3.4 Transformatie en functiemenging in de MRA

Woningbouwopgave: 250.000 woningen tot 2040 in de MRA, 50.000 tot 2025 in Amsterdam

De MRA is een gewilde regio om in te werken en te wonen. Door natuurlijke aanwas, instroom van inwoners uit binnen- en buitenland, en individualisering van huishoudens loopt de woningnood in de MRA steeds verder op. In de MRA Agenda heeft de regio daarom de ambitie verwoord om tussen 2016 en 2040 250.000 woningen bij te bouwen. Een groot deel van deze woningen landt binnen stedelijk gebied, door verdichting en door transformatie en herstructurering van werklocaties. Bij voorkeur worden woningen nabij OV-knooppunten bijgebouwd.

Een belangrijk deel van de vraag naar woningen landt in de stad Amsterdam. Om in deze vraag te kunnen voorzien, heeft de gemeente Amsterdam zich in Koers 2025 de ambitie gesteld om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen mogelijk te maken, voornamelijk binnenstedelijk. Een groot deel van deze woningen is voorzien op kantoorlocaties en bedrijventerreinen in de stad. De ambitie is om deze te transformeren naar gemengde milieus, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Amsterdam is uiteraard niet de enige gemeente met transformatieplannen; in de gehele MRA bestaan concrete en minder concrete plannen om werklocaties te transformeren. Ook in de gemeente Zaanstad (bedrijventerreinen) en Amstelveen (vooral kantoorlocaties) is het verwachte transformatievolume bijvoorbeeld fors.

Inventarisatie transformatieplannen MRA bedrijventerreinen en kantoren

Transformatie is een belangrijk thema binnen Plabeka 3.0, niet alleen vanwege de forse woningbouwopgave waar de regio voor staat, maar ook

omdat het vitale, gemengde economische milieus creëert. Daarom zijn in het kader van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 in alle deelregio's de transformatieplannen op formele werklocaties geïnventariseerd tot aan 2030. Hierbij gaat het om alle transformatieplannen, ongeacht de mate van hardheid. Ook locaties waar nog geen harde of concrete transformatieplannen voor bestaan, maar waarvan wel de verwachting bestaat dat deze op termijn getransformeerd worden, zijn dus opgenomen.

Het daadwerkelijke transformatievolume zal in veel gevallen afhangen van beleidsmatige keuzes, en meer in het algemeen van de ontwikkelingen op de woning- en werklocatiemarkt. Zo werkt de gemeente Amsterdam in de visie 'Ruimte voor de Economie van Morgen' en in de Kantorenstrategie de Amsterdamse kantoorbehoefte nader uit, met als doel meer inzicht te krijgen in 'de juiste meters op de juiste plek'. Uit deze strategie – en de uitvoering ervan – is een meer accurate benadering van het transformatievolume te herleiden.

Fors transformatievolume kantoren MRA

In de metropoolregio is de verwachting dat ruim 1 miljoen m² BVO op formele kantoorlocaties tot en met 2030 transformeert. Bestaande kantoorpanden kunnen intact blijven en andere functies krijgen, dan wel gesloopt worden om zo ruimte te bieden aan nieuwe functies. Het grootste deel van het verwachte transformatievolume is gesitueerd in Amsterdam (0,6 miljoen m² BVO) en Amstelland-Meerlanden (0,36 miljoen m² BVO). Transformatieplannen op informele kantoorlocaties zijn in de inventarisatie niet meegenomen; onder andere de deelregio Haarlem kent er hier veel van.

Mogelijk valt het transformatievolume in sommige deelregio's hoger uit dan nu voorzien, afhankelijk van onder meer de druk op de woning- en de kantorenmarkt. Ook dan is het belangrijk dat deelregio's kunnen voorzien in voldoende aanbod aan kantoorruimte. In de bestuurlijke afspraken is hiertoe de 'meter-voor-meter-benadering' als instrument opgenomen (zie ook tekstkader links).

Tabel 3.5 Transformatieplannen kantoorlocaties t/m 2030 MRA

Totaal deelregio	Verwachte transformatie t/m 2030 (m² BVO)
Almere-Lelystad	7.000
Amstelland-Meerlanden	357.000
Amsterdam	598.000
Gooi en Vechtstreek	11.000
Haarlem	83.000
IJmond	0
Zaanstreek-Waterland	13.000
Totaal MRA	1.069.000

*afgerond op duizenden

De gemeente Lelystad staat voor een bijzondere opgave op het gebied van kantorentransformatie. Hier staat een grote hoeveelheid incourant (voormalig) Rijksvastgoed leeg, onder meer bij het 'Lelycentre'. Met ca. 40.000

m² BVO aan leegstaande kantoorruimte zorgt deze locatie voor tweederde van de totale hoeveelheid leegstaande kantoorruimte (bron: Kantorenmonitor 2016). In het kader van 'MIRT Rijksvastgoed Lelystad' werken Rijk, de provincie en de gemeente samen om een alternatieve bestemming te vinden voor deze en andere locaties.

Bijlage 1 bevat een overzicht van alle kantoorlocaties in de MRA, met per locatie het verwachte transformatievolume tot aan 2030.

Transformatie bedrijventerreinen MRA

Voor bedrijventerreinen is het transformatievolume uitgedrukt in netto hectare. Tot aan 2030 is de verwachting dat ruim 550 netto ha bedrijventerreinen transformeren, naar monofunctionele woongebieden, gemengde woon-werkgebieden, of naar andere functies. Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (met name Zaanstad) zijn verantwoordelijk voor het overgrote deel van het verwachte transformatievolume, met 255 resp. 194 ha aan transformatieplannen. In zowel Amsterdam als Zaanstad is voor de meeste bedrijventerreinen de ambitie om deze te transformeren naar gemengde gebieden, waar naast ruimte voor wonen nadrukkelijk ook ruimte voor werken blijft bestaan. Bijlage 2 bevat een overzicht van alle bedrijventerreinen in de MRA, met per bedrijventerrein het verwachte transformatievolume tot aan 2030.

Tabel 3.6 Transformatieplannen bedrijventerreinen t/m 2030 MRA

Totaal deelregio	Verwachte transformatie t/m 2030 (netto ha)*
Almere-Lelystad	23
Amstelland-Meerlanden	34
Amsterdam	255
Gooi en Vechtstreek	29
Haarlem	13
IJmond	0
Zaanstreek-Waterland	194
Totaal	548

*afgerond op hele hectaren

Gooi en Vechtstreek: inzet op behoud bedrijventerrein in plaats van op transformatie

Hoewel de MRA als geheel vooral inzet op transformatie van bedrijventerreinen, vormt Gooi en Vechtstreek (G&V) hierop een uitzondering. In G&V is al een hoog aandeel bedrijvigheid gevestigd in informele milieus. Hoewel er geen uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen is geraamd door Ecorys, laat een nadere regionale analyse zien dat er wel een uitplaatsingsbehoefte (vervangingsvraag) in de regio is, om bedrijven die vastlopen in een woonomgeving te kunnen blijven binden aan de regio. Behoud en een beperkte uitbreiding van het bedrijventerreinareaal in G&V is hiervoor vanuit regionaal-economische optiek belangrijk.

3.5 Planvoorraden in de MRA

Planaanbod kantoorlocaties MRA: nieuwbouw waar het moet, planreductie waar het kan

In de MRA is tot 2030 nog ruim 1,4 miljoen m² BVO hard planaanbod voor kantoorruimte beschikbaar, waarvan ruim 0,8 miljoen m² BVO in Amsterdam (zie tabel 3.1). Ook Amstelland-Meerlanden (ruim 0,3 miljoen m² BVO) beschikt nog over een aanzienlijk volume hard planaanbod. Bijlage 1 toont voor alle kantoorlocaties in de MRA de planvoorraad; de Amsterdamse Zuidas voert met bijna 0,5 miljoen m² BVO planaanbod aan, op ruime afstand gevolgd door het Amsterdamse Science Park. Ook in de gemeente Haarlemmermeer (onder meer Beukenhorst Zuid), Hilversum (Arenapark) en Almere (Kustzone) zijn nog grote planlocaties gesitueerd.

Naast het harde planaanbod beschikt de MRA ook nog over circa 300.000 m² aan zacht planaanbod, voornamelijk gesitueerd in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam (o.a. Minervahaven, Amsterdam Medisch Centrum MBP). Bijlage 1 bevat een overzicht van alle kantoorlocaties in de MRA, met per locatie (indien van toepassing) zowel het harde als het zachte planaanbod.

Een belangrijke notie is dat het planaanbod niet in alle gevallen kwalitatief aansluit bij de toekomstige marktvrage. Het is bijvoorbeeld de vrage of de MRA in staat is om te voorzien in de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte in gemengde, binnenstedelijke milieus. Met name in Amsterdam is het beeld dat er binnen dit marktsegment al sprake is van een tekort.

Daarom is het motto voor de ontwikkeling van kantoorlocaties in Plabeka 3.0: nieuwbouw waar het moet, planreductie waar het kan. Op die locaties en binnen die segmenten waar vrage naar is, is het aan te raden om planaanbod te ontwikkelen. Alleen op die manier is de MRA in staat om de economie van de toekomst passend te huisvesten. Tegelijkertijd kent de regio ook planaanbod binnen bepaalde marktsegmenten en op bepaalde locaties, waar de komende jaren weinig vrage naar te verwachten is. Dit planaanbod kan waar mogelijk worden gereduceerd. Een nadere kwalitatieve differentiatie van de marktvrage en het planaanbod op deelregionaal niveau helpt om inzicht te krijgen in de wenselijkheid van de ontwikkeling van planlocaties vóór 2030.

Tot slot is het nadrukkelijk van belang dat lang niet alle kantoorruimte in de MRA is gevestigd op de formele kantoorlocaties waar de getallen in tabel 3.1 en 3.3 op van toepassing zijn. Bijna de helft van het aanbod op kantoren in de MRA bevindt zich immers buiten formele kantoorlocaties. Bij de uitvoering van Plabeka 3.0 op deelregionaal niveau is het daarom belangrijk ook de marktontwikkelingen op informele milieus in ogenschouw te nemen.

Bedrijventerreinen

Tot aan 2030 beschikt de MRA nog over een hard plancapaciteit van ruim 1.000 ha bedrijventerreinen (zie tabel 3.3.). Amstelland-Meerlanden (307 ha) en Almere-Lelystad (281 ha) zijn de regio's met de grootste planvoorraad, terwijl ook Zaanstreek-Waterland (206 ha) en Amsterdam (152 ha, voornamelijk op bedrijventerreinen in of nabij het havengebied) ook nog over aanzienlijke planvoorraden beschikken. Terreinen met grote harde planvoorraden in de MRA zijn onder meer Hoogtij (Zaanstad), Lelystad Airport Businesspark, De Baanste Noord (Purmerend) Schiphol Trade Park (Haarlemmermeer) en Green Park Aalsmeer. Ook elders in Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad zijn bedrijventerreinen met grote planvoorraden gesitueerd.

Naast het harde planaanbod kent de MRA ook nog een zacht planaanbod van ruim 60 hectare tot 2030. Enkele terreinen met zacht planaanbod tot 2030 zijn Amstelveen Zuid (45 ha) en Crailo/A1 (10 ha). In de periode na 2030 is er nog ruim 230 ha planaanbod aanwezig in de MRA, waaronder op Lelystad Airport Business park (ruim 100 ha) en Schiphol Trade Park (bijna 40 ha). Bijlage 2 bevat een overzicht van alle kantoorlocaties in de MRA, met per locatie (indien van toepassing) zowel het harde planaanbod tot aan 2030, als het zachte planaanbod voor en na 2030.

Vanwege dit overschot, is in de bestuurlijke afspraken een bepaling opgenomen waarin partijen overeenkomen geen zacht aanbod om te zetten naar hard planaanbod, tenzij in Plabeka-kader is vastgesteld dat er een specifieke behoefte is die, binnen de alsdan geldende vraag-aanbod-verhoudingen, nieuw aanbod noodzakelijk maakt.

Planaanbod bedrijventerreinen voor hoge milieucategorieën

Het is belangrijk dat de MRA over voldoende (hard) planaanbod beschikt voor bedrijven in een hoge milieucategorie. Voldoende ruimte voor de zwaardere industrie helpt de regio om haar diverse economische profiel te behouden en te versterken, en draagt bij aan behoud van werkgelegenheid voor laag- en middelbaar opgeleid personeel. Het feit dat bij binnenstedelijke transformatie van bedrijventerreinen vooral milieuhinderlijke bedrijvigheid wordt uitgeplaatst, draagt ook bij aan het belang van voldoende ruimte voor bedrijven in hoge milieucategorieën.

De twee planlocaties met het meeste beschikbare planaanbod voor hoge milieucategorieën zijn Hoogtij (Zaanstad) en De Baanste Noord (Purmerend), beiden in Zaanstreek-Waterland. Ook in het Amsterdamse Havengebied, de Haarlemmermeerse terreinen De Liede en De President, Flevo kust (Lelystad) en Polanenpark (Haarlemmerliede en Spaarnwoude) is nog ruimte voor milieuhinderlijke bedrijvigheid. Bijlage 3 bevat een overzicht van alle planlocaties in de MRA met ruimte voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4 of hoger. Opgemerkt wordt dat de zeehaventerreinen buiten de scope van deze Plabeka-afspraken vallen en dat daar ook nog ruimte voor bedrijven in de hoge milieucategorieën is te vinden.

Planaanbod bedrijventerreinen met grote aaneengesloten kavels

Ook voldoende planaanbod van grote aaneengesloten uitgifbare kavels is belangrijk voor de MRA, bijvoorbeeld om grote logistieke spelers te kunnen huisvesten, of grootschalige productiebedrijven. Terreinen in de MRA met grote uitgifbare kavels zijn onder meer gesitueerd in het Amsterdamse havengebied, Zaanstreek-Waterland (Hoogtij en De Baanste Noord), en in Amstelland-Meerlanden (o.a. Green Park Aalsmeer). Bijlage 4 bevat het volledige overzicht van bedrijventerreinen met uitgifbare kavels van 2 ha of groter. Er zijn ook deelregio's waar dergelijk aanbod niet beschikbaar is, zoals in IJmond en in Gooi en Vechtstreek. Met name voor IJmond kan het in relatie tot de industrie denkbaar zijn dat er wel een behoefte is aan een grootschalige kavel voor de logistiek. Die moet dan of 'toevallig' binnen de bestaande droge of natte bedrijventerreinen kunnen worden gevonden, of de betreffende vraag moet worden doorverwezen naar de naburige regio's Haarlem of Zaanstreek-Waterland. Deze onderlinge uitwisseling is een illustratie van de meerwaarde van samenwerking op MRA-schaal.

3.6 Herstructurering / kwaliteitsimpuls in de MRA

Sinds 2010 is een groot deel van de verouderde bedrijventerreinen in de metropoolregio in meer of mindere mate geherstructureerd. Van de totale herstructureringsopgave zoals deze in 2010 is geformuleerd (2.212 netto ha herstructurering tot aan 2020), is per 1-1-2016 ca. 73% geherstructureerd (Monitor Plabeka 2015-2016). De Provincie Noord-Holland ondersteunt gemeenten en private eigenaren met de HIRB-subsidie financieel bij fysieke en procesmatige herstructureringsmaatregelen.

Niet alleen is de herstructureringsopgave nu geringer dan ten tijde van Plabeka 2.0, ook is het karakter van de opgave veranderd. Naast het aanpakken van veroudering is ook het faciliteren van transformatie en functiemenging een belangrijke opgave, vooral in regio's waar transformatie niet per definitie financieel dekkend is. Daarbij kampen niet alleen bedrijventerreinen, maar ook kantoorlocaties met leegstand, verouderde openbare ruimte, of veroudering van panden. En voor alle bedrijventerreinen geldt dat deze op lange termijn alleen toekomstbestendig zijn, als zij voldoen aan de eisen die de nieuwe economie stelt aan duurzaamheid, digitale connectiviteit en parkmanagement.

Momenteel werkt de provincie Noord-Holland het HIRB-programma 2017-2019 uit. In het provinciale coalitieakkoord is al besloten dat de provincie de HIRB in ieder geval tot aan 2019 doorzet, en dat een belangrijk deel van de gelden wordt ingezet voor fysieke herstructurering op bedrijventerreinen, om zo de resterende opgave af te ronden. De afgelopen jaren heeft het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) gemeenten en andere aanvragers procesmatige ondersteuning geboden bij het aanvragen en uitvoeren van herstructureringsprojecten. Het PHB wordt in ieder geval in 2017 voortgezet, waarbij het ook een rol krijgt in procesmatige ondersteuning bij transformatie. Na 2017 bezien de provincie en de regio jaarlijks of en in welke vorm voortzetting van het PHB aan de orde is.



Om de HIRB-gelden ook in de komende periode effectief in te zetten, verdient het aanbeveling om de herstructureringsopgave (uiterlijk in 2018) te herijken en deze te verbinden aan de opgave op het gebied van functiemenging en transformatie.

4. BESTUURLIJKE AFSPRAKEN

1 Préambule

- 1.1 **Top-5 ambitie:** De partners in de Metropoolregio Amsterdam hebben in de MRA-Agenda de ambitie uitgesproken om structureel te behoren tot de top-5 van metropolitane regio's in Europa. Daartoe wil de MRA onder meer ruimte geven aan wonen en werken (Ontwikkelrichting 1 van de MRA Agenda) en slimmer en innovatiever werken (Ontwikkelrichting 2). Het klimaatakkoord en de energietransitie stellen grote eisen aan een toekomstgerichte MRA-strategie.
- 1.2 **Adaptiviteit en wendbaarheid:** nog meer dan in het verleden is het noodzakelijk dat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De MRA-partners constateren met elkaar dat deze ontwikkelingen (zoals de Brexit) snel effecten kunnen hebben op de werklocatiemarkt en daarmee ook op voorliggende afspraken. Daarom kenmerkt Plabeka 3.0 zich nog meer dan voorheen door een grote mate van flexibiliteit en wendbaarheid. Uitgangspunt is dat ieder (buitenlands) bedrijf zich op een zo kort mogelijke termijn op een goede locatie in de MRA moet kunnen vestigen. Zie hiertoe ook de afspraken 2.1, 2.2 en 3.2
- 1.3 **Samenhang en complementariteit:** De metropolitane ontwikkeling maakt de MRA in toenemende mate één woon-, arbeids- en bedrijfs-huisvestingsmarkt. De regio wordt meer en meer één economisch ecosysteem. Daarom moet de kwaliteit van het vestigingsmilieu in samenhang op MRA-schaal worden bevorderd en moeten de daaraan gekoppelde opgaven ook in samenhang worden opgepakt. Binnen deze samenhang is ruimte voor deelregionale diversiteit.
- 1.4 **Opgave:** De MRA staat voor een aantal samenhangende opgaven. Er is sprake van toenemende ruimtedruk in met name de kern van de MRA en een transitie van de economie naar een duurzame kennis- en netwerkeconomie. Tevens moeten verouderde werklocaties worden getransformeerd of geherstructureerd en moet er ruimte worden geboden voor de bouw van 250.000 woningen tot 2040. Deze opgaven vragen om een benadering in samenhang.
- 1.5 **Internationale en regionale vestigingsklimaat:** Doelstelling van Plabeka en van deze derde Uitvoeringsstrategie Plabeka (US 3.0) is om bij te dragen aan een internationaal concurrerend vestigingsmilieu in de MRA door een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van een verscheidenheid aan vestigingsmilieus van kantorenlocaties en bedrijventerreinen ('formele werklocaties') en voldoende en aansprekende vestigingsmogelijkheden elders in het verstedelijkte gebied (zogenoeten 'informele werkmilieus'). Naast de internationale concurrentiepositie gaat het ook om de kwaliteit van het regionale vestigingsklimaat. Plabeka hanteert daarbij een vraaggerichte benadering.

- 1.6 **MRA-Platforms:** Afstemming over werklocaties vindt in de MRA Platforms Economie en Ruimte plaats. Het Platform Economie heeft hierbij het voortouw – daar waar nodig is er afstemming met Platform Ruimte.

Gelet op de in de preambule aangegeven ambities en kaders, spreken de provincies en gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam het volgende af:

2 Strategie: adaptiviteit en wendbaarheid

- 2.1 **Adaptiviteit voorop:** De dubbele economische dip van 2008-2013, de toegenomen geopolitieke spanningen, grote maatschappelijke veranderingen (energietransitie, etc.) en de Brexit illustreren dat er een hoge mate van onzekerheid is. De grote afwijking tussen verwachte vraag (hoog) en gerealiseerde vraag (laag) in de MRA voor zowel bedrijventerreinen als kantoren in de achterliggende periode laat ook zien dat de markt zich lastig laat voorspellen. Ook recente inzichten geven aan dat de toekomstige ontwikkelingen zich wel eens sneller en nadrukkelijker kunnen voordoen, dan aan de hand van de gehanteerde scenario's wordt voorzien. Daarom voorzien de afspraken in deze US 3.0 in wendbaarheid en flexibiliteit en kwalitatieve ruimte voor deelregio's om de markt te kunnen bedienen. Dat blijkt onder meer uit:

- het kunnen inbrengen van nieuwe plannen groter dan 10.000 m² in de bekende Plabeka zacht-hard-procedure (zie ook 2.2); alle nieuwe plannen worden wel gemeld via het programmateam Plabeka.
- een jaarlijks advies aan het BO PRES over een eventuele bijstelling van deze US3.0 op basis van een vernieuwde Plabeka-monitor, indien de realisatie (meerjarig) afwijkt van de bandbreedte van de behoefteeraming;
- het beperken van de kwantitatieve kaders tot deelregionale plafonds, waarbinnen de deelregio's worden uitgenodigd om desgewenst tot een deelregiospecifieke maatwerksegmentering te komen;
- het onderstrepen van het belang van informele werkmilieus voor het faciliteren van de 'next economy';
- het kunnen schuiven met kantorenmeters tussen formele kantorenlocaties en informele kantorenmilieus en additionele ruimte voor kantoren in informele milieus in aanvulling op de geraamde uitbreidingsvraag;

- 2.2 **Opschakelen en terugschakelen mogelijk:** Voor ontwikkelingen die de bandbreedte van de vraagraming te buiten gaan (in het bijzonder aan de bovenkant), kent Plabeka al een zogeheten 'zacht-hard'-procedure, een procesafpraak waarmee zonodig en snel kan worden opgeschaald. Bij dezen wordt deze procesafpraak herbevestigd. Deze procedure voorziet tevens in een arbitrage rol van deskundigen, als het regionaal overleg tot een patstelling leidt. Partijen spreken af dat regionale besluitvorming over afwijkingen in beginsel binnen 3 maanden plaatsvindt. Verder wordt jaarlijks aan de hand van de Plabeka-monitor be-

oordeeld of bij- dan wel terugschakelen op deelregionale en/of MRA-schaal aan de orde is.

- 2.3 **Status en verankering:** Partijen spreken af deze US 3.0 (mede) als basis te gebruiken voor doorvertaling naar relevant gemeentelijk en provinciaal beleid en –plannen (bijvoorbeeld Omgevingsvisies of omgevingsplannen)

3 Programmering

- 3.1 **Vraaggraming:** Voor de behoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties hanteren partijen een bandbreedte – een laag en een hoog scenario gebaseerd op de WLO-scenario's³ – voor de daaruit resulterende berekende uitbreidingsvraag conform het rapport 'Vraaggraming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam' (Ecorys, 2016). Hierbij zij aangetekend dat de kantorenvraag zich in dat rapport beperkt tot vraag op formele locaties en er dus aanvullend sprake kan zijn van een behoefte op informele locaties. Vervangingsvraag vormt geen onderdeel van de onderliggende vraaggraming.
- 3.2 **Mogelijk snellere groei Amsterdam:** Voor deelregio Amsterdam (gemeente Amsterdam) is gezamenlijk geconstateerd dat het aannemelijk is dat de groei van de stad tot 2030 in termen van werken en wonen hoger uitvalt dan onder 3.1 is vastgelegd. Voor formele werklocaties impliceert dit dat de plafonds voor Amsterdam opwaarts worden bijgesteld met +10ha bedrijventerrein en +60.000m² BVO kantoren (deze extra ruimtebehoefte is in de tabellen van hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 3 in deel II van dit rapport expliciet opgenomen). De belangrijkste opgave die deze mogelijke extra ruimtebehoefte met zich meebrengt is overigens om in voldoende extra ruimte op informele milieus te voorzien (de behoefte is geraamd op 225.000 m² tot aan 2030). Op basis van monitoring wordt – voor Amsterdam maar ook voor de andere deelregio's – jaarlijks bezien of een verdere (eenmalige of structurele) bijstelling noodzakelijk is. De marktvaart is hierbij leidend.
- 3.3 **Planvoorraad begrensd:** De planomvang als genoemd in bijlage 1 voor kantoren en bijlage 2 voor bedrijventerreinen – meer specifiek: de harde plannen daarvan - zijn maxima die door gemeenten in bestemmingsplannen/omgevingsvisies niet zullen worden overschreden.
- 3.3.1** Deelregio's met (grote) planoverschotten zetten in op verdere planreductie door het omzetten van bestemmingen naar andere functies waar dat redelijkerwijs kan.
- 3.3.2** Er worden geen nieuwe bestemmingsplannen (straks: onderdeel van het omgevingsplan) voor bedrijventerreinen buiten deze planlocaties in procedure gebracht, zonder dat daarover in Plabeka-kader vooraf overeenstemming is bereikt.

³ Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', PBL en CPB, 2015 en daarbij behorende publicaties, zie www.wlo2015.nl

- 3.3.3** Voor kleinschalige menging van bedrijvigheid buiten formele locaties is geen afstemming nodig op deelregionaal niveau noch binnen Plabeka.
- 3.4 Kantoren op formele en informele locaties:** De behoefte-raming onder deze US3.0 heeft alleen betrekking op de uitbreidingsvraag voor kantoren op formele kantorenlocaties. Er is dus ook een niet-geraamde kantorenvraag op informele werkmilieus.
- 3.4.1** Het ruimtelijk accommoderen van deze behoefte kan zowel plaatsvinden op formele als op informele locaties binnen de geraamde uitbreidingsbehoefte (plus de bijstelling voor Amsterdam). Grootschalige ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan multimodale knooppunten.
- 3.4.2** Tevens wordt – los van 3.4.1 - aan deelregio's de mogelijkheid geboden van beperkte kantoorontwikkeling buiten formele kantorenlocaties. Partijen spreken af dat die ontwikkelingen per deelregio beperkt blijven tot maximaal 10.000 m² bvo per jaar. Dit biedt deelregio's zónder geraamde vraag op formele kantoorlocaties de mogelijkheid om te voorzien in de vraag naar kantoorruimte op informele werkmilieus.
- 3.5 Belang informele werkmilieus voor 'next economy':** Elke deelregio zet - in aanvulling op de programmering van formele werklocaties – in op het creëren van multifunctionele, gemengde woon-werkomgevingen passend bij aard, schaal en deelregionale marktvraag, ten einde in te spelen op het faciliteren van de 'nieuwe economie'.
- 3.6 Kwalitatieve differentiatie op deelregionaal niveau:** Vanwege het grotere gewicht dat vanuit de markt wordt gehecht aan kwalitatieve dimensies van vestigingsmilieus, spreken partijen uit dat de deelregio's in hun uitwerkingen van herstructurering, transformatie en planrealisatie meer aandacht besteden aan een goede aansluiting op de kwalitatieve behoeften van de deelregionale doelgroepen (inclusief internationale doelgroepen waar dat relevant is).
- 3.7 Grote kavels en ruimte voor hoge milieucategorieën:** De in bijlage 5 en bijlage 6 opgenomen locaties met grotere kavels en ruimte voor hogere milieucategorieën worden bij voorkeur aangewend voor deze doelgroepen.
- 3.8 Monitoring**
- 3.8.1** De in deze US 3.0 vastgelegde programmering (zie bijlage 1 en 2) en de daaraan gekoppelde afspraken worden 'continu' gemonitord en jaarlijks vastgelegd in het Plabeka-monitor-rapport. In aanvulling op de tot dusverre in beeld gebrachte ontwikkelingen wordt in de toekomstige Plabeka-monitors ook aandacht besteed aan informele werkmilieus en aan de voortgang van de transformatie van werkgebieden. Tevens wordt vernieuwing nagestreefd van de wijze van dataverzameling. Het Programmteam zal, geadviseerd door de werkgroep Monitor een voorstel uitwerken voor deze verbeterde Plabeka-monitor.

3.8.2 Gelet op het in 3.6 beschreven belang van een goede kwalitatieve match, zal worden onderzocht of en hoe de Plabeka-monitor een beter inzicht in de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod kan gaan bevatten.

3.9 Afstemming Plabeka en NZKG: De behoefte aan zeehaventerreinen en de procedure voor aanpassing daarvan is voor de MRA vastgelegd in de Visie Noordzeekanaalgebied 2040. Voor transformatie van het havenareaal van Havenbedrijf Amsterdam binnen de Ring zijn criteria afgesproken voor marktontwikkelingen en milieuhinder. De gemeente Amsterdam zal over deze afwegingen met de regio overleggen. Voor zeehaventerreinen is daarbij afgesproken dat zwaar-milieuhinderende bedrijven niet aan de randen van het havengebied worden gevestigd, maar er middenin.

4 Transformatie

4.1 Transformatie kantoren: Partijen constateren dat de transformatie van kantoren in de achterliggende jaren stevig op gang is gekomen. Gelet op nog hoge leegstand en de kwalitatieve mismatch tussen vraag en (een deel van) het aanbod op de kantorenmarkt, spreken partijen uit dat zij streven naar voortzetting van de transformatie van kantoren. Partijen verlenen waar mogelijk planologische medewerking. Partijen spreken een inspanningsverplichting af om de transformatieambities van kantoren zoals gespecificeerd in bijlage 1, uit te voeren. Het gaat om ca. 1 mln. m². Amsterdam komt binnen een jaar na vaststelling van deze US 3.0 nog met een nadere uitwerking van deze ambities. Die nadere uitwerking kan zowel lager als hoger uitkomen.

4.2 Meter-voor-meter in een gezonde markt: Om wenselijke vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de kantorenvorraad te stimuleren, kunnen transformatiemeters worden ingezet voor nieuwe kantoormeters als de 8% frictieleegstand wordt genaderd binnen 2 jaar op basis van de Plabeka-monitor. De feitelijke effectuering van de inzet van deze nieuwe kantoormeters door een gemeente kan alleen op basis van besluitvorming in BO Platform Economie.

4.2.1 In sommige deelregio's wordt het bereiken van 8% leegstand (of lager) verhinderd door het ontbreken van transformatiemogelijkheden of door een omvangrijke voorraad aan structureel leegstaande incurante kantoorpanden. Die deelregio's krijgen de mogelijkheid om een beargumenteerd voorstel te doen aan het Programmteam Plabeka voor te leggen om toch tot vernieuwing van hun kantorenvorraad te komen.

4.3 Transformatie bedrijventerreinen: Partijen spreken uit dat zij streven naar het tijdig uitvoeren van de transformatieambities van bedrijventerreinen zoals gespecificeerd in bijlage 2. Het gaat om ruim 500ha. Daarmee creëert de regio de basis voor nieuwe gemengde milieus voor werken en wonen. Waar de MRA als geheel vooral inzet op transformatie van bedrijventerreinen, wordt in Gooi en Vecht juist ingezet op

behoud van bedrijventerreinareaal (excl. terreinen waar al transformatieplannen voor gelden).

- 4.4 **Regionaal coördinatieteam voor behoud bedrijven voor de MRA:** De transformatie van bedrijventerreinen leidt naar verwachting tot een uitplaatsingsbehoefte die wordt ingeschat op gemiddeld 30% van het te transformeren areaal. Partijen spreken af dat bedrijven die omwille van transformatie willen of moeten verplaatsen, te allen tijde één of meer alternatieve huisvestingsmogelijkheden in de MRA aangeboden krijgen. Daartoe wordt onder regie van Plabeka een regionaal coördinatieteam opgezet met een getrapte inbreng vanuit vastgoedmarketing MRA, acquisiteurs en accountmanagers, waarmee wordt zorggedragen voor een ‘rode loper’-benadering voor te verplaatsen bedrijven en een ‘warme’ overdracht tussen bedrijfscontactfunctionarissen. Ook de expertise van SADC en PHB wordt gekoppeld aan dit coördinatieteam. Elke deelregio levert een aanspreekpunt voor dit team. Elk deelregionaal aanspreekpunt is verantwoordelijk voor afstemming binnen de eigen deelregio. Het Programmateam krijgt de opdracht om dit uit te werken en nog in 2017 ter besluitvorming voor te leggen aan het PRES.
- 4.5 **Deelregionale sterkten inzetten voor uitplaatsing en acquisitie:** Voor de onder 4.4 beschreven uitplaatsing worden de deelregionale profielen – zie tabel 2.1 en de kaartbeelden in figuur 2.2 en bijlage 7 – als leidraad gehanteerd in het zoeken naar en formuleren van alternatieve vestigingsmogelijkheden. Ook in de acquisitie op MRA-schaal worden deze als leidraad gehanteerd.
- 4.6 **PHB inzetten voor transformatieopgave:** Het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen beschikt over expertise die relevant is bij transformatie van werklocaties. Plabeka is voornemens om, in lijn met het reeds goedgekeurde jaarplan PHB 2017, het PHB in te zetten om transformatieprocessen aan te jagen, voor zover dat past binnen de capaciteit van het PHB.

5 Herstructurering en kwaliteitsverbetering

- 5.1 **Herstructurering bedrijventerreinen ‘afronden’:** De herstructurering van bedrijventerreinen is in de MRA in de afgelopen 10 jaar succesvol opgepakt. Van de opgave die in 2010 is geïnventariseerd, resteert naar schatting nog zo’n 30%. Die herstructureringsopgave wordt in de komende 5 jaar opgepakt. In 2017 wordt bezien of daartoe voortzetting van het PHB aan de orde is, rekening houdend de nieuwe taken (zie transformatie) die bij het PHB zijn/worden gestald.
- 5.2 **Provinciale bijdrage herstructurering voortzetten (intentie):** de provincies Noord-Holland (HIRB) en Flevoland spreken de intentie uit de herstructurering van bedrijventerreinen te blijven ondersteunen. Gemeenten en andere betrokkenen spannen zich in om te komen tot duurzaam beheer (parkmanagement en/of BIZ) en meer verduurzaming op bedrijventerreinen.

- 5.3 **Herijking herstructureringsopgave:** Plabeka herijkt uiterlijk in 2018 de herstructureringsopgave en verbindt die opgave aan de thema's functiemenging en transformatie. Op basis hiervan wordt bezien of het instrumentarium – i.h.b. PHB en HIRB – (verdere) aanpassing behoeft. Flevoland komt in samenspraak met Almere en Lelystad tot maatwerk voor de herstructurering van bedrijventerreinen in deze 2 gemeenten.

6 Overige afspraken en nadere uitwerking

- 6.1 **Gezamenlijk optrekken richting Rijk:** In sommige MRA-gemeenten, is sprake van structureel leegstaande kantoren/gebouwen van het Rijk, waarvoor alternatieven op korte termijn ontbreken (o.a. in Lelystad en Zaanstad). Deze leegstand heeft een negatieve doorwerking op de lokale vastgoedmarkt. De MRA spreekt uit gezamenlijk te willen optrekken om deze problematiek onder de aandacht te brengen van het Rijksvastgoedbedrijf en in het zoeken naar oplossingen.
- 6.2 **Onderzoek stedelijke distributie:** Plabeka start - in samenspraak met de Vervoerregio, het programma stedelijke bereikbaarheid en de logistieke sector - in 2017 een onderzoek naar geschikte locaties in de MRA voor stedelijke distributie. Deze sector groeit snel, maar het is onduidelijk of de MRA optimale locaties beschikbaar heeft, die passen bij deze groei en ontwikkelingen van het vervoersysteem.
- 6.3 **Nadere uitwerking afspraken Plabeka 3.0.** Op onderdelen moeten de afspraken nader worden uitgewerkt. Dat betreft onder andere:
- **Verbetervoorstel voor de Monitor Plabeka**, met onder meer zicht op de informele werkmilieus en voortgang transformaties;
 - Uitwerking **regionaal coördinatieteam** voor begeleiding uitplaatsingsproces bedrijven op te transformeren bedrijventerreinen;
 - **Optimaliseren Plabeka-organisatie** in samenhang met nieuwe uitdagingen en afgestemd met o.a. MRA vastgoedmarketing;
 - **Uitwerking instrumentarium** voor opgaven op het vlak van transformatie en herstructurering op basis van eerdere verkenning.
 - **Nadere uitwerking van de verwachte uitbreidingsvraag van datacenters** en het passend accommoderen van deze vraag (qua ruimte en energie) binnen de MRA.



UITVOERINGSSTRATEGIE PLABEKA 3.0

DEEL II

STRATEGIE PER MRA- DEELREGIO

1. ALMERE-LELYSTAD

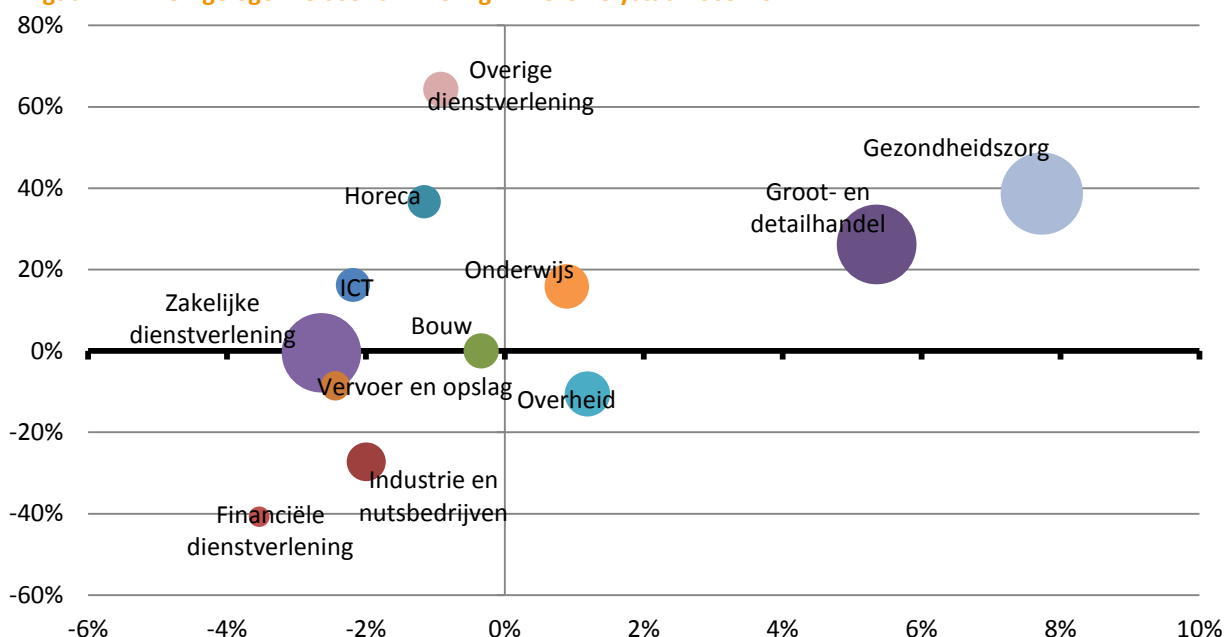
1.1 Economisch profiel Almere-Lelystad

Kenmerken regionale economie Almere-Lelystad

Almere-Lelystad is de deelregio die binnen de MRA voldoende en betaalbare fysieke en milieuruimte biedt voor ondernemen. De regio is daarmee een belangrijk vestigingsgebied voor de logistieke sector, ook dankzij de ligging van veel terreinen nabij de snelweg en/of nabij de haven van Lelystad. De ontwikkeling van Lelystad Airport en het aantrekken van Hoger Onderwijs bieden in de toekomst belangrijke economische kansen.

Binnen de deelregio zijn de sectoren groot- en detailhandel en gezondheidszorg in absolute zin – en relatief in vergelijking met de MRA als geheel – grote sectoren. Bovendien kenden deze sectoren in de afgelopen jaren (2005-2014) een substantiële groei in werkgelegenheid. Ook in het onderwijs is de werkgelegenheid relatief hoog, en is deze bovendien toegenomen tussen 2005 en 2014. In absolute zin is ook de zakelijke dienstverlening een grote sector met ruim 23.000 banen in 2014, maar in de MRA als geheel is het aandeel van deze sector in de werkgelegenheid nog groter.

Figuur 1.1: werkgelegenheidsontwikkeling Almere-Lelystad 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio Almere-Lelystad en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014). Verticale as: totale groei 2005-2014 in %
Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014. Bron: EVMRA 2016

Toelichting: Sectoren in het kwadrant rechtsboven zijn én relatief groot in Almere-Lelystad (t.o.v. de MRA als geheel), én zijn tussen 2005-2014 gegroeid in werkgelegenheid. Sectoren rechtsonder zijn relatief groot in Almere-Lelystad maar zijn recent gedaald. Linksonder staan de relatief kleine sectoren die bovendien dalen in aantal banen, en linksboven staan de sectoren waar de werkgelegenheid tussen 2005-2014 is afgenomen, maar die wel relatief belangrijk zijn voor de regio.

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

Een belangrijke troef voor Almere-Lelystad is dat er nog relatief veel ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar is. Hierdoor is de regio goed in staat om onder meer de ruimtevraag vanuit (retour)logistiek, high tech materials, life science en agrofood te huisvesten. Deze sectoren zijn in de regio al sterk aanwezig, en behoren ook tot de belangrijke ruimtevragers van de toekomst.

De regio biedt naast ruimte voor bedrijvigheid ook goed ontsloten woonmilieus, waarmee zij een belangrijke bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave in de MRA. Almere-Lelystad beschikt over een diverse stedelijke omgeving met een hoog voorzieningenniveau, de verschillende stadskernen zijn goed OV-ontsloten. Stedelijke ontwikkeling nabij OV-knooppunten (Almere Poort, Muziekwijk, Centrum, Parkwijk, Buiten, Oostvaarders en Lelystad Centrum) heeft vanuit ruimtelijk perspectief in de toekomst de voorkeur, en gemeenten en provincie zetten hier ook op in. Bovendien verbetert de bereikbaarheid (per spoor, wegen, Lelystad Airport en Flevokust) de komende jaren nog verder. En op de lange termijn zou de eventuele aanleg van de IJmeerlijn de bereikbaarheid van de regio vanuit Amsterdam nog verder vergroten.

Een aantal zaken kan de regionale economie in de komende jaren positief beïnvloeden. Ten eerste stimuleert de Floriade, die in 2022 in Almere plaatsvindt, de verdere ontwikkeling van de circulaire economie in Almere-Lelystad. Bewoners en ondernemers worden uitgedaagd om een bijdrage te leveren aan het oplossen van vraagstukken op het gebied van voedselproductie, het groene welbevinden en gesloten kringlopen. Ten tweede biedt de ontwikkeling van Lelystad Airport als belangrijke regionale luchthaven kansen. Dit zorgt zowel voor directe werkgelegenheid als voor een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor de logistieke sector en voor andere luchthaven-gebonden bedrijvigheid. Ten derde biedt de industriehaven Flevokust kansen. Lelystad biedt hier ruimte voor havengebonden bedrijvigheid en voor bedrijven binnen hoge milieucategorieën.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

In de periode 1995 - 2014 was de relatief hoge bevolkingsgroei een belangrijke motor voor de economische ontwikkeling van deze deelregio. Voor de toekomst moet rekening worden gehouden met een minder sterke bevolkingsgroei in Almere-Lelystad, waardoor deze bron van economische groei in kracht afneemt.

Specifiek op werklocatiegebied bestaat een belangrijke opgave uit het terugdringen van de leegstand op kantoren. Met name in Lelystad is de leegstand, mede vanwege incurant, voormalig Rijksvastgoed, bovengemiddeld.

1.2 Informele werkmilieus Almere-Lelystad

Almere-Lelystad is een regio waar werken en wonen ruimtelijk veelal zijn gescheiden; slechts 37% van de regionale werkgelegenheid is gesitueerd buiten formele kantoorlocaties en bedrijventerreinen (Monitor Plabeka 2016). Gezondheidszorg en onderwijs zijn belangrijke sectoren buiten formele werklocaties. Sectoren die in de toekomst kansrijk zijn in de regio, zoals (retour)logistiek, high tech materials, en agrofood/ voedselverwerking zullen bovendien grotendeels op formele werklocaties landen. Wel ontstaat er mogelijk vraag naar kleinschalige locaties voor stadsdistributie, pick-up points, en dienstverlening in informele, stedelijke werkmilieus.

1.3 Markt kantorenlocaties

Kenmerken kantorenmarkt Almere-Lelystad

Ongeveer een kwart van alle banen in Almere-Lelystad is anno 2015 gevestigd op formele kantoorlocaties. De toekomstige regionale vraag naar kantoorruimte richt zich in toenemende mate op centrale, multimodaal bereikbare locaties. Typische kantoorsectoren als zakelijke en financiële dienstverlening zijn in de regio ondervertegenwoordigd; mede hierdoor is de verwachte ruimtevraag tot aan 2030 bescheiden.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoren Almere-Lelystad

In beide scenario's kent de regio Almere-Lelystad een overschot aan kantoorruimte tot aan 2030, aangezien de huidige leegstand ruim boven de verwachte ruimtevraag tot aan 2030 ligt.

Tabel 1.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Almere-Lelystad kantoorlocaties (in m² BVO), scenario 'Laag':

Deelregio	Ruimtevraag 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Almere-Lelystad	24.890	117.000	6.796	149.530	+234.844

Tabel 1.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Almere-Lelystad kantoorlocaties (in m² BVO), scenario 'Hoog':

Deelregio	Ruimtevraag 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Almere-Lelystad	31.685	117.000	6.796	149.530	+228.049

* Buiten de formele werklocaties zijn er daarnaast harde transformatieplannen op Lelycentre (9.430 m²). Op Lelycentre en Stadscentrum zijn daarnaast transformatieplannen in beginfase.

Definities kolommen Tabel 1.1 en 1.2

- A. Ruimtevrage op formele kantoorlocaties (in m² BVO). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: Vraagaming Ecorys (juni 2016).
- B. Leegstand (in m² BVO) op formele kantoorlocaties. Peildatum 1-1-2016. Bron: Kantorenmonitor BV.
- C. Verwachte transformatie van bestaand aanbod op formele kantoorlocaties (in m² BVO). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: Monitor Plabeka 2016, aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten.
- D. Ontwikkelaar hard aanbod (in m² BVO) tot 2030 op formele kantoorlocaties. Peildatum 1-1-2016. Bron: Vraagaming Ecorys (juni 2016), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016, aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten.
- E. Saldo vraag-aanbodconfrontatie kantoorlocaties per 31-12-2030 (= B + F – A – C)

1.4 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen Almere-Lelystad

Een belangrijke deel van de ruimtevrage op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad komt naar verwachting in de komende jaren van de logistieke sector. Enkele factoren liggen aan deze verwachting ten grondslag. Allereerst heeft met name de groothandel de afgelopen jaren sterk gepresteerd in Almere-Lelystad. Daar komt bij dat – mede in het licht van de trends en ontwikkelingen als E-commerce en retourlogistiek – ook in de komende jaren een substantiële ruimtevrage vanuit de logistiek in de MRA te verwachten is. Logistieke marktpartijen zijn bovendien vaak eerder (inter)nationaal en regionaal dan lokaal georiënteerd, en de regio Almere-Lelystad heeft met haar ruime aanbod aan grote, betaalbare, en goed ontsloten kavels (per snelweg, en bv. bij de haven van Lelystad ook over water) de kwaliteiten in huis om een deel van de bovenregionale ruimtevrage in de logistiek aan te trekken. Tot slot kan de ontwikkeling van Lelystad Airport fungeren als een katalysator van de ruimtevrage vanuit de logistiek.

Ook de industrie, en dan met name de voedselverwerkende industrie, is een belangrijke ruimtevrager in Almere-Lelystad. De Agrofoodsector is sterk in de regio; niet alleen vanwege de landbouwgrond in de provincie Flevoland maar ook de aanwezigheid van de Christelijke Agrarische Hogeschool en de nabijheid van de WUR. Daarbij bieden Almere en Lelystad ruimte voor bedrijven in hoge milieucategorieën uit omringende regio's. De regio kan daarmee ook verplaatsingsruimte bieden aan industrie in andere deelregio's (bv. Gooi en Vecht en Amsterdam) die op hun huidige locatie geen fysieke ruimte of milieuruimte hebben om uit te breiden, of die worden uitgeplaatst.

Tot slot slaagt de regio er nu al in om – middels de online beschikbare kwaliteitskaarten – het beschikbare aanbod op bedrijventerreinen voor het voetlicht te brengen, en is veroudering van bedrijventerreinen in de jongste provincie van Nederland minder een issue dan elders in de MRA.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen Almere-Lelystad

Ook op de markt voor bedrijventerreinen is er in Almere-Lelystad naar verwachting sprake van een overschot tot aan 2030, ook wanneer de vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen in de vraag-aanbodconfrontatie wordt meegenomen. Het overschot is bovendien relatief hoog; de verwachte ruimtevraag tot aan 2030 is met 65 à 115 ha aanzienlijk minder dan de nog harde uitgeefbare voorraad op bedrijventerreinen van 281 ha. Opgemerkt moet worden dat in de berekening van de ruimtevraag door Ecorys de komst van een luchthaven niet is meegenomen.

Tabel 1.3 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Almere-Lelystad bedrijventerreinen (netto ha), scenario 'Laag':

Deelregio	Ruimtevraag	Vervangingsvraag	Planaanbod tot	Saldo tot 2030
	2016-2030	(30%) door 'transformatie tot 2030'	2030 (hard)	
	A	B	C	D=C-B-A
Almere-Lelystad	65,0	7,0	280,7	+208,7

Tabel 1.4 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Almere-Lelystad bedrijventerreinen (netto ha), scenario 'Hoog':

Deelregio	Ruimtevraag	Vervangingsvraag	Planaanbod tot	Saldo tot 2030
	2016-2030	(30%) door 'transformatie tot 2030'	2030 (hard)	
	A	B	C	D=C-B-A
Almere-Lelystad	115,0	7,0	280,7	+158,7

Definities kolommen Tabel 1.3 en 1.4

- E. Ruimtevraag op bedrijventerreinen (netto ha). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: 'Vraagverdieping MRA', Ecorys, juni 2016.
- F. Vervangingsvraag t/m 2030 (in netto ha), geraamd op 30% van verwachte transformatievolume (= verwachte transformatie bestaande bedrijventerreinen naar andere functies van 1-1-2016 t/m 31-12-2030). Bron: IBIS, aangevuld n.a.v. inventarisatie onder gemeenten door BUITEN.
- G. Ontwikkelbaar aanbod (in netto ha) t/m 2030 op bedrijventerreinen. Peildatum 1-1-2016. Bron: Vraagverdieping Ecorys 2016 (o.b.v. Monitor Plabeka 2016), aangepast n.a.v. inventarisatie onder gemeenten door BUITEN.
- A. Saldo vraag-aanbodconfrontatie per 31-12-2030 (= C – B – A)

1.5 Transformatie en functiemenging

Perspectief transformatie en functiemenging

De regionale transformatieambitie is in volume geringer dan in veel andere MRA-deelregio's. Het fenomeen van toenemende ruimtedruk en het daaruit volgende verdichtingsvraagstuk speelt hier immers minder, en daarbij komt dat de regio nog weinig echt verouderde werklocaties kent. Wel kan transformatie naar andere functies een oplossing bieden voor kantorenleegstand, onder meer waar het gaat om Rijksvastgoed in Lelystad. Ook kan transformatie van binnenstedelijke terreinen ruimte bieden aan andere functies dan wonen, zoals zorg, onderwijs, en (sport)voorzieningen.

Randstad Almere



Centrum Almere Stad



Rijksvastgoed Lelystad



Bron afbeeldingen: eigen materiaal, Provincie Flevoland

Transformatieplannen kantoorlocaties

Kijkend naar concrete plannen is het verwachte transformatievolume voor kantoren tot aan 2030 nog beperkt in Almere-Lelystad: ca. 7.000 m² BVO. Wel is het waarschijnlijk dat dit volume in praktijk hoger uitpakt. Zo wordt transformatie naar wonen in kantoorpanden mogelijk gemaakt op 3 kantorenconcentraties in Almere: Centrum Almere Stad, Almere Muziekwijk, en Randstad. In Lelystad werken het rijk, de provincie en de gemeente samen in het MIRT Rijksvastgoed Lelystad om de kantorenmarkt in Lelystad gezonder te maken (meer marktspanning). In het Stadshart van Lelystad neemt de kantorenvoorraad af door transformatie; uit aanvullend onderzoek door de gemeente is geconstateerd dat het afgelopen jaar 6.000m² bvo in 2016 aan de kantorenvoorraad is onttrokken.

Transformatieplannen bedrijventerreinen

Tot aan 2030 wordt naar verwachting ca. 23 ha bedrijventerrein getransformeerd naar andere functies, voor een groot deel langs de randen van binnenstedelijke terreinen. In Almere beschrijft de Gemeentelijke Visie Werklocaties (22-11-2016 vastgesteld) de mogelijkheid tot transformatie van terreinen. Ook in Lelystad zijn binnenstedelijke bedrijventerreinen in het locatiebeleid bestempeld als Gemengd Milieu, waardoor ook andere functies zich hier kunnen vestigen. Uiteindelijk zullen deze binnenstedelijke bedrijventerreinen qua bestemming mogen opgaan in hun omgeving, hetgeen doorgaans een omzetting in woningbouw betekent.

1.6 Planvoorraden formele werklocaties

Planvoorraad kantoorlocaties en planreductie

De regio kent nog enkele locaties met een fors beschikbaar planaanbod aan kantoorruimte. Enkele grote planlocatie zijn de Kustzone (Almere, 61.000 m² BVO), Lelystad Airport Business Park (60.000 m² BVO) en Stadscentrum (Lelystad, 25.000 m² BVO).

Sinds de vorige Uitvoeringsstrategie Plabeka heeft de regio veel inspanningen verricht om de planvoorraden van kantoorlocaties te reduceren. Van de planvoorraad in 2010 van ca. 660.000 m² bvo is nu nog ca. 150.000 m² bvo t/m 2030 resterend.

Bijlage 1 bevat een overzicht van alle kantoorlocaties per deelregio met (indien van toepassing) het planaanbod per locatie.

Planvoorraad bedrijventerreinen en planreductie

De regio kent nog meerdere bedrijventerreinen met een forse planvoorraad die tot en met 2030 ontwikkelbaar is. Enkele grote planlocatie zijn Lelystad Airport Business Park (96,0 ha), Flevopoort (Lelystad, 38,3 ha), Flevokust (Lelystad, 21,4 ha), Luchthaven (Lelystad, 17,5 ha), en Stichtse Kant (Almere, 17,3 ha). Een volledig overzicht is te vinden in de bijlage.

Ook de planvoorraad aan bedrijventerreinen van de deelregio Almere-Lelystad is in de afgelopen jaren flink gereduceerd; van ca. 500 ha ten tijde van Plabeka 2.0 naar ca. 280 ha nu, zo blijkt uit de aanvullende inventarisatie van BUITEN. Daarnaast bestaan er nog voor meerdere terreinen beleidsvoornemens om (delen van) de voorraad te schrappen. Waar de voorraad niet uit de grondexploitatie is genomen, is deze nog wel in het totale aanbod meegerekend.

Enkele planlocaties waar recent aanbod is gereduceerd:

- De Vaart IV, Almere (van 20 naar 10 ha)
- Stichtse Kant, Almere (van 35 naar 17,3 ha)
- Twentse Kant, Almere (van 19 naar 0 ha)
- Flevopoort, Lelystad, van 59 naar 38,3 ha⁴

Hierbij past de kanttekening dat voor enkele Almeers planlocaties (delen van) de planvoorraad al wel uit de exploitatie zijn gehaald, maar dat de volledige planvoorraad nog wel in het bestemmingsplan staat. In deze gevallen is met de gereduceerde planvoorraden gerekend in Plabeka 3.0. Het gaat hierbij onder meer om De Vaart IV, Stichtse Kant en Twentse Kant. Zie bijlage 2 voor een nadere toelichting.

Aanbod hoge milieucategorieën en grote kavels

De regio kent meerdere bedrijventerreinen die ruimte bieden aan bedrijven met een hoge milieuhindercategorieën:

- Flevokust (Lelystad) biedt ruimte aan bedrijven tot en met milieucategorie 5.1
- Lelystad Luchthaven: tot en met milieucategorie 4.2
- Larserpoort (Lelystad): tot en met milieucategorie 5 (afhankelijk van de locatie)
- Oostervaart Oost (Lelystad): tot en met milieucategorie 5.2
- Stichtse Kant (Almere): tot en met milieucategorie 4.2
- De Vaart IV (Almere): tot en met milieucategorie 5

Enkele bedrijventerreinen die grote kavels aanbieden en zich specifiek op logistieke bedrijvigheid richten zijn:

- Lelystad Airport Business Park: dit terrein biedt veel ruimte aan logistieke en/of luchthavengerelateerde bedrijvigheid.
- Sallandse Kant (Almere, 6,1 ha uitgeefbaar tot aan 2030) is ingericht als logistiek bedrijventerrein met ruim opgezette kavels.
- Stichtse Kant (Almere) is ontwikkeld als logistiek terrein (gemengd met andere functies).
- Ook Flevokust (Lelystad) is bedoeld voor logistieke bedrijven, mede gezien de haven-gebonden locatie en ligging nabij de A6.

Een overzicht van bedrijventerreinen met ruimte voor hoge milieucategorieën en met aanbod van grote kavels is te vinden in bijlage 3 en 4.

⁴ Ambtelijk is het beeld verwacht dat het planaanbod wordt gereduceerd van 59 naar 38 ha, maar formele besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Toonaangevende kantoor- en bedrijfslocaties in de regio zijn onder meer De Vaart, het Zakencentrum van Almere, Larserpoort en Lelystad Airport Businesspark (zie figuur 1.2).

Figuur 1.2 Etalagegebieden Almere-Lelystad



1.7 Herstructureringsopgave

Vooralsnog speelt veroudering op bedrijventerreinen nog weinig in de jongste provincie van Nederland, met uitzondering van enkele locaties (o.a. De Vaart 1,2 en 3) waar in de afgelopen jaren herstructurering heeft plaatsgevonden.

Op binnenstedelijke bedrijventerreinen is functiemenging met voorzieningen – bv. sportscholen, aanbieders van (private) zorg, en detailhandel – zowel een mogelijke oplossing voor leegstand als een kans om deze terreinen een kwalitatieve impuls te geven.

1.8 Samenhang met andere deelregio's

Opvangen vervangingsvraag als gevolg van woningbouwplannen Amsterdam

Om te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen ambieert de gemeente Amsterdam de bouw van 50.000 nieuwe woningen in 2025. Hiervoor wordt 250 tot 300 ha bedrijventerrein en 0,6 mln. m² kantoorlocatie getransformeerd naar gemengd woonwerkgebied. Voor een deel van de bedrijven op deze bedrijventerreinen en kantoorlocaties moet een nieuwe locatie gevonden worden.

Almere kan ruimte bieden voor het uitplaatsen van bedrijvigheid uit Amsterdam (maar ook voor andere regio's). Specifiek aan bedrijven in een hoge milieucategorieën en voor bedrijven die een grote kavel wensen biedt Almere ruimte. Ook Lelystad biedt uitplaatsingsruimte, in het bijzonder bij de luchtenhaven en binnen(vaart)haven.

Bijdrage woningbouwopgave MRA

Almere-Lelystad biedt ruimte voor het invullen van de woningbouwopgave MRA. In Almere worden de komende decennia 60.000 woningen gebouwd. De gemeente zet zich specifiek in op het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus van hoge kwaliteit (denk aan Duin en Oosterwold). In Lelystad zijn er onder meer mogelijkheden voor watergebonden wonen.

Knooppuntontwikkeling in Almere-Lelystad

Binnen Amsterdam dreigt er een tekort aan capaciteit nabij multimodale knooppunten. De deelregio Almere-Lelystad kan hier wellicht in voorzien door rondom de stations (Poort, Muziekwijk, Centrum, Parkwijk, Buiten, Oostvaarders en Lelystad Centrum) te verdichten. De ontwikkeling van deze gebieden kan met name ruimte bieden voor wonen maar ook deels voor werken.

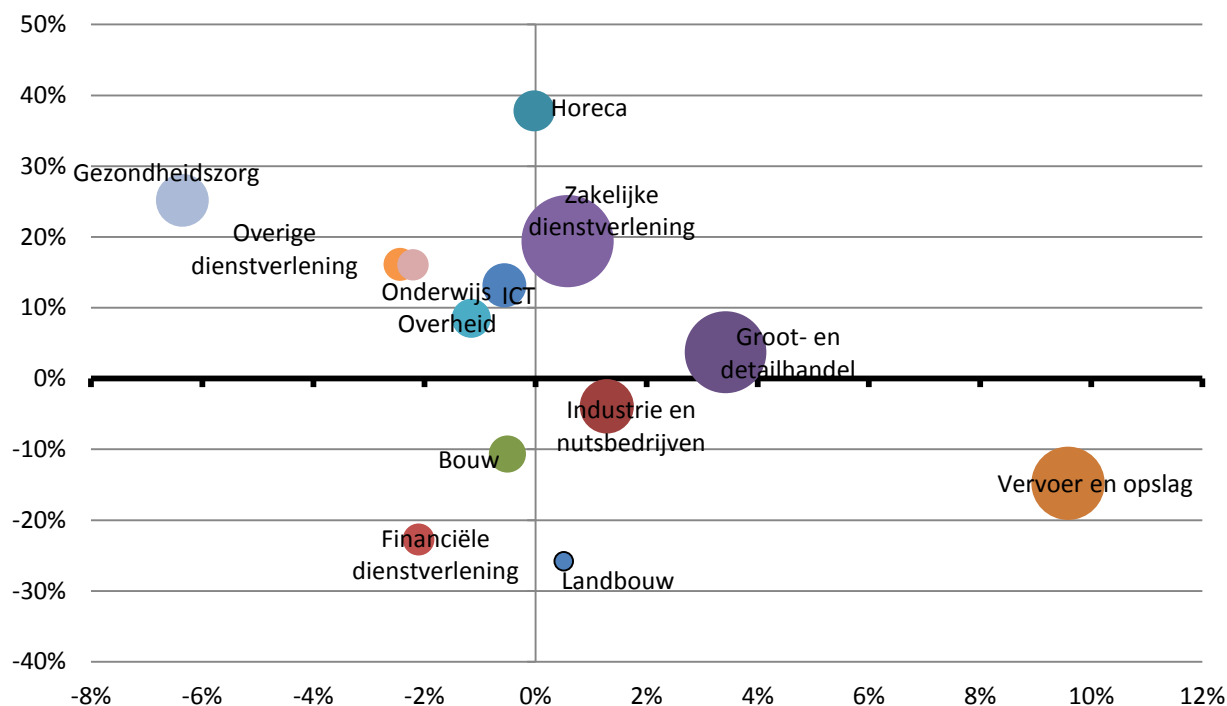
2. AMSTELLAND-MEERLANDEN

2.1 Economisch profiel Amstelland-Meerlanden

Kenmerken regionale economie Amstelland-Meerlanden

Amstelland-Meerlanden onderscheidt zich binnen de MRA dankzij haar goede bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht op burgers en bedrijven. De Mainport Schiphol en de Greenport Aalsmeer zijn belangrijke economische trekkers en bieden o.a. kansen aan de sectoren Logistiek en Agrofood. Ook in de zakelijke dienstverlening is de regio sterk. In de toekomst bieden de circulaire economie (o.a. met Circular Valley, deelegebied van Schiphol Trade Park) en de vestiging van datacenters kansen. Diemen en delen van Ouder-Amstel (o.a. OV-knooppunt Duivendrecht) behoren functioneel en ruimtelijk feitelijk tot Amsterdam. Hier liggen dan ook kansen voor stadsverzorgende bedrijvigheid, stadsdistributie, en in toenemende mate ook creatieve bedrijvigheid vanuit Amsterdam.

Figuur 2.1: werkgelegenheidsontwikkeling Amstelland-Meerlanden 2005-2014.



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio Amstel-Meerlanden en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014)

Verticale as: totale groei 2005-2014 in % – verticale as

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014

Bron: EVMRA 2016

In Amstelland-Meerlanden zijn de zakelijke dienstverlening (56.600 banen in 2014) en de groot- en detailhandel (44.600 banen) zowel absoluut als

relatief ten opzichte van de MRA grote sectoren. Bovendien kenden beide sectoren in het afgelopen decennium een groei in werkgelegenheid. Ook de sector vervoer en opslag is met ca. 36.000 banen in 2014 belangrijk voor de regionale werkgelegenheid, maar het aantal banen hierbinnen is tussen 2005 en 2014 wel gedaald. Ook in de industrie daalde de werkgelegenheid in de afgelopen jaren iets, maar de sector blijft groot in de regio ten opzichte van de MRA als geheel. De sector met de sterkste groei in de regio is de horeca, waar het aantal banen tussen 2005-2014 met bijna 40% toenam.

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

De verwachting is dat de economische groei van de MRA zich in de komende jaren concentreert in Amsterdam en in de regio Amstelland-Meerlanden. De mainports Schiphol, de Greenport Aalsmeer en de AMS-iX (Amsterdam Internet Exchange; als ICT-hub de derde Nederlandse mainport) zijn belangrijke motoren voor de regionale economie. Het zijn grote bronnen van werkgelegenheid en brandpunten van internationaal transport. Zakelijke dienstverlening en een vitaal MKB complementeren deze kracht. Daarbij is Amstelland-Meerlanden goed bereikbaar vanuit Amsterdam en Haarlem maar ook vanuit de zuidvleugel, en de connectiviteit van de regio biedt bedrijven toegang tot voldoende hooggeschoold personeel.

Met het oog op de toekomst zet de regio in op duurzaamheid en circulaire economie, en de daaraan gekoppelde economische kansen, naast de traditionele sterktes Schiphol en de Greenport. De ontwikkeling van de Circular Valley (circulair ingerichte werklocatie, deelgebied van 'Schiphol Trade Park') vanaf 2017 biedt op dit vlak kansen.

Een onverminderd goede (inter)nationale bereikbaarheid – met inzet op de verbindingen met de stad Amsterdam, met Schiphol, en met de Haven van Amsterdam – is voorwaardelijk om de kansen die de deelregio heeft op het gebied van logistiek, handel, ICT, energie en circulaire economie te benutten. Op het gebied van digitale infrastructuur behoort de MRA tot de internationale top, en daarbinnen vervult ook Amstelland-Meerlanden een belangrijke functie (zie ook het tekstkader over datacenters op p. 19). De nationale overheid spant zich – onder meer met de erkenning van de AMS-iX datahub als derde mainport na Schiphol en Rotterdam – in voor behoud van deze internationale topositie.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

Een belangrijke opgave voor Amstelland-Meerlanden is hoe om te gaan met de balans tussen wonen en vliegen in de regio. Enerzijds trekt de luchthaven veel logistieke en luchthavengerelateerde bedrijvigheid aan, en is zij een belangrijke motor voor de regionale economie. Schiphol heeft behoefte aan uitbreidingsruimte, en milieumaatregelen kunnen daarbij beperkend werken. Anderzijds heeft de aanwezigheid van Schiphol een negatieve impact op de kwaliteit van leven in de gebieden nabij de luchthaven. Ook beperkt het Luchthavenindingsbesluit de ruimtelijke moge-

lijkheden in de gebieden rondom Schiphol, en staat het onder meer de transformatie van sommige verouderde werklocaties in de weg. Een antwoord op deze opgave is niet binnen Plabeka-kader te formuleren, maar het erkennen van de opgave is belangrijk voor een goed begrip van de regionale kansen en opgaven op werklocatiegebied in de komende jaren.

De regio staat voor de opgave om in de toekomst te voorzien in de vraag naar meer gemengde stedelijke milieus, aanvullend op het aanbod aan monofunctionele werklocaties. Paragraaf 2.2 gaat hier nader op in.

De Greenport Aalsmeer – een belangrijke bron van werkgelegenheid in de regio – staat voor de opgaven om de energievoorziening en bedrijfsvoering in de glastuinbouw te verduurzamen, en nieuwe oplossingen te vinden voor verouderde glastuinbouwgebieden. In het regionaal verband van Greenport Aalsmeer werken gemeenten en provincies samen aan deze opgaven.

Een belangrijke bedreiging voor de economie van Amstelland-Meerlanden is de sterk toenemende concurrentie voor Schiphol van andere transferluchthavens in onder meer Dubai, Istanbul, Parijs en Londen.

2.2 Informele werkmilieus Amstelland-Meerlanden

Amstelland-Meerlanden is traditioneel gezien een regio die zich kenmerkt door functiescheiding tussen wonen en werken; 60% van de werkgelegenheid is op formele werklocaties gevestigd. Sectoren die hierbuiten een plek vinden zijn onder meer de horeca, agribusiness (onder meer tuinbouw gerelateerd aan de Greenport Aalsmeer), en een deel van de zakelijke dienstverlening (met name ZZP'ers).

Een belangrijke opgave voor de regio is het creëren van meer gemengde woon-werkmilieus in het stedelijk weefsel. De ruimtelijke indeling van de regio is nu veelal gericht op functiescheiding. Monofunctionele werkmilieus hebben zeker ook bijgedragen aan de ontwikkeling van onder meer Schiphol- en veiling-gerelateerde bedrijvigheid, en deze zijn ook in de toekomst van waarde. Maar aanvullend daarop ligt er een opgave om meer gemengde milieus te creëren in het stedelijk weefsel, voor wonen, werken en andere functies. Met haar forse transformatieambitie zet de regio hiermee de komende jaren belangrijke stappen.

2.3 Markt kantorenlocaties

Kenmerken kantorenmarkt Amstelland-Meerlanden

In geen enkele MRA-deelregio is zo'n groot deel van de werkgelegenheid gevestigd op formele kantoorlocaties als in Amstelland-Meerlanden: 32%. Een belangrijk deel van de huidige gebruikers bestaat uit (deels Schiphol-gerelateerde) bedrijven in de zakelijke dienstverlening, en uit dienstverlening ter ondersteuning van de logistiek.

De zakelijke dienstverlening is in Amstelland-Meerlanden oververtegenwoordigd in vergelijking met de MRA als geheel, en kende bovendien in de afgelopen jaren een groei in aantal banen. Hoewel trends als het nieuwe werken en automatisering in de dienstverlening ervoor zorgen dat de toekomstige ruimtevrage waarschijnlijk niet evenredig zal groeien met de toekomstige werkgelegenheid, is wel te verwachten dat een belangrijk deel van de vraag naar kantoorruimte in Amstelland-Meerlanden van de zakelijke dienstverlening komt. Een belangrijk deel van deze vraag komt voort uit luchthavengerelateerde dienstverlenende bedrijvigheid.

Kansrijke kantorenlocaties in Amstelland-Meerlanden zijn die locaties die multimodaal zijn ontsloten (bv. nabij de stations van Hoofddorp, Diemen, Diemen-Zuid, Duivendrecht) en die in gemengde, stedelijke gebieden zijn gelegen (bv. Amstelveen Stadshart). In de gemeente Amstelveen staan enkele grote kantoorpanden die voor één gebruiker gebouwd zijn, en juist niet meer voldoen niet aan de huidige kwalitatieve vraag. Het voormalige kantoorpand van KPMG aan de Burgemeester Rijnderslaan is hier een bekend voorbeeld van, net als de panden op Kronenburg; inmiddels werken de vastgoedeigenaar en de gemeente plannen voor transformatie naar wonen nader uit.

De grote hoeveelheid verwachte transformatie van kantoorruimte in de komende 15 jaar vormt niet alleen een oplossing voor de forse kantorenleegstand in de regio, het kan ook bijdragen aan het creëren van meer gemengde werkmilieus. Dit is een belangrijke opgave in deze van oudsher meer op functiescheiding gebaseerde deelregio. Bij deze opgaven moet opgemerkt worden dat in de deelregio Amstelland-Meerlanden het Luchthavenindelingbesluit een beperkende factor is voor transformatie van werklocaties.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoren Amstelland-Meerlanden

Als het volledige harde planaanbod in de deelregio Amstelland-Meerlanden tot aan 2030 tot ontwikkeling wordt gebracht, resulteert dit tot een verwacht overschot op formele kantoorlocaties van 295.000 à 345.000 m² BVO. Toch is het in het hoge scenario wel nodig om in ieder geval een deel van het planaanbod te ontwikkelen; er wordt naar verwachting zoveel getransformeerd in de regio (naar verwachting ca. 350.000 m² BVO tot aan 2030) dat het resterende bestaande aanbod kwantitatief niet zou voldoen om de marktvrage op te vangen.

Tabel 2.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amstelland-Meerlanden kantoorlocaties (in m² BVO), scenario 'Laag':

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Amstelland-Meerlanden	130.577	504.831	356.826	327.400	+344.828

Toelichting op tabel: zie bijlage 4

Tabel 2.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amstelland-Meerlanden kantoorlocaties (in m² BVO), scenario 'Hoog':

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Amstelland-Meerlanden	179.750	504.831	356.826	327.400	+295.655

Toelichting op tabel: zie bijlage 4

2.4 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden

Belangrijke ruimtevrage op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden tot aan 2030 zijn naar verwachting de logistiek (Schiphol-gerelateerd en veiling-gerelateerd), de ICT (en dan met name datacenters), de agrofood-industrie, en in circulair georiënteerde bedrijvigheid in den brede (bv. gericht op hergebruik van grondstoffen, pilot plants, innovatiecentra à la Circular Hotspot). Specifiek in de nabijheid van de Ringweg A9 en A10 liggen er kansen voor kleinschalige logistieke hubs. Hier worden goederen ten behoeve van stadsdistributie heengebracht, opgeslagen, en via kleine, (steeds vaker) elektronische vrachtwagens de stad in vervoerd. Daarnaast is er, met name in Diemen en Ouder-Amstel, groeiperspectief voor stadsverzorgende bedrijven.

De regio heeft met Schiphol, de Greenport Aalsmeer, de kansen die de circulaire economie biedt, en de nabijheid van Amsterdam een gunstige economische uitgangspunt. Dit betekent echter niet dat er op werklocatiegebied geen verdere inzet vereist is. Alleen bedrijventerreinen die goed zijn ontsloten, die een hoge ruimtelijke kwaliteit kennen, en die – onder meer qua kavelgrootte en parkmanagement – in weten te spelen op de marktvrage, kunnen een grote ruimtevrage verwachten.

Een belangrijke opgave waar de regio voor staat is het creëren van meer gemengde werklocaties; weliswaar geldt deze opgave vooral voor kantoorlocaties, maar in mindere mate ook voor (binnenstedelijke) bedrijventerreinen. De woningbouwbeperkingen die het LIB (Luchthavenindefinitiebesluit) in delen van de regio met zich meebrengt kan lokaal het creëren van meer gemengde, stedelijke werklocaties bemoeilijken. De verschuiving van monofunctionele bedrijventerreinen naar locaties voor creatieve ondernemers biedt ook kansen voor het creëren van een meer stedelijk aanvoerende, gemengde locatie.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod Amstelland-Meerlanden

Op de markt voor bedrijventerreinen is er in de regio Amstelland-Meerlanden voor de periode tot aan 2030 een overaanbod voorzien in zowel het lage als het hoge scenario (+115 à +160 ha), indien het beschikbare planaanbod van 307 ha tot aan 2030 geheel tot ontwikkeling komt.

Tabel 2.3 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amstelland-Meerlanden bedrijventerreinen, scenario 'Laag':

Deelregio	Vervangingsvraag		Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	Ruimtevrage 2016-2030	(30%) door 'transformatie tot 2030'		
	A	B	C	D=C-B-A
Amstelland-Meerlanden	135,0	10,1	307,4	+162,3

Tabel 2.4 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amstelland-Meerlanden bedrijventerreinen, scenario 'Hoog':

Deelregio	Vervangingsvraag		Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	Ruimtevrage 2016-2030	(30%) door 'transformatie tot 2030'		
	A	B	C	D=C-B-A
Amstelland-Meerlanden	180,0	10,1	307,4	+117,3

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

Bergwijkpark-Noord (Diemen) als voorbeeldproject voor transformatie naar een gemengd milieu

Bergwijkpark-Noord in Diemen is een voorbeeld van een monofunctionele kantoorlocatie die transformeert naar een gemengd woon-werkgebied. In de afgelopen jaren is hier al ruim 100.000 m² aan kantoorruimte getransformeerd, naar de inmiddels voltooide campus Diemen Zuid. In de komende jaren zet de transformatie door, onder meer met de realisatie van de woonwijk Holland Park. Tegelijkertijd blijft het gebied werkfuncties huisvesten, evenals het aangrenzende Bergwijkpark Zuid (met hoofdkantoren van onder meer Randstad, Manpower, en Tele2).



2.5 Transformatie en functiemenging

Perspectief transformatie en functiemenging; beperkingen LIB

Amstelland-Meerlanden kent in 2015 een recordhoeveelheid aan kantoortransformatie. De transformatie wordt gevoed door een combinatie van een relatief hoge kantorenleegstand en een aanzienlijk druk op de woningmarkt en, vooral in de gemeente Haarlemmermeer, de hotelmarkt.

Ook voor de komende jaren is de transformatieambitie aanzienlijk, met name voor kantoren. Niet alleen kan door transformatie het leegstandspercentage van kantoren in de regio verder worden teruggedrongen, ook komt hierdoor ruimte vrij voor woningbouw. Daarnaast kunnen werklocaties economisch vitaal blijven door functiemenging. Een voorbeeld is de kantoorlocatie Bergwijkpark Noord in Diemen (zie kadertekst links).

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) vormt een belangrijke beperkende factor voor de transformatie van werklocaties naar andere functies. Het huidige LIB staat voor delen van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de regio transformatie naar wonen niet toe, terwijl de transformatiebehoefte er in de meeste gevallen wel is. In de Uitvoeringsstrategie zijn daarom alleen die transformatieplannen opgenomen, die binnen het huidige LIB doorgang kunnen vinden. Het regionale transformatiepotentieel zou dus zonder de ruimtelijke beperkingen die Schiphol met zich meebrengt nog forser zijn.

Transformatielocaties:

Kronenburg



Beukenhorst-West



Burgemeester Rijnderslaan



Schuilhoeve



Schiphol Rijk



Beukenhorst Oost



Bron: Stichting Business Park Kronenburg, gem. Amstelveen, Margo Oosterveen en Kees van der Veer

Transformatieplannen kantoorlocaties

De hoge transformatievolumes op kantoorlocaties van de afgelopen jaren worden naar verwachting ook tot aan 2030 doorgezet; in totaal is transformatie van ca. 350.000 m² BVO op formele locaties voorzien. Enkele belangrijke transformatielocaties zijn:

- Kronenburg 78.000 m² BVO
- Beukenhorst-West 57.600 m² BVO
- Burgemeester Rijnderslaan 41.000 m² BVO
- Schuilhoeve 37.000 m² BVO
- Schiphol Rijk 31.950 m² BVO
- Entrada 30.700 m² BVO
- Beukenhorst Oost 26.300 m² BVO

Transformatieplannen bedrijventerreinen

Ook voor bedrijventerreinen is er een aanzienlijk potentieel aan transformatieplannen: ca. 34 ha. Bedrijventerreinen die naar verwachting tot aan 2030 deels een andere functie krijgen zijn Hoofddorp-Noord, Bedrijventerrein Legmeer en de Pionier/Bolsterrein.

2.6 Planvoorraden formele werklocaties

Planvoorraad kantoorlocaties

De regio beschikt nog over een aanzienlijk planaanbod voor kantoorlocaties van ca. 330.000 m² BVO. De vraag-aanbodconfrontatie wijst uit dat er op termijn mogelijk een tekort aan kantoorruimte ontstaat in de regio, mede door het forse transformatiepotentieel. Op termijn ligt het dus voor de hand een deel van het planaanbod, gelegen op locaties en binnen segmenten waar voldoende marktvrage voor is, tot ontwikkeling te brengen.

De regio kent nog meerdere kantoorlocaties met beschikbaar planaanbod, vooral in de gemeente Haarlemmermeer. Enkele grote planlocaties in de regio zijn:

- Schiphol Elzenhof: 100.000 m² BVO
- Beukenhorst Zuid: 95.000 m² BVO
- Schiphol-Oost: 35.700 m² BVO
- Schiphol Centrum: 36.700
- De Hoek Noord: 35.000

Bijlage 1 bevat een overzicht van alle kantoorlocaties per deelregio met (indien van toepassing) het planaanbod per locatie.

Planvoorraad bedrijventerreinen

De regio kent nog meerdere bedrijventerreinen met een forse planvoorraad tot en met 2030; in totaal is er nog ca. 305 netto ha uitgeefbaar in die periode. Een belangrijk deel van de planvoorraad is gericht op luchthaven-gerelateerde of veiling-gerelateerde bedrijvigheid.

Enkele grote planlocatie zijn Schiphol Trade Park (61,0 ha tot aan 2030), Green Park Aalsmeer (54,5 ha tot aan 2030), De Liede nieuw (28,9 ha tot

Transformatielocaties:

Hoofddorp-Noord



Bedrijventerrein Legmeer



Pionier/Bolsterrein



Afbeeldingen: gemeente Haarlemmermeer, iLocate, Kees van der Veer

aan 2030), De Loeten (30,3 ha), De President (22,6 ha), FloraHolland Aalsmeer (20,0 ha) en De Hoek Noord (11,0 ha). Bijlage 2 bevat een overzicht van alle bedrijventerreinen per deelregio met (indien van toepassing) het planaanbod per terrein.

Hierbij merken we op dat de regio ook planvoorraad kent die pas ná 2030 is voorzien. Zo kent Schiphol Trade Park ná 2030 nog een plancapaciteit van 39 ha.

Beschikbare ruimte voor hoge milieuhindercategorieën

Binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden is er op de volgende bedrijventerreinen nog planvoorraad beschikbaar voor bedrijven met een milieucategorie van 4 of hoger:

- De Liede (nieuw) in Haarlemmermeer biedt ruimte aan bedrijven t/m milieucategorie 5.2.
- De President in Haarlemmermeer kan bedrijven faciliteren t/m milieucategorie 4
- Nieuw-Vennep Zuid in Haarlemmermeer heeft aanbod voor bedrijven tot milieucategorie 4.1
- Spoorzicht Noord in Haarlemmermeer: 5.2
- Wilhelminahoeve in Haarlemmermeer: 4.1
- Bedrijventerrein Uithoorn in Uithoorn: maximaal 4 maar afhankelijk van locatie op terrein

Beschikbaar aanbod van grote kavels

Enkele locaties met grote kavels uitgeefbaar zijn:

- Green Park Aalsmeer (Aalsmeer): 10 hectare aaneengesloten
- De Liede (Haarlemmermeer)
- De President (Haarlemmermeer)
- Lijndenhof (Haarlemmermeer)
- Schiphol Trade Park (Haarlemmermeer)
- Schiphol Logistics Park (Haarlemmermeer)
- Corneliahoeve (Haarlemmermeer)
- Wilhelminahoeve (Haarlemmermeer)
- De Hoek Noord (Haarlemmermeer)

Op het moment van schrijven is het exacte oppervlakte van de grootste aaneengesloten kavels op Haarlemmermeerse terreinen niet bekend bij de gemeente.

Een overzicht van bedrijventerreinen met ruimte voor hoge milieucategorieën en met aanbod van grote kavels is te vinden in bijlage 3 en 4.

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Kantoor- en bedrijfslocaties die zich momenteel sterk ontwikkelen zijn onder meer: Green Park Aalsmeer, Beukenhorst Zuid Haarlemmermeer, Stadshart Amstelveen, Schiphol Logistics Park en Schiphol Trade Park.

Figuur 2.2 Etalagegebieden Amstelland-Meerlanden



2.7 Herstructurering / kwaliteitsimpuls

Sinds 2010 is 430 ha geherstructureerd, de totale opgave tot aan 2020 was 435 ha. Dit betekent dat de herstructureringsopgave tot aan 2020 bijna volledig is uitgevoerd.

2.8 Samenhang met andere deelregio's

Opvangen vervangingsvraag als gevolg van woningbouwplannen Amsterdam

Amstelland-Meerlanden kan een rol spelen bij het opvangen van de vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van de binnenstedelijke transformatie van Amsterdamse werklocaties naar gemengde gebieden. Hierbij is het belangrijk dat die bedrijven in de regio landen, die passen bij het regionaal economisch profiel. Aansluitend op dit profiel ligt het voor de hand om bedrijven in onder meer (luchthavengerelateerde) logistieke bedrijven en en stadsverzorgende bedrijven in de deelregio te faciliteren. Daarnaast

heeft de deelregio veel te bieden op gebied van duurzaamheid en circulaire economie.

Bijdrage woningbouwopgave MRA

Ook aan de woningbouwopgave van de metropoolregio kan Amstelland-Meerlanden een bijdrage leveren. Voldoende en kwalitatief passende woonruimte is van belang voor het regionaal vestigingsklimaat. Het luchthavenindelingsbesluit is wel een beperkende factor voor woningbouw.

Ontwikkeling nabij OV-knooppunten

Amstelland-Meerlanden kan met de ontwikkeling van de stationsgebieden van onder meer Duivendrecht, Diemen en Hoofddorp wellicht voorzien in de behoefte naar woon- en werkruimte nabij multimodale knooppunten.

Relatie met regio's buiten de MRA

Tot slot ligt Amstelland-Meerlanden weliswaar in de MRA, maar grenst de deelregio ook aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in Utrecht en in de Bollenstreek – en in bredere zin in de regionale economie en arbeidsmarkt – hebben dus ook impact op de regio Amstelland-Meerlanden, en vice versa.

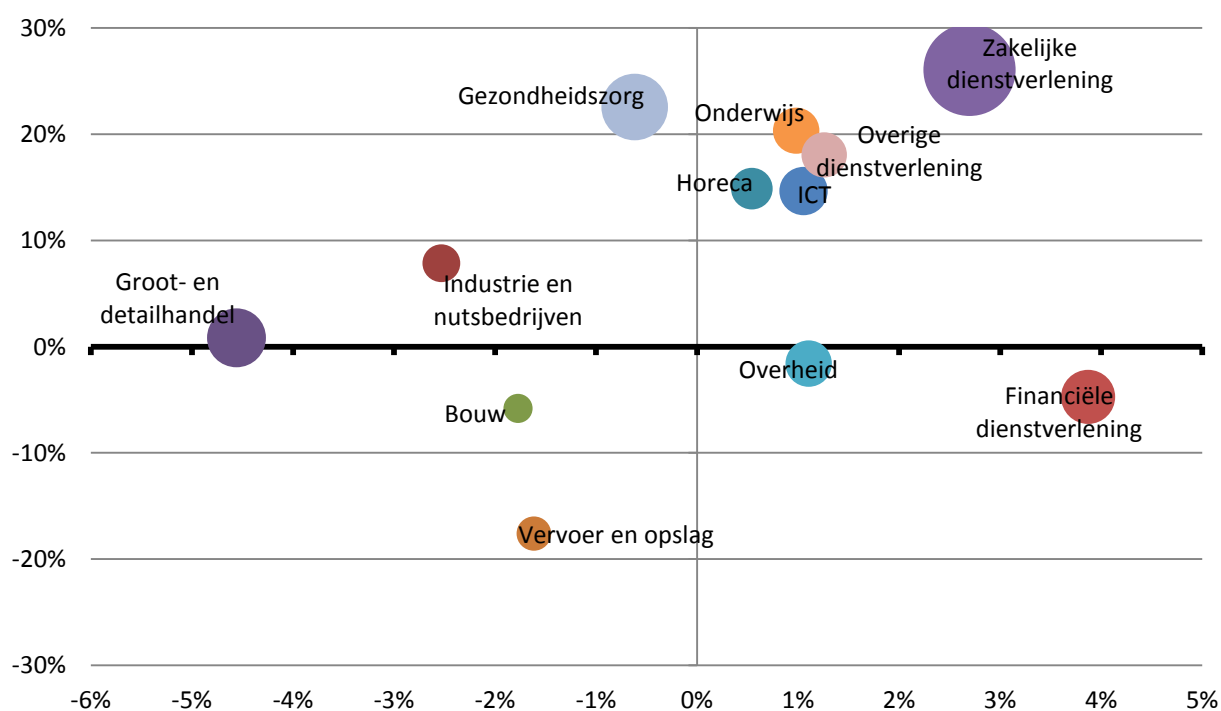
3. AMSTERDAM

3.1 Economisch profiel Amsterdam

Kenmerken regionale economie Amsterdam

Amsterdam is het economische en culturele centrum van de MRA en omstreken, en heeft zeker in de afgelopen jaren een sterke aantrekkingskracht op burgers en bedrijven uit binnen- en buitenland. De stad kent dan ook veel sectorale 'winnaars'; onder meer de ICT, zakelijke diensten, creatieve industrie en horeca groeien. Dankzij haar internationale bereikbaarheid en aantrekkingskracht en aansprekende woon- en werkmilieus staat Amsterdam in de toekomst voor de opgave om de groei van economie en bevolking ruimtelijk te accommoderen.

Figuur 3.1: werkgelegenheidsontwikkeling Amsterdam 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio Amsterdam en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014). Verticale as: totale groei 2005-2014 in %
Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014. Bron: EVMRA 2016

Amsterdam huisvest een aantal grote en bovengemiddeld snel groeiende dienstensectoren waarin de MRA een comparatief voordeel heeft ten opzichte van de rest van Nederland. De belangrijkste hiervan is de zakelijke dienstverlening; niet alleen is dit met ca. 147.000 banen in 2014 in absolute zin de grootste sector in Amsterdam, ook is het de sector die in het afgelopen decennium het sterkste gegroeid is in werkgelegenheid (ca. 25% tussen 2005 en 2014). Andere belangrijke groeiers in de afgelopen jaren zijn onderwijs, horeca, ICT, en overige dienstverlening; deze sectoren zijn bovendien in Amsterdam relatief groot ten opzichte van de MRA als ge-

heel. Een andere groeisector is de zorg, al is deze in Amsterdam nog wel ondervertegenwoordigd in vergelijking met de hele MRA.

Niet alle sectoren kenden tussen 2005 en 2014 een groeiende werkgelegenheid; onder meer in de financiële dienstverlening, in de bouw en binnen vervoer en opslag is het aantal banen gedaald.

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

Amsterdam heeft de grootste economie van de MRA, en groeit daarbij in toegevoegde waarde en in werkgelegenheid in de afgelopen jaren sneller dan het MRA-gemiddelde. Ook in de toekomst blijft Amsterdam groeien in werkgelegenheid. Enkele oorzaken voor de trek naar de stad van mensen en bedrijven zijn in paragraaf 2.1 van deel aan de orde gekomen.

De plaats van Amsterdam als internationaal knooppunt, de aanwezige universiteiten en kennisinstellingen, de kennisintensieve bedrijven en de Amsterdamse ambiance trekken (jong)volwassenen aan die het menselijke kapitaal vormen voor de groeiende kenniseconomie. De toegang tot de globale netwerken via luchthaven, zeehaven en internet zijn daarbij essentieel. De pullfactoren van Amsterdam bieden in de komende jaren kansen voor veel verschillende sectoren. Onder meer de (inter)nationale bedrijven in de zakelijke dienstverlening dragen de komende jaren bij aan de ruimtevraag – op kantoorlocaties maar ook in de binnenstad, en op kenmerkende locaties aan het water. Ook de ontwikkeling van de circulaire economie – met ruimte voor (retour)logistiek en voor e-hubs voor stadsdistributie – vraagt de komende jaren om ruimte. Nu al kent Amsterdam veel creatieve hubs en verzamelgebouwen, en de vraag hiernaar lijkt eerder toe te nemen dan te stagneren. En ook in Amsterdam is de komende jaren ruimtevraag van datacenters te verwachten, met als recent voorbeeld de vestiging van The Datacenter Group in Sloterdijk.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

De belangrijkste uitdaging voor Amsterdam op ruimtelijk-economisch gebied komt voort uit de toenemende ruimtedruk in de stad. Hoe kan de stad zowel in de forse woningbouwopgave voorzien, als voldoende ruimte bieden voor bedrijvigheid? Door verdichting binnen het stedelijk weefsel, en transformatie van werklocaties naar gemengde hoogstedelijke woonwerkmilieus, vult de gemeente in de komende jaren deze opgave in. In hoofdstuk 3.5 worden de Amsterdamse woningbouw- en transformatieplannen nader toegelicht.

Gerelateerd aan de ruimtedruk is de vraag, hoe alle gebieden binnen Amsterdam goed verbonden kunnen blijven. In algemene zin zet de stad – in lijn met het provinciaal beleid – zoveel mogelijk in op de stedelijke ontwikkeling nabij multimodale knooppunten. Mogelijk is de capaciteit nabij de bestaande knooppunten niet voldoende om in alle ruimtevraag voor wonen en werken te voorzien; daarom ligt er ook een rol voor andere deelregio's om stedelijke ontwikkelingen nabij OV-knooppunten te accommoderen.

Een belangrijk vraagstuk hierbij is de verbinding met Amsterdam-Noord. In het kader van 'Sprong over het IJ' heeft de gemeente recent aangegeven in te zetten op de ontwikkeling van een brug voor langzaam verkeer, aanvullend op extra pontcapaciteit en de Noord-Zuid-lijn die medio 2018 opent.

Het westelijk havengebied staat voor de opgave te verduurzamen, en de transitie te maken van fossiele naar circulaire economie. De gemeente, ondernemers, en kennisinstellingen zetten al belangrijke stappen op dit gebied; zo is het Living Lab Sloterdijk opgezet, ontwikkelt energiebedrijf Nuon een park met bijna 7300 zonnepanelen bij de Hemwegcentrale, en heeft Westpoort Warmte (een samenwerking tussen afvalverwerker AEB Amsterdam en Nuon) recent een warmtetransportleiding gerealiseerd van Westpoort naar Amsterdam Noord ('Noorderwarmte').

3.2 Informele werkmilieus Amsterdam

Informele werkmilieus huisvesten het grootste deel van de Amsterdamse economie; 66% van de banen is buiten formele werklocatie gevestigd. Daar komt bij dat de werkgelegenheid op informele locaties in de laatste jaren hard groeit; tussen 2014 en 2015 met 3,5%.

In de toekomst neemt het belang van gemengde, binnenstedelijke werkmilieus voor de Amsterdamse economie alleen maar toe. Dit hangt samen met de veranderende ruimtebehoefte van bedrijven, die steeds meer op zoek zijn naar bedrijfsruimte op centrale, aansprekende en OV-bereikbare locaties. Binnen de MRA is dit vaak binnen de Amsterdamse ring. Niet alleen de centrumlocaties trekken hierbij bedrijven aan, maar ook steeds vaker de locaties met een rauw of industrieel karakter, bij voorkeur aan het water. Een voorbeeld hiervan is de NDSM werf.

Niet alleen de vraag naar gemengde werkmilieus trekt aan; ook het aanbod van bedrijfshuisvesting binnen dit segment zal mede onder invloed van het gemeentelijk werklocatiebeleid de komende jaren toenemen. Amsterdam heeft namelijk de ambitie om in de periode tot aan 2030 veel binnenstedelijke werklocaties te transformeren tot gemengde milieus voor wonen, werken en voorzieningen. Hierover volgt in paragraaf 3.5 over transformatie meer.

Het palet aan sectoren dat in het Amsterdamse stedelijk weefsel is gevestigd, of hier de komende jaren behoefte aan heeft, is divers. Belangrijke ruimtevragende sectoren op informele werkmilieus zijn onder meer de zakelijke dienstverlening, onderwijs, ICT, horeca, en zorg.

3.3 Markt kantorenlocaties

Kenmerken kantorenmarkt Amsterdam

Belangrijke ruimtevragers op de Amsterdamse kantorenmarkt zijn de zakelijke, financiële en overige dienstverlening en de ICT. In toenemende mate landt deze vraag op binnenstedelijke locaties, die goed (H)OV-bereikbaar zijn en waar veel voorzieningen in de nabijheid zijn. Maar ook naar de meer creatieve en 'rauwe' werkomgevingen, bijvoorbeeld langs het IJ, is steeds meer vraag. Mogelijk is de stad Amsterdam niet in staat om in alle vraag nabij OV-knooppunten te voorzien, en kan de regio een rol spelen in het opvangen van deze vraag.

De woningbouwambitie van Amsterdam – 50.000+ woningen in het stedelijk weefsel toevoegen tot aan 2030, waarvan een groot deel op bestaande werklocaties – heeft nadrukkelijk haar weerslag op de Amsterdamse kantorenmarkt; niet alleen kwantitatief (met een geschat transformatievolume van ca. 600.000 m² BVO) maar vooral kwalitatief. De ambitie van de gemeente is namelijk om monofunctionele kantorenlocaties (en overigens ook bedrijventerreinen) te transformeren in gemengde gebieden die óók ruimte bieden voor werken. Niet alleen biedt dit ruimte voor wonen, ook zorgt dit voor aanbod van kantoorruimte dat kwalitatief aansluit bij de marktvraag.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoren Amsterdam

De gemeente Amsterdam kent, bij een volledige ontwikkeling van het harde planaanbod (826.000 m²) in 2030 een kwantitatief overschot van ruim 550.000 m² kantoorruimte op kantoorlocaties. Dit komt doordat de harde kantorenplannen de verwachte ruimtevrage tot aan 2030 (250.000 à 290.000 m² BVO) overstijgen.

De huidige hoeveelheid leegstaande kantoren in Amsterdam (ca. 626.000 m² BVO op kantoorlocaties 1-1-2016) wordt naar verwachting in de komende 10 tot 15 jaar min of meer volledig getransformeerd. Hierbij past nadrukkelijk de kanttekening dat het exacte transformatievolume op Amsterdamse kantoorlocaties een eerste, voorlopige inschatting betreft. Anders dan in de overige deelregio's komt deze voort uit een optelling van transformatieplannen op pandniveau. Daarbij komt dat de transformatie-strategie op locatieniveau, en de mate van functiemenging en de ruimte die daarbij voor werken blijft, nog nader worden uitgewerkt in de visie 'Ruimte voor de Economie van Morgen' en in de Kantorenstrategie en in visies op gebiedsniveau. Onder 'transformatieplannen (3.4) zijn de plannen voor kantorentransformatie in Amsterdam – en de kanttekeningen die daarbij te plaatsen zijn – nader toegelicht.

Tabel 3.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amsterdam, kantoorlocaties, scenario 'Laag'*:

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Amsterdam	249.640	626.100	598.170	826.161	+604.451

* = inclusief extra ruimtebehoefte Amsterdam ca. 60.000 m² BVO tot aan 2030, zie kader pagina 25

Tabel 3.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amsterdam, kantoorlocaties, scenario 'Hoog'*:

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Amsterdam	288.565	626.100	598.170	826.161	+565.526

* = inclusief extra ruimtebehoefte Amsterdam ca. 60.000 m² BVO tot aan 2030, zie kader pagina 25

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

Mogelijk extra kantorenvrage Amsterdam door Brexit

De gemeente Amsterdam en marktpartijen signaleren dat de kantorenvrage in Amsterdam mogelijk nog hoger uitvalt dan in het 'plus-scenario' voor Amsterdam is geraamd (zie p. 25). De Brexit speelt hierbij een belangrijke rol. Veel in het Verenigd Koninkrijk gevestigde bedrijven die met een (hoofd)kantoor binnen de EU willen zijn gevestigd, gaan op zoek naar een nieuwe locatie. Amsterdam is hierbij vanuit Londen één van de meest nabije vestigingslocaties binnen de EU met een aantrekkelijk internationaal vestigingsklimaat.

De effecten van de Brexit op de Amsterdamse kantorenmarkt zijn lastig op voorhand te kwantificeren. Maar als de kantorenvrage zich buiten de bandbreedte van de behoefteaming (Ecorys plus al overeengekomen extra ruimte) begeeft, stelt Plabeka 3.0 Amsterdam in staat om op de marktvrage in te spelen. In deze uitvoeringsstrategie geldt namelijk de afspraak dat de marktvrage leidend is en op basis van monitoring eventuele tekorten in specifieke segmenten kunnen worden gesignaleerd. Amsterdam heeft overigens nog een groot hard planvolume (0,8 mln. m²) dat met deze US3.0 al regionaal is afgestemd. In combinatie met de procesmatige afspraken in deze US3.0 biedt dat voldoende autonomie en flexibiliteit, om de (inter)nationale marktvrage aan de MRA te binden.

3.4 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen Amsterdam

Ook voor bedrijventerreinen heeft de gemeente Amsterdam de ambitie om deze ten dele te benutten voor de bouw van woningen. Met name de terreinen binnen de ring komen voor functiemenging in aanmerking. Ook voor bedrijventerreinen is het streven om te komen tot gemengde milieus met daarbinnen ook ruimte voor werken. Echter, anders dan bij kantoorfuncties laat niet alle bedrijvigheid op bedrijventerreinen zich goed mengen met wonen. Het ligt daarom voor de hand dat vooral de meer vervuilende en/of ruimte-extensieve bedrijvigheid in de gemeente Amsterdam – hetzij via natuurlijk verloop, hetzij via een actief uitplaatsingsbeleid – op termijn haar plek vindt in de andere MRA-deelregio's. Tegelijkertijd is er ook op de Amsterdamse haventerreinen nog planaanbod beschikbaar voor havengebonden bedrijvigheid.

Niet alle bedrijvigheid verdwijnt uit de stad; er blijft behoefte aan stadsverzorgende bedrijvigheid in of in de directe nabijheid van de stad. Ook

voor de (kleinschalige) creatieve maakindustrie blijft in de toekomst naar verwachting nog ruimte op de Amsterdamse bedrijventerreinen. Specifiek langs de rand van de stad liggen er kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige logistieke ‘overslagpunten’ ten behoeve van stadsdistributie.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod Amsterdam

Op de markt voor bedrijventerreinen is in de gemeente Amsterdam voor de periode tot en met 2030 een tekort geraamd van 4 ha (lage scenario) tot 34 ha (hoge scenario). Zonder de extra geraamde ruimtebehoefte van 10 ha (zie kadertekst pagina 25) zou de markt in het laagscenario in evenwicht zijn.

In principe zou de gemeente Amsterdam voldoende planaanbod moeten hebben (152 ha) om de geraamde ruimtevraag tot aan 2030 op te vangen, ware het niet dat de gemeente een forse transformatieambitie voor bedrijventerreinen kent. De eerste voorlopige inschatting is dat zo’n 230 ha aan bestaand bedrijventerrein in Amsterdam wordt getransformeerd naar gemengde woon-werkgebieden in het kader van Koers 2025 en Havenstad (hierover meer onder 4.3.5: transformatie). Uitgaande van een vervangingsvraag van 30% zou dit leiden tot een extra ruimtevraag van ca. 76 ha.

Tabel 3.3 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amsterdam, bedrijventerreinen, scenario ‘Laag’:

Deelregio	Vervangingsvraag			Saldo tot 2030
	Ruimte­vraag 2016-2030	(30%) door ‘transfor­matie tot 2030’	Planaanbod tot 2030 (hard)	
	A	B	C	D=C-B-A
Amsterdam	80,0*	76,4	152,4	-4,0

* = inclusief extra ruimtebehoefte Amsterdam ca. 10 netto ha tot aan 2030, zie kader pagina 25

Tabel 3.4 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Amsterdam, bedrijventerreinen, scenario ‘Hoog’:

Deelregio	Vervangingsvraag			Saldo tot 2030
	Ruimte­vraag 2016-2030	(30%) door ‘transfor­matie tot 2030’	Planaanbod tot 2030 (hard)	
	A	B	C	D=C-B-A
Amsterdam	110,0*	76,4	152,4	-34,0

* = inclusief extra ruimtebehoefte Amsterdam ca. 10 netto ha tot aan 2030, zie kader pagina 25

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

3.5 Transformatie en functiemenging

Transformatie kantoren in Amsterdam gaat in rap tempo

In Amsterdam vindt er veel transformatie van veelal leegstaande kantoren naar woningen en andere functies plaats. In 2015 is er in de gemeente Amsterdam ca. 148.000 m² BVO aan kantooruimte getransformeerd, waarvan ca. 87.000 op formele kantoorlocaties (ca. 2,2% van de totale voorraad op kantoorlocaties). Ook tussen 2010 en 2014 lag het transformatievolume met gemiddeld 125.000 m² BVO (formele plus informele kantoorlocaties) hoog.

Transformatielocaties kantoren:

Amstel III



Teleport



Anton de Komplein



Riekerpolder



RID-gebied



Afbeeldingen: gemeente Amsterdam

Ook voor de komende jaren is de verwachting dat kantorentransformatie in de gemeente Amsterdam (en overigens ook daarbuiten) doorzet. In Koers 2025 heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om tot aan 2025 de bouw van 50.000 woningen in de gemeente mogelijk te maken. Een belangrijk deel van deze woningbouwopgave zal landen op bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties, die daarmee gaan transformeren tot gemengde woon-werkgebieden.

Toelichting inschatting transformatiepotentieel: eerste selectie locaties gemaakt, exact transformatievolume niet altijd bekend

Waar in de rest van de MRA in het kader van de Uitvoeringsstrategie de transformatieplannen op pandniveau zijn geïnventariseerd – en dus vrij exact kunnen worden verwerkt in een bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie – ligt dit in de gemeente Amsterdam anders. Hier is in het kader van Koers 2025, Ruimte voor de Stad geïnventariseerd waar gemengde woon-werkgebieden kunnen worden gerealiseerd door onder meer transformatie en verdichting. Per gebied worden strategiebesluiten voorbereid of zijn al genomen. Het is daarom nu nog niet bekend hoeveel kantoorruimte of bedrijfsruimte per saldo transformeert; dit blijkt pas in de komende jaren. Zeker is wel dat een deel van de kantoren- en bedrijvensvoorraad op potentiële transformatielocaties behouden blijft, aangezien de ambitie is om deze locaties als gemengde gebieden in te richten en te verdichten, met daarbinnen óók ruimte voor werken.

Om toch een voorlopig kwantitatief beeld te schetsen transformatievolume, en tot een bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie, geldt voor de gemeente Amsterdam de volgende benadering:

- formele kantoorlocaties waarvoor een duidelijk beeld bestaat van het transformatievolume: hier zijn de cijfers van verwachte transformatie tot aan 2030 (in m² BVO) conform de input van de gemeente;
- formele kantoorlocaties waarvoor het transformatievolume nog niet kan worden ingeschat: hier schatten we het transformatievolume conservatief in, door enkel uit te gaan van transformatie van leegstaande kantoorruimte.

Voor alle Amsterdamse kantoorlocaties is het transformatievolume tot aan 2030 ingeschat conform deze methodiek.

Transformatieplannen kantoorlocaties

Conform de hierboven geschetste methodiek komt een voorlopige schatting van het Amsterdamse transformatievolume tot aan 2030 uit op ca. 600.000 m² BVO. Op bijna alle locaties waar transformatie verwacht wordt, geldt dat een deel van de kantorenfunctie ook behouden blijft. Op die manier worden gemengde gebieden gecreëerd.

Belangrijke formele kantoorlocaties die worden getransformeerd tot gemengde economische gebieden zijn Amstel III, Teleport, Anton de Komplein, Riekerpolder, de Alfa-driehoek en het RID-gebied.

Transformatielocaties bedrijventerreinen:

Buiksloterham/Papaverweg



Overamstel



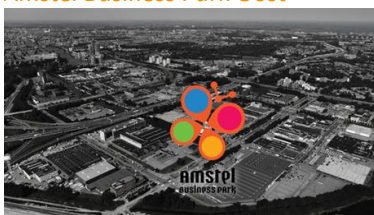
Sloterdijk I



Hamerstraat



Amstel Business Park Oost



Afbeeldingen: gem. Amsterdam, Beeldbank, Stadsarchief Amster-

Transformatieplannen bedrijventerreinen

Een eerste inschatting van het transformatievolumen van bedrijventerreinen in Amsterdam komt uit op ca. 250 netto ha tot aan 2030. Ook voor bedrijventerreinen is het streven om te komen tot gemengde gebieden, waarbinnen ook ruimte blijft voor werken. Enkele belangrijke bedrijventerreinen met hun verwachte transformatiepotentieel tot aan 2030 zijn:

- Buiksloterham/Papaverweg 52 ha
- Overamstel 34,2 ha
- Sloterdijk I 31,6 ha
- Hamerstraat 27 ha
- Bedrijventerrein Schinkel 24 ha
- Amstel Business Park Oost 20 ha

In bijlage 1 (kantoren) en 2 (bedrijventerreinen) staat per werklocatie een inschatting van het transformatievolumen tot aan 2030 weergegeven.

Nadere uitwerking Amsterdamse transformatieplannen volgt; focus ligt op kwalitatief passend aanbod

Momenteel werkt de gemeente Amsterdam de transformatieplannen nog nader uit in de visie 'Ruimte voor de Economie van Morgen' en in de Kantorenstrategie. De lijst van potentiële transformatielocaties, en de inschattingen van transformatievolumes per locatie, moeten in de Uitvoeringsstrategie 3.0 dus worden beschouwd als 'work in progress', waarover bovendien in veel gevallen nog geen formele besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Daarbij merken we op dat – ongeacht de exacte kwantificering – de transformatieplannen op kantoorlocaties een middel zijn, met als doel om kwalitatief passende werklocaties op de juiste plekken in Amsterdam te creëren, en hierbij tegelijkertijd ruimte te creëren voor wonen in de stad

3.6 Planvoorraden formele werklocaties

Planvoorraad kantoorlocaties

De regio kent ook na inventarisatie van transformatieplannen nog meerdere kantoorlocaties met een grote hoeveelheid planaanbod. In totaal is er ruim 0,8 miljoen m² BVO aan planaanbod op formele Amsterdamse kantoorlocaties. De vraag-aanbodconfrontatie laat zien dat, zelfs wanneer met de transformatieplannen wordt rekening gehouden, er waarschijnlijk niet naar dit gehele planaanbod vraag zal zijn. Het is daarom zaak om, na een nadere kwalitatieve differentiatie van het aanbod, op die locaties kantoorruimte te ontwikkelen, die kwalitatief aansluiten bij de vraag. In praktijk zullen dit locaties zijn die goed OV-ontsloten zijn, die op aansprekende plekken in de stad zijn gevestigd, en die stedelijke voorzieningen in de nabijheid hebben.

Enkele grote planlocaties, inclusief hun huidige planaanbod, zijn:

- Zuidas : 475.000 m² BVO
- Science Park Amsterdam : 154.761 m² BVO
- Oosterdokseiland: 61.000 m² BVO

Bovendien kent Amsterdam zachte plannen op onder meer Minervahaven (115.000 m² BVO) en Amsterdams Medisch Centrum MBP (100.000 m² BVO).

Bijlage 1 bevat een overzicht van alle kantoorlocaties per deelregio met (indien van toepassing) het planaanbod per locatie.

Planvoorraad bedrijventerreinen

In Amsterdam is tot aan 20230 nog ongeveer 150 netto ha aan bedrijventerreinen uitgifbaar, voornamelijk in het westelijk Havengebied en bij Sloterdijk. Dit is nog exclusief het aanbod op zeehaventerreinen, die in deze Uitvoeringsstrategie niet bij het planaanbod worden meegerekend. Belangrijke planlocaties, met hun ontwikkelbare voorraad tot aan 2030, zijn:

- Airport Business Park Amsterdam Osdorp: 32,5 ha
- Atlaspark West (gemengd): 27,9 ha
- Sloterdijk III-Noord: 27,6 ha
- Atlaspark Oost (grootschalig): 23,9 ha
- Atlaspark West (grootschalig): 18,1 ha
- Sloterdijk III-Zuid: 12,7 ha

Bijlage 2 bevat een overzicht van alle bedrijventerreinen per deelregio met (indien van toepassing) het planaanbod per terrein.

Beschikbare ruimte voor hoge milieuhindercategorieën

In Amsterdam bieden ook nog meerdere planlocaties ruimte aan bedrijven in een hoge milieucategorie:

- Atlaspark West (gemengd) biedt ruimte aan bedrijven tot en met milieucategorie 5.
- Sloterdijk III-Noord: tot en met milieucategorie 5.
- Bedrijventerrein Cruquius: tot en met milieucategorie 5.
- Petroleumhaven (gemengd): tot en met milieucategorie 5.

Beschikbaar aanbod van grote kavels

Enkele planlocaties met grote aaneengesloten kavels uitgifbaar zijn:

- Atlaspark West (gemengd) heeft nog 27,9 hectare beschikbaar.
- Sloterdijk III-Noord heeft nog 27,6 hectare beschikbaar.
- Atlaspark Oost (grootschalig) heeft nog 23,9 hectare beschikbaar
- Atlaspark West (grootschalig) heeft nog 18,1 hectare beschikbaar.

Een overzicht van bedrijventerreinen met ruimte voor hoge milieucategorieën en met aanbod van grote kavels is te vinden in bijlage 3 en 4.

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Enkele kantoor- en bedrijfslocaties die zich sterk ontwikkelen zijn onder meer Arenapoort, het Amstelkwartier, het Sciencepark, de Zuidas, Airport Business Park Osdorp, en Cornelis Douwes.

Figuur 3.2: Etalagegebieden Amsterdam



3.7 Herstructureringsopgave

Sinds 2010 is 434 hectare geherstructureerd. De totale opgave tot aan 2020 was 603. De resterende herstructureringsopgave bedraagt dus 169 hectare. Voor een deel van de bedrijventerreinen met een herstructureringsopgave geldt waarschijnlijk dat deze worden getransformeerd naar gemengde woon-werkmilieus.

3.8 Samenhang met andere deelregio's

De gemeente Amsterdam gaat naar schatting tot 2030 250 tot 300 ha bedrijventerrein en 0,6 mln. kantoren meters transformeren naar gemengde woon-werkgebied. Hierdoor moet voor een aantal bedrijven nieuwe huisvesting worden. Amsterdam zal niet in staat zijn om de vervangingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen zelf te faciliteren. Diverse andere deelregio's binnen de MRA beschikken echter wel over voldoende plancapaciteit op bedrijventerreinen. Goede regionale afstemming – onder meer over welk type bedrijven qua economisch profiel goed in welke deelregio en op welke locatie past – is hierbij belangrijk, evenals heldere procesafspraken. In de bestuurlijke afspraken wordt hierop ingegaan.

Ook bij de nadere kwalitatieve differentiatie van vraag en aanbod op deelregionaal niveau is afstemming met aangrenzende deelregio's van belang. Een voorbeeld van een deelregio-overschrijdende ontwikkelingen is de Ontwikkelingsstrategie Kerncorridor Schiphol-Zuidas-Amsterdam. Momenteel werken Rijk en regio samen aan het verder versterken van het vestigingsklimaat binnen deze corridor, onder meer door in te zetten op passende en onderscheidende werkmilieus.

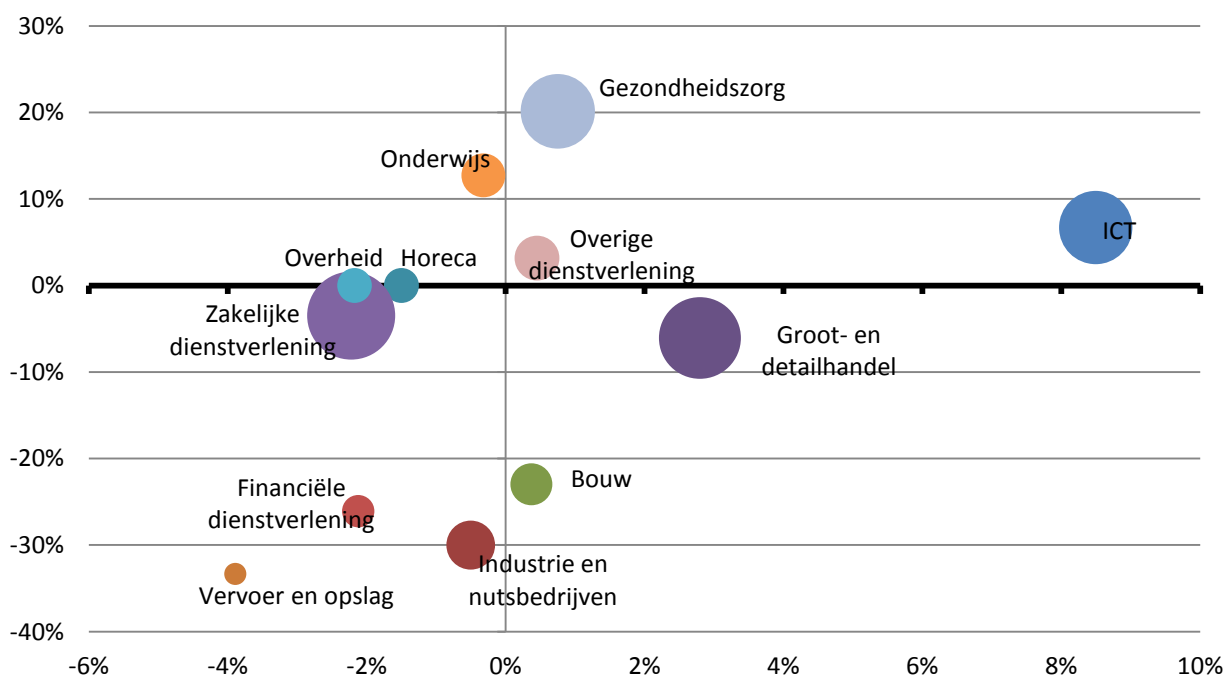
4. GOOI EN VECHTSTREEK

4.1 Economisch profiel Gooi en Vecht

Kenmerken regionale economie Gooi en Vecht

Deelregio Gooi en Vecht kenmerkt zich binnen de MRA als een groene regio met een hoge kwaliteit van werken, wonen, en recreëren, die tegelijkertijd vanuit Amsterdam en Utrecht snel te bereiken is. Naast de traditionele speerpuntsector media/ICT zijn ook de gezondheidszorg - en daaraan gekoppeld farmacie – van belang voor de regio, evenals toerisme. Zowel zorg als toerisme landen voornamelijk buiten formele werklocaties, waar ook kleinere mediabedrijven – buiten het mediapark – hun weg in weten te vinden.

Figuur 4.1: werkgelegenheidsontwikkeling Gooi en Vechtstreek 2005-2014.



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014). Verticale as: totale groei 2005-2014 in %
Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014. Bron: EVMRA 2016

Met name de ICT - inclusief het mediacluster - maar ook de groot- en detailhandel, de gezondheidszorg en overige dienstverlening, zijn sectoren die relatief groot zijn in de regio Gooi en Vecht in vergelijking met de MRA als geheel. In de periode 2005-2014 zijn ICT, zorg en overige dienstverlening bovendien gegroeid in werkgelegenheid. Ook het onderwijs groeide, al is die sector in Gooi en Vecht nog iets ondervertegenwoordigd ten opzichte van de hele MRA. In absolute zin is de zakelijke dienstverlening met 25.000 banen in 2014 een zeer belangrijke bron van werkgelegenheid. Wel is het aantal banen hier tussen 2005 en 2014 iets afgenomen, en is de sector in Gooi en Vecht minder sterk vertegenwoordigd dan in de MRA als geheel.

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

Gooi en Vechtstreek is een groene regio waarbinnen hoge kwaliteit van leven en zorg centraal staat. De regio is strategisch gelegen tussen Amsterdam, Almere, Amersfoort en Utrecht en daarmee een aantrekkelijk vestigingsgebied. De kwaliteit van wonen is een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Mede door de goede verbindingen wordt ook veel buiten de regio gewerkt.

Naar verwachting daalt de werkgelegenheid in de komende jaren licht, net als dat in de afgelopen jaren het geval was. Het ICT/media-cluster rond het Mediapark in Hilversum en de creatieve industrie blijven naar verwachting wel sterk, net als de zorg/farmacie. Door veranderde werkpatronen is er behoefte aan kleinschalige locaties (kantoorvilla, bedrijfsverzamelgebouw) en werken op informele locaties en rond de treinstations in Hilversum en Bussum.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

Ruimte op bedrijventerreinen is relatief schaars in de regio. De grotere bedrijventerreinen – o.a. in Huizen, Hilversum en Naarden – vangen de interne dynamiek op. Weliswaar wordt er weinig uitbreidingsvraag op formele werklocaties verwacht in de komende jaren (zie ook H. 3.2 en 3.3), maar de ambitie om enkele kleinere binnenstedelijke terreinen te transformeren kan wel een vervangingsvraag met zich meebrengen. De ruimte die de regio heeft om deze vraag te accommoderen is beperkt. Wel is er nog uitgeefbare grond op Businesspark A27 in Blaricum en - afhankelijk van de ontwikkelingen aldaar – op Crailo.

4.2 Informele werkmilieus Gooi en Vecht

Een belangrijk deel van de regionale werkgelegenheid (70% in 2015) in Gooi en Vecht is gesitueerd op informele werkmilieus (Monitor Werklocaties Noord-Holland, 2016). Kleinschalige kantoorpanden en kantoorvilla's binnen stedelijk gebied zijn belangrijke vestigingslocaties. Daarnaast lenen (binnen)stedelijke gebieden nabij OV-knooppunten - zoals de stationsomgeving van Hilversum – zich voor het huisvesten van bedrijvigheid op informele werklocaties.

De creatieve industrie en media – goed voor 12% van de werkgelegenheid in Gooi en Vecht – is voor ongeveer de helft gesitueerd op informele locaties, en voor de overige helft op bedrijventerreinen, waaronder op het Media Park in Hilversum. En waar de financiële en zakelijke dienstverlening in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam voor een belangrijk deel op kantoorlocaties is gevestigd, is in Gooi en Vecht 86% van de banen op informele locaties te vinden. Ook de sectoren zorg en toerisme, beiden belangrijk voor het economisch profiel van de regio - landen traditioneel buiten de formele werklocaties.

4.3 Markt kantorenlocaties

Kenmerken kantorenmarkt Gooi en Vecht

De kantorenvorraad op formele kantoorlocaties is in Gooi en Vecht in absolute zin (ca. 192.000 m² BVO) bescheiden ten opzichte van Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad. Ook het aandeel van banen op kantoorlocaties in de totale werkgelegenheid (6% in 2015) is relatief klein. Extra ruimtebehoefte is bovendien in de vraagraming in de komende jaren niet of nauwelijks voorzien. Wellicht komen er nog enkele kantorengebruikers bij binnen het cluster media/ICT, al zal deze vraag ook grotendeels op informele locaties (bv. kleine kantoorvilla's) landen.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoren Gooi en Vecht

In beide scenario's is er geen vraag naar kantoorruimte op *formele* kantoorlocaties geraamd (de vraag buiten formele kantoorlocaties is niet geraamd). De regio kent wel transformatieplannen, maar het voorziene transformatievolume is lager dan het bestaande leegstaande aanbod en de planvoorraad. Dit betekent dat er een overschot op de kantorenmarkt ontstaat, zelfs wanneer de planvoorraad niet wordt ontwikkeld.

Tabel 4.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Gooi en Vechtstreek, kantoorlocaties, scenario 'Laag' en 'Hoog' (zelfde ruimtevraag):

Deelregio	Ruimtevraag 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Gooi en Vechtstreek	0*	52.700	11.000	95.000	+136.700

* Geraamd is enkel de vraag op formele kantoorlocaties. De ruimtevraag '0' wil dit dus niet zeggen dat er géén ruimtevraag verwacht is, maar dat deze (voornamelijk) buiten formele kantoorlocaties landt

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

4.4 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen Gooi en Vecht

Een belangrijke sector op de Gooise bedrijventerreinen is de creatieve industrie/media, die voornamelijk op het Hilversumse Mediapark gevestigd is. Ook de maakindustrie en de groot- en detailhandel zijn, net als in de rest van de MRA, belangrijke gebruikers van bedrijventerreinen. Vanuit deze sectoren is echter weinig ruimtevraag verwacht in de komende jaren; nieuwe bedrijven in de regio landen naar verwachting deels buiten formele werklocaties, en deels op vrijstaande ruimte op bestaande locaties.

Enige ruimte op de markt voor bedrijventerreinen biedt de regio overigens wel 'schuifruimte' om in te spelen op individuele vestigingsverzoeken van nieuwe bedrijven. Ook is enige ruimte op bedrijventerreinen in de regio wenselijk om bedrijven te huisvesten die op hun huidige – informele – werklocatie geen uitbreidingsruimte meer hebben.

Stationsomgeving Hilversum



Oude Amersfoortseweg, Hilversum



Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen Gooi en Vecht

De vraagraming gaat er in beide scenario's van uit dat er geen nieuwe ruimtevraag ontstaat naar bedrijventerreinen in Gooi en Vecht tot 2030. Wel bestaan er voor een deel van het bestaande aanbod voornemens voor transformatie naar wonen; dit leidt tot enige vervangingsvraag in de regio. Ook voorziet de regio nog een vervangingsvraag van bedrijven op informele locaties (zie onderstaand kader).

Extra bedrijventerrein Gooi en Vecht nodig voor uitplaatsing

In Gooi en Vechtstreek bevindt een bovengemiddeld hoog aandeel van de banen zich in informele milieus (70%). Daarbij zitten ook bedrijven die op hun huidige plek niet (meer) kunnen uitbreiden. Uit deelregionaal onderzoek – Actualisatie Visie Werklandschappen (2017) – blijkt dat een deel van die bedrijven willen verhuizen naar bedrijventerreinen in de regio. In de vraagraming in Plabeka-kader is met een dergelijke vervangingsvraag nog geen rekening gehouden. De in de Plabeka-raming berekende uitbreidingsvraag voor Gooi en Vecht mag dan op 0 ha uitkomen, er is wel behoefte aan schuifruimte voor de hier bedoelde uitplaatsers. Volgens de Actualisatie Visie Werklocaties gaat het daarbij om 14 ha.

Tabel 4.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Gooi en Vechtstreek, bedrijventerreinen (scenario 'Laag' en 'Hoog' zijn gelijk)

Deelregio	Vervangingsvraag			
	Ruimtevraag 2016-2030	(30%) door 'transformatie tot 2030'	Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	A	B	C	D=C-B-A
Gooi en Vechtstreek	0,0*	8,8	11,2	+2,4

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

* gerekend exclusief vervangingsvraag van bedrijven op informele locaties die uitgeplaatst worden – zie kader.

4.5 Transformatie en functiemenging

Gooi en Vecht is een groene regio die goed per auto en OV bereikbaar is vanaf Amsterdam en Utrecht. Als zodanig kan de regio dan ook een bijdrage leveren aan het invullen van de woningbouwopgave.

De transformatieplannen voor kantoorlocaties zijn vooralsnog bescheiden; tot aan 2030 is 11.000 m² BVO transformatie voorzien, verdeeld over de Centrale Zone (Huizen, 6.000 m²), en Station Hilversum (5.000 m²).

Voor bedrijventerreinen is bijna 30 netto ha aan transformatie voorzien tot aan 2030. Enkele bedrijventerreinen die naar verwachting deels van functie wijzigen tot aan 2030 zijn Bedrijventerrein Noord (Weesp), Liesbergerweg en Oude Amersfoortseweg (beiden Hilversum). Om in de toekomst nog voldoende ruimte te houden om de vervangingsvraag van uitplaatsers te accommoderen (zie kader) is nog meer transformatie van bedrijventerreinen – aanvullend op het geïnventariseerde verwachte transformatievolume - niet wenselijk.

Tot slot is het relevant om op te merken in dit kader dat de regio Gooi en Vechtstreek een eigen transformatiefonds heeft. Via het fonds wordt een deel van opbrengsten van transformatie ingezet om de overige locaties te herstructureren. Het fonds fungeert dus als een rem op transformatie, die in het leven is geroepen om voldoende aanbod van bedrijventerreinen te behouden. In praktijk is het fonds overigens nog niet gebruikt.

4.6 Planvoorraden en etalagegebieden formele werklocaties

Planvoorraad kantoorlocaties en bedrijventerreinen

De enige kantoorlocatie in de regio met planaanbod is Arenapark in de gemeente Hilversum (95.000 m² BVO ontwikkelbaar).

De regio kent daarbij nog één bedrijventerrein met harde planvoorraad: BusinessPark27 (Blaricum; 11,2 ha). Daarnaast kent de regio één bedrijventerrein met een zachte planvoorraad: Crailo/A1 (Hilversum; 10 ha). Het is nog niet zeker of dit terrein wordt ontwikkeld; mogelijk wordt de functie van (delen van) het terrein op termijn verruimd.

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Aansprekende werklocaties in de regio zijn onder meer de Stationszone Hilversum, het Mediapark in Hilversum, Van Houten Industriepark in Weesp en Businesspark27 in Blaricum.

Figuur 4.2 Etalagegebieden Gooi en Vechtstreek



4.7 Herstructureringsopgave

Sinds 2010 is 196 hectare geherstructureerd. De totale opgave is 230 hectare. De resterende herstructureringsopgave is met 34 hectare beperkt. .

4.8 Samenhang met andere deelregio's

De markt voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties is de deelregio Gooi en Vechtstreek redelijk in evenwicht. De deelregio kan echter niet voorzien in eventuele ruimtebehoefte van (boven)regionale bedrijven in een hoge milieucategorie of bedrijven die grote kavels vragen. Mocht hier – anders dan in de vraagruiming voorzien – toch sprake van zijn, dan biedt planaanbod in de naburige deelregio Almere-Lelystad mogelijk uitkomst.

In de MRA Agenda is de opgaven uitgesproken om tussen 2016 en 2040 250.000 woningen bij te bouwen in de MRA. De deelregio Gooi en Vechtstreek, waarvan het aantrekkelijke woonklimaat een van de grootste krachten is, kan wellicht een rol vervullen in deze woningbouwopgave. Voldoende en kwalitatief passende woonruimte is van belang voor het regionaal vestigingsklimaat.

De deelregio kan met de stations van Weesp en Hilversum wellicht voorzien in de vraag naar capaciteit nabij multimodale knooppunten. Binnen Amsterdam is daarin een mogelijk tekort. Het gaat hierbij zowel over capaciteit voor de functie wonen als capaciteit voor de functie werken.

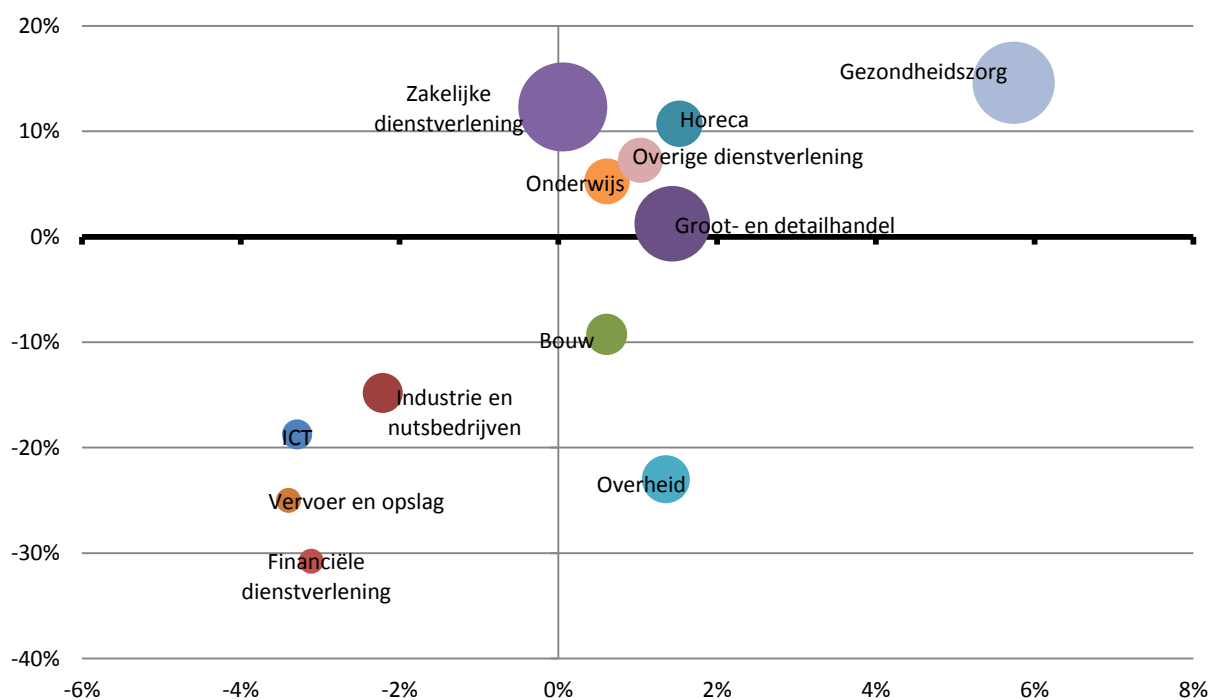
5. HAARLEM

5.1 Economisch profiel Haarlem

Kenmerken regionale economie Haarlem

In de deelregio Haarlem gaat het aantrekkelijke stedelijke milieu van de stad samen met een aangenaam landschap voor toerisme en recreatie en ruimte voor ondernemen in onder meer de Waarderpolder. Haarlem kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de MRA, en kent mede dankzij de druk vanuit de woningmarkt ook nu al veel transformatie van binnenstedelijke werk-/kantoorlocaties naar wonen. Kansen liggen er voor de ontwikkeling van Waarderpolder-Zuid nabij station Spaarnwoude, als OV-knooppunt en gemengd economisch gebied.

Figuur 5.1: werkgelegenheidsontwikkeling Haarlem 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio Haarlem en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014)

Verticale as: totale groei 2005-2014 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014

Bron: EVMRA 2016

De economie in de deelregio Haarlem wordt vooral gekenmerkt door een groot aandeel van de zakelijke dienstverlening, (semi) overheidsorganisaties (Provincie Noord-Holland, rechtbank, InHolland en zorginstellingen), detailhandel en de creatieve sector. Onderscheidend zijn daarbij culturele voorzieningen als het Frans Hals Museum, de Hallen Haarlem en Teylers Museum en de positie van Haarlem als winkelstad.

In de periode 2005-2014 vond in Haarlem onder meer banengroei plaats binnen de gezondheidszorg, de zakelijke dienstverlening, horeca, overige dienstverlening, en onderwijs. Met name de zorg, maar ook de horeca en de groot- en detailhandel zijn in Haarlem sterk vertegenwoordigd ten opzicht van de MRA als geheel. Krimp vond vooral plaats bij sectoren die in Haarlem toch al klein waren. Wel is het opvallend dat de werkgelegenheid in de overheidssector met meer dan 20% is afgenomen tussen 2005 en 2014.

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

Haarlem heeft een relatief hoogopgeleide bevolking en een toenemend aantal expats. De combinatie van kust, het metropolitane landschap, cultureel erfgoed en het hoogwaardige woonmilieu kenmerken de ruimtelijke structuur. Niet alleen als woonmilieu is Haarlem aantrekkelijk; ook als vestigingsplaats voor onder meer de zakelijke dienstverlening – veelal op informele locaties, zoals kantoorvilla's in het stedelijk weefsel – is de regio interessant.

Recent valt daarbij in de Haarlemse regio ook de dynamiek op van nieuwe ondernemingen en start-ups op het gebied van circulaire economie en nieuwe, creatieve technologieën. De ontwikkeling van de 3D Makers Zone, Waarderpolder en de concentratie van muziekindustrie rond het conservatorium InHolland en het Patronaat zijn daar voorbeelden van.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

Ondanks de dynamiek in Haarlem op het gebied van de creatieve maakindustrie wordt er in de regio een lichte daling in de werkgelegenheid en toegevoegde waarde verwacht tot aan 2040. Mede hierdoor is er – zonder extra beleidsmaatregelen - geen vraag (of zelfs een negatieve vraag, door onttrekkingen van bedrijven) naar ruimte op bedrijventerreinen verwacht voor de komende jaren.

5.2 Informele werkmilieus deelregio Haarlem

Een groot deel van de banen in de deelregio Haarlem – ca. 80% - is gesitueerd buiten formele werklocaties. Het hoge aandeel is deels te verklaren door het aantrekkelijk stedelijke milieu, niet alleen voor wonen, maar ook voor werken. Dit geldt specifiek voor het centrum van Haarlem. De sector financiële en zakelijke dienstverlening, een van de grootste sector van de deelregio Haarlem wat betreft het aantal werkzame personen, is bijvoorbeeld voor 87% op informele werklocaties gevestigd. Andere ruimtevragers buiten formele werkmilieus zijn de creatieve industrie en de zorg.

5.3 Markt kantorenlocaties

Kenmerken kantorenmarkt Haarlem

De kantorenvorraad concentreert zich in de gemeente Haarlem en biedt vooral ruimte aan zakelijke diensten en de overheid. Ook de – zeer beperkte – ruimtebehoefte op formele kantoorlocaties zal waarschijnlijk vanuit de zakelijke dienstverlening komen. Een groter deel van de ruimte-

vragers zal zich echter buiten formele kantoorlocaties vestigen, op (kleinschalige) binnenstedelijke locaties.

Kenmerkend voor de toekomstige ontwikkeling van de Haarlemse kantorenmarkt is het grote verwachte transformatievolume, waardoor de regio per saldo tegen 2030 met een mogelijk tekort aan kantoorruimte geconfronteerd wordt.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoren Haarlem

De kantorenmarkt in de regio Haarlem laat zich kenmerken door een bescheiden uitbreidingsvraag (ca. 3.000 tot 6.000 m² BVO) vanuit kantorengebruikers, maar een grote marktbehoefte om bestaande locaties te transformeren naar woonlocaties. Tot aan 2030 bedraagt het ingeschatte transformatievolume op formele kantoorlocaties ca. 83.000 m² BVO. Als deze transformatieplannen doorgang vinden, leidt dit tot aan 2030 tot een tekort op de kantorenmarkt van ca. 20.000 m² BVO, ook als de nog beschikbare plancapaciteit wordt ontwikkeld.

Tabel 5.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, kantoorlocaties, scenario 'Laag':

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Haarlem	3.380	30.700	83.300	38.000	-17.980

Tabel 5.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, kantoorlocaties, scenario 'Hoog':

Deelregio	Ruimtevrage 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D - A - C
Haarlem	5.860	30.700	83.300	38.000	-20.460

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

5.4 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen Haarlem

Op de Haarlemse bedrijventerreinen zijn groothandel en de (creatieve) maakindustrie belangrijke ruimtegebruikers, en specifiek op Polanenpark (in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude) ook de zwaardere industrie waarvan de ruimtevrage gefaciliteerd dient te worden.

Het verwachte overaanbod op bedrijventerreinen biedt de deelregio de kans – dan wel de opgave – om resterend (plan)aanbod een andere bestemming te geven. Gezien het tekort in Haarlem aan ruimte voor de (kleinschalige) kantorenvraag (zie 5.2.) en de druk op de regionale woningmarkt liggen gemengde woon-werkbestemmingen op met name de binnenstedelijke bedrijfstreinen voor de hand. Voor de Waarderpolder in Haarlem, waar nog ca. 20 ha tot aan 2030 ontwikkelbaar is, liggen er kansen voor het faciliteren van bedrijven uit Amsterdam die ruimte zoeken in de regio. Rondom het knooppunt bij station Haarlem-Spaarnwoude liggen er kansen voor de ontwikkeling van een gemengde economische

zone aan de Waarderpolderkant ten noorden van de spoorlijn gecombineerd met de transformatie van de kantoren naar wonen aan de Zuiderpolderkant, ten zuiden van de spoorlijn.

Daarnaast is de verwachting dat er naar bepaalde segmenten wel degelijk vraag bestaat, hetzij vanuit de regio zelf, hetzij vanuit andere deelregio's zoals Amsterdam en IJmond. In het bijzonder is Polanenpark in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude één van de weinige locaties in de regio met een groot aanbod voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Gezien het tekort aan bedrijfsruimte dat mogelijk in de deelregio IJmond ontstaat, is het niet onwaarschijnlijk dat op Polanenpark wel degelijk bedrijven landen.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen Haarlem

Voor bedrijventerreinen in de regio Haarlem gaat de –beleidsarme– vraagaming uit van een negatieve ruimtevraag van -15 tot -20 ha tot aan 2030.⁵ Voor de vraag-aanbodconfrontatie betekent dit er een overaanbod op de markt voor bedrijventerreinen ontstaat in de regio Haarlem tot aan 2030. Dit biedt kansen voor de uitvoering van 13 hectare aan transformatieplannen op bedrijfsterreinen(5.4).

Tabel 5.3 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, bedrijventerreinen, scenario 'Laag':

Deelregio	Ruimte­vraag 2016-2030	Vervangingsvraag (30%) door 'transfor- matie tot 2030'	Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	A	B	C	D=C-B-A
Haarlem	-20,0	3,9	41,8	+57,9

Tabel 5.4 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Haarlem, bedrijventerreinen, scenario 'Hoog':

Deelregio	Ruimte­vraag 2016-2030	Vervangingsvraag (30%) door 'transfor- matie tot 2030'	Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	A	B	C	D=C-B-A
Haarlem	-15,0	3,9	41,8	+52,9

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

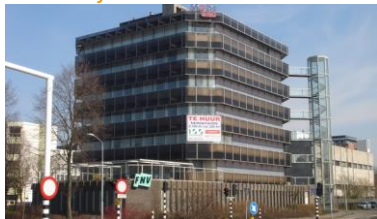
5.5 Transformatie en functiemenging

Transformatieplann en kantoren

Op formele kantoorlocaties is een transformatievolume van ruim 80.000 m2 BVO verwacht tot aan 2030, waarvan ca. de helft op Schalkwijk. Ook een deel van de kantorenvorraad op de locaties Schipholweg, Romolenpolder, Richard Holkade, en Zuiderpolder/Oostpoort wordt naar verwachting de komende jaren getransformeerd. Daarnaast bestaan er voor enkele panden buiten formele kantoorlocaties ook transformatieplannen.

⁵ Een negatieve ruimtevraag is ontstaat als er per saldo meer bedrijfsruimte wordt onttrokken – doordat bedrijven verhuizen of stoppen – dan dat er nieuwe ruimte wordt gevraagd door bedrijven. Hierdoor neemt de leegstand op terreinen toe.

Transformatielocaties kantoren:
Schalkwijk



Schipholweg Romolenpolder



Richard Holkade



Afbeeldingen: gemeente Haarlem

Transformatielocaties bedrijventerreinen:
Bedrijventerrein N.Noord



Waarderpolder (Oostpoort)



Afbeeldingen: gemeente Zandvoort; gemeente Haarlem; Parkmanagement Waarderpolder

Transformatieplannen bedrijventerreinen

Voor enkele bedrijventerreinen in de regio Haarlem is tot aan 2030 de verwachting dat deze naar gemengde terreinen transformeren. In totaal is het verwachte transformatievolume ca. 13 ha, waarvan ca. 6 ha op bedrijventerrein Nieuw Noord in Zandvoort.

5.6 Planvoorraden formele werklocaties

De enige grootschalige kantoorlocatie in de regio Haarlem met plancapaciteit is Waarderpolder Zuid/Oostpoort in de gemeente Haarlem (30.000 m² BVO nog ontwikkelbaar).

Bedrijventerreinen met planvoorraad zijn Waarderpolder (Haarlem) met 20 ha en Polanenpark (Haarlemmerliede c.a., 18 ha), dat bovendien bedrijven kan huisvesten tot en met een milieucategorie 5.

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Aansprekende werklocaties in de regio zijn onder meer het duurzaam geherstructureerde bedrijvenpark de Waarderpolder (140 hectare) met een regionale functie, de Binnenstad van Haarlem e.o., het knooppunt Haarlem-Centraal en Haarlem Spaarnwoude (Spoorzone) en het Polanenpark.

Figuur 5.2 Etalagegebieden Haarlem



5.7 Herstructureringsopgave

Voor Haarlem-IJmond samen is er sinds 2010 190 hectare succesvol geherstructureerd. De resterende herstructureringsopgave van 96 ha is vooral in de regio IJmond gesitueerd.

5.8 Samenhang met andere deelregio's

Opvangen vervangingsvraag Amsterdam

De regio Haarlem kan een rol spelen bij het opvangen van de vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van de binnenstedelijke transformatie van Amsterdamse werklocaties naar gemengde gebieden. Hierbij is het belangrijk dat die bedrijven in de regio landen, die passen bij het regionaal economisch profiel van Haarlem. Aansluitend op dit profiel ligt het voor de hand om creatieve en groothandelsbedrijven vanuit Amsterdam in Haarlem te faciliteren en bedrijven met hoge milieucategorieën in het Polanenpark.

De aangrenzende deelregio IJmond heeft een tekort aan bedrijventerreinen. Specifiek is de verwachting dat de deelregio niet kan voorzien in behoefte aan ruimte voor hoge milieucategorieën. De deelregio Haarlem kan met Polanenpark in deze behoefte voorzien. Polanenpark kan daarnaast voorzien in behoefte naar (her)huisvesting van grootschalige/milieuhinderlijke bedrijven uit Amsterdam en Amstelland-Meerlanden

Bijdrage woningbouwopgave MRA nabij OV-knooppunten

In de MRA Agenda is de opgaven uitgesproken om tussen 2016 en 2040 250.000 woningen bij te bouwen in de MRA. De deelregio Haarlem, waarvan het aantrekkelijke woonklimaat een van de grootste krachten is, kan een rol vervullen in deze woningbouwopgave. Voldoende en kwalitatief passende woonruimte is van belang voor het regionaal vestigingsklimaat.

Haarlem kan met de ontwikkeling van de stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en Haarlem-Centraal voorzien in de behoefte naar woon- en werkruimte nabij multimodale knooppunten.

6. IJMOND

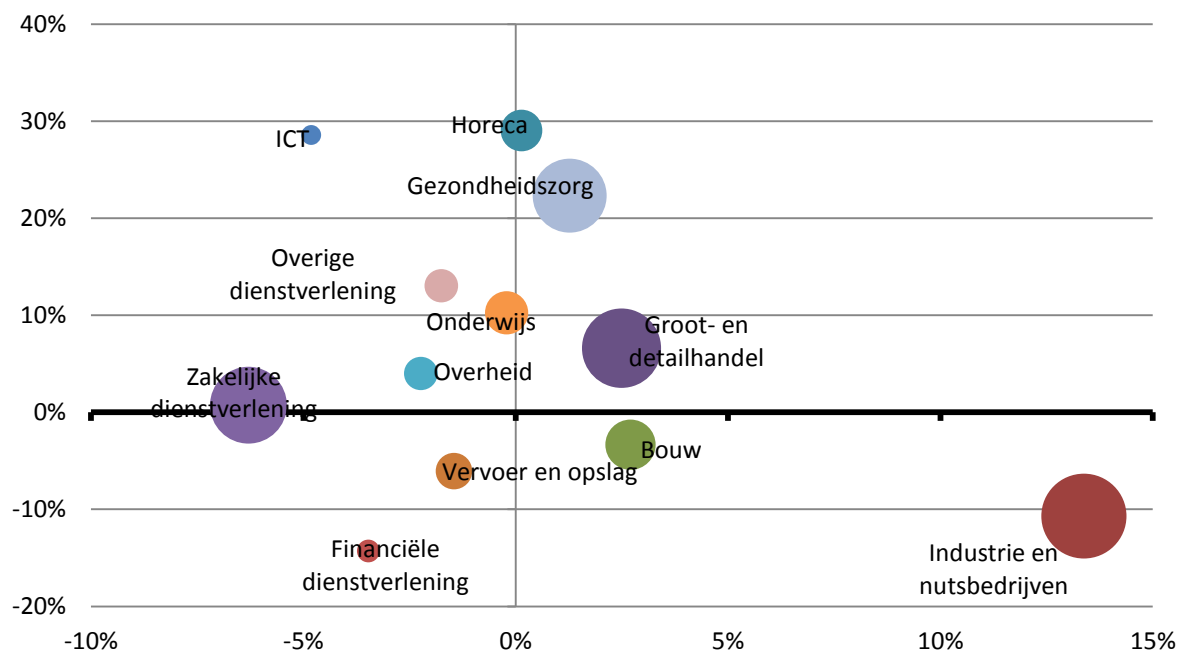
6.1 Economisch profiel IJmond

Kenmerken regionale economie IJmond

De regio IJmond vormt als Techport het hart van de maakindustrie in de MRA. De zeehaventerreinen rond het Noordzeekanaal zijn niet alleen regionaal, maar ook (inter)nationaal van economisch belang. De triple-helix samenwerking binnen Techport en de uitvoering van het Techniekpact kunnen de regio in de toekomst helpen om de kansen op het gebied van innovatie en verduurzaming binnen de maakindustrie te verzilveren.

De sectorale structuur van IJmond kenmerkt zich door de sterke aanwezigheid van de industrie en nutsbedrijven; zowel in absolute zin als in vergelijking met de hele MRA een zeer belangrijke sector, met bijna 17.000 banen in 2014. Wel is – mede als gevolg van stijgende arbeidsproductiviteit – de werkgelegenheid in de sector sinds 2005 met 11% afgenomen. Groeiers in het afgelopen decennium waren in de regio IJmond onder meer de gezondheidszorg, de groot- en detailhandel, de horeca en het onderwijs. Met ca. 12.500 (gezondheidszorg) respectievelijk 14.500 banen (groot- en detailhandel) zijn beide sectoren bovendien belangrijk voor de regionale werkgelegenheid.

Figuur 6.1: werkgelegenheidsontwikkeling IJmond 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio IJmond en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014). Verticale as: totale groei 2005-2014 in %
Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014. Bron: EVMRA 2016

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

In de Techport Techniekcampus werken bedrijfsleven, onderzoek en onderwijs en overheid samen om de innovatiekracht van de maakindustrie te versterken en technisch onderwijs te stimuleren. De IJmond heeft een sleutelpositie als het gaat om bouw en onderhoud van offshore wind. Daarnaast kent deze deelregio door de ligging aan het Noordzeekanaal en twee rijkswegen een sterke logistieke sector.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

De regio kent traditioneel een sterke vertegenwoordiging van bedrijven in de maakindustrie, met Tata Steel als grootste speler. Een aandachtspunt is wel dat een te eenzijdige focus op de metaal- en andere maakindustrie de economie van de regio kwetsbaar kan maken. Mede door verbeteringen in de productiviteit door efficiëntere procestechniek en automatisering kan de werkgelegenheid in deze sector onder druk komen te staan.⁶

6.2 Informele werkmilieus deelregio IJmond

Circa 53% van de werkgelegenheid van de deelregio IJmond is gesitueerd buiten de formele werklocaties; vergeleken met de overige deelregio's in de MRA een relatief laag aandeel. Dit laat zich verklaren door de sterke vertegenwoordiging van de maakindustrie in de regio, die doorgaans gesitueerd is op bedrijventerreinen. De werkgelegenheid op informele locaties bestaat vooral uit sectoren als zorg, onderwijs en detailhandel, die gewoonlijk in het stedelijk milieu gevestigd zijn.

De regio IJmond kent buiten het stationsgebied van Beverwijk geen formele kantoorlocaties. Het gros van de kantorenvorraad (ca. 280.000 m² BVO in 2015, bron: Kantorenmonitor 2016) is buiten formele werklocaties gevestigd.

6.3 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen IJmond

Kwalitatief gezien komt de vraag bedrijventerreinen met name voort uit een groei van de maakindustrie. Deze sector groeit onder andere vanuit het bedrijvenecosysteem gevormd rondom Tata Steel. De groei van de maakindustrie heeft ook een positief effect op gerelateerde sectoren zoals logistiek. Bovendien zorgt de Techniek Campus voor een wederzijdse versterking van onderwijs/innovatie en industrie in de regio.

Het geraamde tekort aan bedrijventerreinen wordt door de deelregio zelf deels gezien als 'theoretisch'. De verwachting is dat in de praktijk voor de meeste bedrijven voldoende ruimte is door intensivering van bestaande bedrijven- en zeehaventerreinen. Bovendien kent de deelregio bovenop de planvoorraad op bedrijventerreinen nog planvoorraad op zeehaventer-

⁶ MRA, Ruimtelijk-economische Actie-Agenda 2016-2020, Amsterdam 2016.

reinen. Deze planvoorraad op zeehaventerreinen is niet meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen IJmond

Voor de regio IJmond is tot aan 2030 een ruimtevraag op bedrijventerreinen van 20 tot 30 ha geraamd, een vraag waar de regio met een beschikbaar planaanbod van ca. 8 ha in aan kan voorzien. Dit betekent dat IJmond in 2030 naar verwachting een tekort van ca. 12 tot 22 ha op bedrijventerreinen kent.

Hierbij past wel de opmerking dat op IJmond Haven – dat als zeehaventerrein niet in de vraag-aanbodconfrontatie is meegenomen – tot aan 2030 nog 15 ha uitgifbaar is (bron: monitor Plabeka 2016).

Tabel 6.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie IJmond, bedrijventerreinen, scenario 'Laag':

Deelregio	Vervangingsvraag		Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	Ruimte­vraag 2016-2030	(30%) door 'transfor­matie tot 2030'		
	A	B	C	D=C-B-A
IJmond	20,0	0,0	8,1	-11,9

Tabel 6.2 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie IJmond, bedrijventerreinen, scenario 'Hoog':

Deelregio	Vervangingsvraag		Planaanbod tot 2030 (hard)	Saldo tot 2030
	Ruimte­vraag 2016-2030	(30%) door 'transfor­matie tot 2030'		
	A	B	C	D=C-B-A
IJmond	30,0	0,0	8,1	-21,9

Inclusief Grote Hout/NAM, exclusief overige zeehaventerreinen

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

6.4 Transformatie en functiemenging

De regio IJmond kent geen noemenswaardige transformatieplannen. Wel kent de regio de onder meer in de Visie Noordzeekanaalgebied vastgelegde ambitie om de bestaande zeehaventerreinen te intensiveren.

6.5 Planvoorraden formele werklocaties

Planvoorraad kantoorlocaties en bedrijventerreinen

De enige bedrijventerrein in de deelregio IJmond met nog uitgifbare bedrijfskavels beschikbaar zijn Grote Hout-NAM in Velsen met 4 ha⁷, en De Trompet, de Kagerweg en Nieuwelaan Oost (bij elkaar 4,1 ha). Dit is wel gerekend buiten het uitgifbaar aanbod op zeehaventerreinen, waaronder IJmond Haven met 15 ha.

⁷ Planvoorraad van 4 ha is op basis van navraag bij de gemeente Velsen van december 2016. Dit is exclusief een particulier terrein van ca. 14 ha dat mogelijk in de toekomst wel uitgifbaar planaanbod wordt.

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Krachtige werklocaties in de regio IJmond zijn Businesspark Ymond in Velsen, Grote Hout in Velsen (haventerrein dat zich ook richt op droge logistiek en industrie), Kagerweg in Beverwijk en het Bedrijfsterrein Noord in Uitgeest.

Figuur 6.2 Etalagegebieden IJmond



6.6 Herstructureringsopgave

Voor Haarlem-IJmond samen is er sinds 2010 190 hectare geherstructureerd. De resterende herstructureringsopgave omvat 96 hectare. Naast herstructurering zet de regio ook in op ruimte-intensivering van de werklocaties rond het Noordzeekanaalgebied.

6.7 Samenhang met andere deelregio's

Weinig beschikbaar planaanbod IJmond, wel in aangrenzende deelregio's

IJmond kent naar verwachting tot aan 2030 een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen. Kwalitatief gezien wordt, door de groei van de sector industrie en logistiek, een tekort verwacht aan grote kavels en kavels voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Polanenpark in Haarlemmerliede heeft wel grote kavels (voor bedrijven in een hoge milieucategorie) beschikbaar. Bedrijven in de sectoren industrie en logistiek kunnen dus mogelijk uitwijken naar Polanenpark. Ook Zaanstreek-Waterland heeft op onder meer Hoogrij en De Baanste Noord nog plancapaciteit voor milieuhinderlijke bedrijven. Bovendien zijn op deze locaties grote kavels beschikbaar.

Gezien het geraamde tekort aan bedrijventerreinen in IJmond tot aan 2030 is er weinig ruimte in de deelregio om uitgeplaatste bedrijven uit Amsterdam op te vangen. Het ligt voor de hand uitzonderingen te maken voor bedrijven die echter goed passen in het economische profiel van IJmond, bijvoorbeeld in de metaalindustrie. Naar verwachting kan ruimte-vraag van deze bedrijven gefaciliteerd worden door intensivering van bestaande bedrijven- en zeehaventerreinen. Daarnaast is er ook nog plan-voorraad op zeehaventerreinen (niet meegenomen in vraag-aanbodconfrontatie).

De mogelijkheden voor IJmond om te voorzien in capaciteit nabij multimodale knooppunten, waar binnen Amsterdam mogelijk een tekort aan is, zijn beperkt.

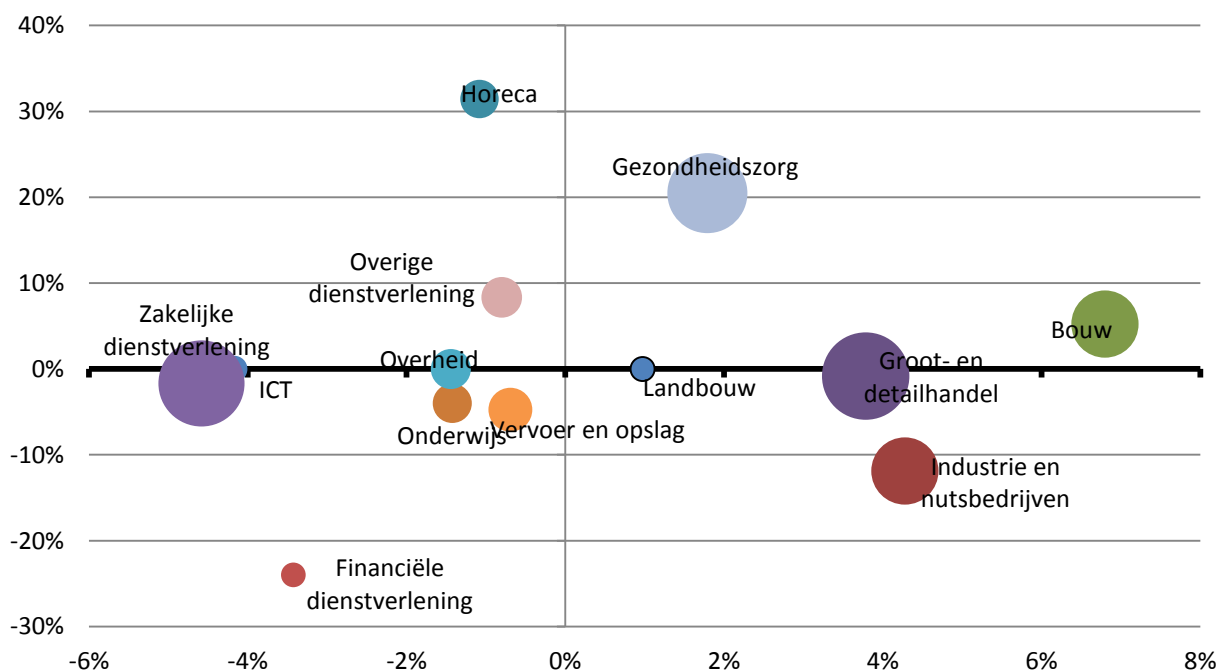
7. ZAANSTREEK-WATERLAND

7.1 Economisch profiel Zaanstreek-Waterland

Kenmerken regionale economie Zaanstreek-Waterland

De deelregio Zaanstreek-Waterland kenmerkt zich vanuit historisch perspectief als een regio die sterk is in de (agro-)industrie en hieraan gerelateerde logistiek en in de nautische bedrijvigheid. Daarnaast kan de regio, mede gelet op de toenemende aantrekkelijkheid van Zaanstreek-Waterland, een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de MRA; niet alleen vanwege de ambitie om veel bedrijventerreinen in met name Zaanstad te transformeren naar woonlocaties of gemengde woon-werklocaties, maar ook gezien de traditioneel sterke bouwsector.

Figuur 7.1: werkgelegenheidsontwikkeling Zaanstreek-Waterland 2005-2014



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen deelregio Zaanstreek-Waterland en gehele MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2014). Verticale as: totale groei 2005-2014 in % Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2014. Bron: EVMRA 2016

Traditioneel zijn de landbouw en aanverwante voedingsmiddelenindustrie, de logistiek, de nautische sector, en de ambachtelijke maakindustrie goed vertegenwoordigd in de streek. Ook ten opzichte van de MRA als geheel zijn de bouw en de maakindustrie in Zaanstreek-Waterland grote sectoren qua werkgelegenheid. De bouw kende bovendien, tegen de landelijke trend in, een banengroei tussen 2005 en 2014. De werkgelegenheid in de industrie is wel gedaald.

Belangrijke groeisectoren van de afgelopen tien jaar zijn de gezondheidszorg en de horeca. De zorg is met ca. 20.000 banen één van de grootste sectoren in de regio.

Toekomst: kansen op ruimtelijk-economisch gebied

De ligging van Zaanstreek-Waterland in het groene achterland van Amsterdam, in een waterrijke omgeving met de Zaan en het Noordzeekanaal, biedt economische kansen. De nautische sector, maar ook creatieve ondernemers, kunnen op korte (reis)afstand van Amsterdam ruimte vinden aan het waterfront langs de Zaan en het IJ/Noordzeekanaal. Daarnaast is de regio traditioneel sterk in de agro-industrie, en biedt zij ook in de toekomst voldoende ruimte voor bedrijven in deze sector. De nauwe verbondenheid met en fysieke nabijheid van de stad Amsterdam biedt kansen voor stadsverzorgende diensten, waaronder bouwbedrijven. Het groene en waterrijke karakter van de regio, met trekkers als de Zaanse Schans en Edam-Volendam-Marken, maakt bovendien toerisme tot een belangrijke toekomstige groeisector.

Niet alleen voor bedrijven is Zaanstreek-Waterland interessant. De regio biedt ook onderscheidende stedelijke woonmilieus rondom de knooppunten station Koog Zaandijk, Kogerveld en Zaandam.

Opgaven en bedreigingen op ruimtelijk-economisch gebied

Op werklocatiegebied staat de regio voor een forse transformatieopgave van met name binnenstedelijke bedrijventerreinen. Een groot deel van deze terreinen transformeert naar verwachting in de komende 15 jaar naar gemengde woon-werkmilieus (zie ook paragraaf 7.5). En hoewel een belangrijk deel van de herstructureringsopgave op bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland in de afgelopen jaren al gerealiseerd is, resteert er nog een opgave voor de komende jaren.

7.2 Informele werkmilieus deelregio Zaanstreek-Waterland

De werkgelegenheid van Zaanstreek-Waterland bevindt zich grotendeels (70% in 2015) op informele werkmilieus (Monitor Werklocaties Noord-Holland, 2016). Sectoren die op informele werkmilieus sterk vertegenwoordigd zijn in Zaanstreek-Waterland zijn onder meer de gezondheidszorg, de bouw (en dan met name kleinere bouwbedrijven) en de horeca.

De afgelopen jaren is ook in Zaanstreek-Waterland het belang van informele werkmilieus toegenomen. Woonwijken en (binnen)stedelijke gebieden nabij OV-knooppunten (o.a. centrum van Zaandam) huisvesten steeds meer banen. Naar stedelijke, goed OV-bereikbare plekken bestaat ook in de toekomst vraag.

De gemeente Zaanstad draagt met de Ruimtelijk Economische Agenda Maak.Zaanstad en haar werklocatiebeleid bij aan het creëren van meer gemengde woon-werklocaties in de regio,.

7.3 Markt kantorenlocaties

De deelregio Zaanstreek-Waterland kent bij de volledige ontwikkeling van het harde planaanbod in 2030 een overschot van 40.000 m² kantoorruimte

op formele kantoorlocaties. Dit hangt samen met het feit dat er geen nieuwe vraag naar kantoorruimte op formele kantoorlocaties is verwacht tot aan 2030.

De ‘Vraagaming en Vraagverdieping MRA’ schetst echter niet het beeld van de markt buiten formele kantorenlocaties. Juist in Zaanstreek-Waterland is een belangrijk deel van de kantorenmarkt (ca. 400.000 m² BVO, op een totale kantorenvorraad van ca. 540.000 m² BVO, o.b.v. Kantorenmonitor 2016) gesitueerd buiten de formele kantoorlocaties. Twee belangrijke concentratiegebieden van kantoren, die niet tot de formele kantoorlocaties worden gerekend – zijn het Stationsgebied en de ‘Centrale As’ in Purmerend. Beide kantorenconcentratiegebieden zijn nu wel in bijlage 1 (overzicht kantorenlocaties MRA) opgenomen.

In de gemeenten Purmerend en Zaanstad is het signaal vanuit de markt dat er onvoldoende aanbod is van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte buiten de formele werklocaties. Het aanbod is schaars, en veel locaties zijn verouderd. Het verdient dus aanbeveling dat de regio de mogelijkheid behoudt om kleinschalige, hoogwaardige kantoorpanden te ontwikkelen, om zo aan de kwalitatieve ruimtevraag te voldoen. In de bestuurlijke afspraken ligt besloten hoe dit voor Zaanstreek-Waterland – en voor andere deelregio’s – mogelijk is.

Tabel 7.1 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Zaanstreek-Waterland, kantoorlocaties, scenario ‘Laag’ en ‘Hoog’ (zelfde ruimtevraag)

Deelregio	Ruimtevraag 2016-2030	Leegstand op 1-1-2016	Transformatie t/m 2030	Planaanbod t/m 2030 (hard)	Saldo t/m 2030
	A	B	C	D	E = B + D – A – C
Zaanstreek-Waterland	0*	15.000	13.000	38.000	+40.000

* Geraamd is enkel de vraag op formele kantoorlocaties. In de deelregio’s met ruimtevraag ‘0’ wil dit dus niet zeggen dat er géén ruimtevraag verwacht is, maar dat deze (voornamelijk) buiten formele kantoorlocaties landt.

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

7.4 Markt bedrijventerreinen

Kenmerken markt bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland

In tegenstelling tot formele kantoorlocaties spelen bedrijventerreinen wel een belangrijke rol in de huisvesting van de regionale werkgelegenheid; 29% van de banen is hier in 2015 gevestigd (Monitor Werklocaties Noord-Holland, 2016).

De Food-industrie – historisch gezien sterk vertegenwoordigd in de regio – en aanverwante logistiek zorgen naar verwachting ook in de toekomst voor vraag naar ruimte op bedrijventerreinen. Vooral voor logistieke activiteiten is de beschikbaarheid van grote kavels op goed ontsloten bedrijventerreinen belangrijk. Voor de nautische industrie, waarin ook groei verwacht wordt, is daarnaast ook de beschikbaarheid van watergebonden kavels belangrijk. Daarnaast is de bouw een regionaal sterk vertegenwoordigde sector die ruimte vraagt.

Recentelijk is een groei in het aantal start-ups in de creatieve (maak)industrie zichtbaar. Deze sector heeft een voorkeur voor 'locaties met karakter' zoals oude industriële haventerreinen of binnenstedelijke milieus. De groei van de sector kan een nieuwe impuls zijn voor de verouderde bedrijventerreinen in de deelregio (bijvoorbeeld Hembrug).

Daarnaast wordt, mede gekoppeld aan de groei van het aantal inwoners van Amsterdam en de MRA, alsmede de groei van het toerisme, groei verwacht in de stadverzorgende bedrijvigheid. Specifiek de sector logistiek zal naar verwachting groeien.

Kwantitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

In Zaanstreek-Waterland is tot en met 2030 nog zo'n 160 ha aan ruimte op bedrijventerreinen ontwikkelbaar. Afgezet tegen een geraamde ruimte-vraag van 5 tot 30 ha in dezelfde periode, leidt dit in beide scenario's tot een fors overaanbod in 2030. Wel is het belangrijk op te merken dat de regio Zaanstreek-Waterland een fors transformatiepotentieel kent van ca. 180 ha, en dan met name binnen de gemeente Zaanstad. Uitgaande van een vervangingsvraag van 30% leidt de voorgenomen transformatie tot een extra vraag van 60 ha, die overigens ook ruimschoots binnen het beschikbare planaanbod te accommoderen is.

Overigens bestaat er binnen de deelregio het beeld dat de vraagraming, zeker in het lage scenario, te conservatief is opgesteld. De uitgifteniveaus van de afgelopen jaren, en de recente interesse van marktpartijen naar vestiging op de verschillende bedrijventerreinen in de regio, geven aanleiding om een hoger uitgiftempo realistisch te achten dan datgene wat geraamd is (5 tot 30 ha tot aan 2030, dus 0,3 tot 2 ha per jaar). Gezien de omvang van het harde planaanbod in Zaanstreek-Waterland – ruim 150 ha – is de regio ruimschoots in staat om binnen de kaders van Plabeka 3.0 een ruimtevraag te accommoderen die hoger uitpakt dan geraamd.

Tabel 7.3 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Zaanstreek-Waterland, bedrijventerreinen, scenario 'Laag':

Deelregio	Ruimte-vraag	Vervangingsvraag	Planaanbod tot	Saldo tot 2030
	2016-2030	(30%) door 'transformatie tot 2030'	2030 (hard)	
	A	B	C	D=C-B-A
Zaanstreek-Waterland	5,0	58,1	157,5	+94,4

Inclusief Hoogtij "droog", exclusief Hoogtij "nat"

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

Tabel 7.4 Bijgestelde vraag-aanbodconfrontatie Zaanstreek-Waterland, bedrijventerreinen, scenario 'Hoog':

Deelregio	Ruimte-vraag	Vervangingsvraag	Planaanbod tot	Saldo tot 2030
	2016-2030	(30%) door 'transformatie tot 2030'	2030 (hard)	
	A	B	C	D=C-B-A
Zaanstreek-Waterland	30,0	58,1	157,5	+69,4

Inclusief Hoogtij "droog", exclusief Hoogtij "nat"

Toelichting op tabel: zie bijlage 6

Transformatielocaties bedrijventerreinen:

Achtersluispolder



Zuiderhout



Molletjesveer



De Koog

Afbeeldingen: gem. Zaanstad, eigen materiaal, Fundainbusiness

7.5 Transformatie en functiemenging

Zaanstreek-Waterland kent een aanzienlijke ambitie wat betreft de transformatie van bedrijventerreinen. In totaal verwacht de deelregio tot 2030 circa 180 ha bedrijventerrein te transformeren. De gemeente Zaanstad is voornemens binnenstedelijke bedrijventerreinen transformeren naar gemengde woon-werklocaties. Daarnaast kent zij de ambitie om op lange termijn ook enkele buiten de stad gelegen bedrijventerreinen te transformeren. Bij dit laatste is de aanwezigheid van bedrijven in een hoge milieucategorie op sommige terreinen wel een beperkende factor.

Belangrijkste transformatielocaties in de deelregio zijn:

- Achtersluispolder: hier is een transformatie van 34 netto ha bedrijventerrein verwacht tot aan 2030
- Zuiderhout: 32 ha
- Molletjesveer: 18,5 ha
- Hembrug: 17 ha
- De Koog: 13 ha

Bijlage 2 bevat een overzicht van alle bedrijventerreinen, inclusief het verwachte transformatievolume tot aan 2030 indien van toepassing.

7.6 Planvoorraden formele werklocaties

Planvoorraad kantoorlocaties

De regionale plancapaciteit op formele kantoorlocaties bedraagt ca. 38.000 m² BVO, waarvan 35.000 op Inverdan (Zaanstad) en 5.000 op Kop West (Purmerend).

Planvoorraad bedrijventerreinen

De deelregio Zaanstreek-Waterland kent een plancapaciteit voor bedrijventerreinen van bijna 160 ha. Het merendeel van de plancapaciteit bevindt zich op de bedrijventerreinen De Baanste Noord (Purmerend) en Hoogtij (Zaanstad).

Beschikbaar aanbod voor bedrijven in hoge milieuhindercategorieën

Er is in Zaanstreek-Waterland op diverse bedrijventerreinen capaciteit voor hoge milieuhindercategorieën:

- De Baanste Noord kan bedrijven huisvesten tot en met een milieucategorie 4.
- Hoogtij: maximale milieucategorie is 5.
- Bonar Floors: maximale milieucategorie is 4.

Beschikbaar aanbod van grote kavels

Zowel op Hoogtij (15 ha aaneengesloten) als op Baanste Noord (8 ha) zijn grote aaneengesloten kavels uitgifbaar.

Een overzicht van bedrijventerreinen met ruimte voor hoge milieuhindercategorieën en met aanbod van grote kavels is te vinden in bijlage 3 en 4.

Etalagegebieden: aansprekende werklocaties in de regio

Economisch vitale werklocaties binnen Zaanstreek-Waterland zijn onder meer Inverdan, Assendelft, Hoogtij en Baanstee Noord.

Figuur 7.2 Etalagegebieden Zaanstreek-Waterland



7.7 Herstructureringsopgave

Sinds 2010 is 364 hectare geherstructureerd. De totale opgave is 463 hectare. De resterende herstructureringsopgave omvat 99 hectare.

7.8 Samenhang met andere deelregio's

Ruimte voor uitplaatsing bedrijven, specifiek in industrie en nautische bedrijvigheid

Door het ruime planaanbod aan bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland kan de deelregio ruimte bieden voor bedrijvigheid die wordt uitgeplaatst uit Amsterdam, of die niet in de regio IJmond kan worden geaccommodeerd. Met beschikbare ruimte voor hoge milieuhindercategorieën, een planaanbod van grote aaneengesloten kavels, én watergebonden kavels leent de regio zich ervoor om een deel van de bovenregionale vraag binnen de industrie, logistiek, en nautische bedrijvigheid te huisvesten.

Bijdrage MRA woningbouwopgave

Daarnaast kan de regio een belangrijke rol vervullen in de woningbouwopgave van de MRA. Met de in Maak.Zaanstad voorziene transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen naar gemengde woon-werkmilieus zet de regio hier al stappen in.

Ruimte voor wonen en werken nabij multimodale knooppunten

Tot slot kan de deelregio voorzien in behoefte aan ruimte voor wonen en werken nabij multimodale knooppunten. De deelregio Amsterdam heeft daar mogelijk een tekort in. De stations Wormerveer, Purmerend en Purmerend Overwhere en de stations Zaanadam, Kogerveld en Zaanse Schans zijn mogelijke locaties waar capaciteit voor wonen maar ook deels werken kan worden gerealiseerd.

BIJLAGE 1 KANTOREN: LOCATIES PER DEELREGIO

Onderstaande tabel bevat, geordend per deelregio en gemeente, een overzicht van alle formele kantoorlocaties. De kolommen bevatten informatie over:

- A. **Totale ontwikkelde voorraad** per locatie (in gebruik plus leegstaand) per 1-1-2016. Bron: Kantorenmonitor 2016.
- B. **Totale leegstaande voorraad** per locatie per 1-1-2016. Bron: Kantorenmonitor 2016.
- C. **Ontwikkeldbare harde planvoorraad** op de betreffende locatie per 1-1-2016. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten in november-december 2016.
- D. **Ontwikkeldbare zachte planvoorraad** op de betreffende locatie per 1-1-2016. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten in november-december 2016.
- E. **Verwachte transformatie** van de bestaande voorraad op formele kantoorlocaties tussen 1-1-2016 en 31-12-2030. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys) o.b.v. Monitor Plabeka 2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten in november-december 2016.

Alle getallen zijn aangegeven in m² bruto vloeroppervlakte.

Nota bene: strategische voorraden (zoals opgenomen in de vorige Uitvoeringsstrategie) en/of planvoorraden na 2030 zijn niet opgenomen in de tabellen.

Deelregio	Gemeente	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leeg- stand (m2 BVO)	Harde plan- voorraad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte plan- voorraad tot 2030 (m ² BVO)	Trans- formatie- plannen t/m 2030 (m ² BVO)
			A	B	C	D	E
Almere-Lely	Almere	Kustzone	0	0	61.000	0	0
Almere-Lely	Almere	Zakencentrum	167.500	78.000	0	0	0
Almere-Lely	Almere	Almere Buiten Cen- trum	8.700	3.300	0	0	0
Almere-Lely	Almere	Zuidelijk Stadscentrum	106.900	25.400	0	0	0
Almere-Lely	Almere	Evenaar/3KNS	0	0	339	0	0
Almere-Lely	Almere	Lage Kant	28.000	10.300	0	0	0
Almere-Lely	Almere	Bouwmeesterbuurt en overig Almere Buiten	0	0	3.191	0	0
Almere-Lely	Lelystad	Stadscentrum	0	0	25.000	0	6.796
Almere-Lely	Lelystad	Kantorenzone Lelystad Airport Businesspark	0	0	60.000	0	0
Totaal Almere-Lelystad			311.100	117.800	149.530	0	6.796

Deelregio	Gemeente	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leeg- stand (m2 BVO)	Harde plan- voorraad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte plan- voorraad tot 2030 (m ² BVO)	Trans- formatie- plannen t/m 2030 (m ² BVO)
			A	B	C	D	E
Amstel-M	Amstelveen	Kronenburg	158.142	110.000	0	0	78.000
Amstel-M	Amstelveen	Heempark	10.400	1.700	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Commerce Park	34.800	800	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Nieuwer-Amstel/ Oude Dorp	27.000	1.200	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Startbaan	37.100	0	0	0	14.145
Amstel-M	Amstelveen	Stadshart	102.515	28.700	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Biesbosch	7.700	2.000	0	0	2.000
Amstel-M	Amstelveen	Zonnestein / Beneluxbaan	8.800	1.100	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Gondel	15.000	4.700	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Bankrashof	7.400	6.000	0	0	6.000
Amstel-M	Amstelveen	Burgemeester Rijnderslaan	50.000	41.000	0	0	41.000
Amstel-M	Amstelveen	Laan van Langerhui- ze	60.700	0	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Bovenkerk	6.000	0	6.000	0	6.000
Amstel-M	Amstelveen	Bovenkerkerweg Oostzijde	37.900	8.531	0	0	8.531
Amstel-M	Amstelveen	Groenelaan	9.000	9.000	0	0	9.000
Amstel-M	Amstelveen	Wella gebouw	5.000	0	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Hoofdkantoor KLM	16.000	0	0	0	0
Amstel-M	Amstelveen	Rekencentrum ABN Amro	20.900	0	0	0	0
Amstel-M	Diemen	Bergwijkpark-Zuid	122.800	11.000	0	0	6.200
Amstel-M	Diemen	Bergwijkpark- Noord	46.900	11.800	0	0	0
Amstel-M	Haarlemmerm	Beukenhorst- West	112.200	57.600	0	0	57.600
Amstel-M	Haarlemmerm	Business Garden	11.300	7.200	19.000	0	0
Amstel-M	Haarlemmerm	Hoofddorp- Centrum	75.700	18.700	0	0	0
Amstel-M	Haarlemmerm	Beukenhorst- Noord	19.600	2.400	0	0	2.400
Amstel-M	Haarlemmerm	Beukenhorst-Oost	207.000	52.600	0	0	26.300
Amstel-M	Haarlemmerm	Beukenhorst- Oost-Oost	25.000	0	0	25.000	0
Amstel-M	Haarlemmerm	De Hoek Noord	0	0	35.000	0	0
Amstel-M	Haarlemmerm	Schuilhoeve	37.000	12.200	0	0	37.000
Amstel-M	Haarlemmerm	Beukenhorst Zuid	145.100	21.300	95.000	0	0
Amstel-M	Haarlemmerm	Schiphol Rijk	179.900	63.900	0	0	31.950
Amstel-M	Haarlemmerm	Schiphol-Oost	139.600	8.400	35.700	0	0



Amstel-M	Haarlemmerm	Schiphol Centrum	238.600	15.900	36.700	0	0
Amstel-M	Haarlemmerm	Schiphol Elzenhof	0	0	100.00		0
Amstel-M	Haarlemmerm	Badhoevedorp Zuid	1.700	0	0	0	0
Amstel-M	Ouder-Amstel	Entrada	30.700	7.100	0	0	30.700
Amstel-M	Ouder-Amstel	Nieuwe Kern	0	0	0	n.n.b.*	0
Totaal Amstelland-Meerlanden			2.007.457	504.831	327.400	25.000**	356.826

*n.n.b. = nog niet exact bekend

** totaal excl. Nieuwe Kern in Ouder-Amstel

Deelregio	Gemeente	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Harde planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Transformatieplannen t/m 2030 (m ² BVO)
			A	B	C	D	E
Amsterdam	Amsterdam	Alfa-driehoek	59.900	9.600	0	0	29.950
Amsterdam	Amsterdam	Amstel III	745.500	199.000	0	0	298.200
Amsterdam	Amsterdam	Amstelstation	175.300	31.800	8.300	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Amsterdams Medisch Centrum MBP	16.700	0	0	100.000	0
Amsterdam	Amsterdam	Anton De Komplein	284.800	5.300	600	0	68.000
Amsterdam	Amsterdam	Bijlmerdreef	0	0	500	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Bilderdijkkade	1.600	0	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Buiksloterham	20.700	600	0	0	600
Amsterdam	Amsterdam	Buitenveldert Zuidwest	51.200	7.900	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Buurt negen (Wonen en Werken)	0	0	500	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Buurt Vijf	6.400	500	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Centrum Amsterdam Nieuw West	14.000	2.000	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Centrum Amsterdam Noord	18.600	1.700	10.000	0	8.600
Amsterdam	Amsterdam	Centrumgebied zuidoost	245.800	37.300	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Cornelis Lelylaan	11.300	5.100	0	0	5.100
Amsterdam	Amsterdam	Cruquius	0	0	0	2.500	0
Amsterdam	Amsterdam	Czaar Peterbuurt	3.000	300	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	De Klencke	14.300	9.000	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Eenhoorn	39.000	13.100	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	geuzenveld-zuid	2.200	400	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Hamerstraat	0	0	20.000	0	0
Amsterdam	Amsterdam	IJburg	46.600	2.900	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	IJburg Centrum-eiland	0	0	21.000	0	0
Amsterdam	Amsterdam	IJburg Middeneiland	0	0	5.000	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Karspeldreef	900	100	3.900	0	450
Amsterdam	Amsterdam	Koningin Wilhelminaplein	75.500	12.500	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Minervahaven	0	0	0	115.569	0
Amsterdam	Amsterdam	NDSM Werf	54.600	6.000	0	55.000	0
Amsterdam	Amsterdam	Nieuw-sloten	17.500	3.300	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Noordoever	4.100	1.400	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Oostelijke Han-	84.300	31.400	0	0	0

	delskade						
Amsterdam	Amsterdam	Oostenburgerei-land	41.500	600	0	0	600
Amsterdam	Amsterdam	Oosterdokseiland	52.300	4.800	61.000	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Osdorp de Punt (Wonen en Werken)	0	0	800	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Osdorp Midden Noord (Wonen en Werken)	0	0	3.000	0	0
Amsterdam	Amsterdam	OverAmstel	70.900	7.900	15.000	0	7.900
Amsterdam	Amsterdam	Overhoeks	32.800	0	30.000	0	0
Amsterdam	Amsterdam	RID-gebied	85.600	7.800	0	0	25.680
Amsterdam	Amsterdam	Riekerpolder	183.500	49.700	16.800	0	55.050
Amsterdam	Amsterdam	Schinkel	0	0	0	30.000	0
Amsterdam	Amsterdam	Science Park Amsterdam	33.700	0	154.761	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Staalmanplein/Delflandplein	52.600	10.100	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Teleport (incl. Basisweg 10)	490.200	90.200	0	0	98.040
Amsterdam	Amsterdam	Weespertrekvaart	36.000	4.500	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Westerdokseiland	91.400	2.400	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Westergasfabriek	3.700	0	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Wibautstraat	34.400	4.500	0	0	0
Amsterdam	Amsterdam	Zuidas	712.400	62.400	475.000	0	0
Totaal Amsterdam			3.914.800	626.100	826.161	303.069	598.170

Deelregio	Gemeente	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Harde planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Transformatieplannen t/m 2030 (m ² BVO)
			A	B	C	D	E
Gooi en Vecht	Blaricum	BusinessPark27	5.950	0	0	0	0
Gooi en Vecht	Gooise Meren	De Watertoren	3.800	0	0	0	0
Gooi en Vecht	Hilversum	Laapersveld	20.200	2.300	0	0	0
Gooi en Vecht	Hilversum	Station Hilversum	18.700	12.200	0	0	5.000
Gooi en Vecht	Hilversum	Arenapark	123.000	26.600	95.000	0	0
Gooi en Vecht	Huizen	Centrale Zone	32.000	11.600	0	0	6.000
Totaal Gooi en Vechtstreek			203.650	52.700	95.000	0	11.000

Deelregio	Gemeente	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Harde planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte planvoorraad tot 2030 (m ² BVO)	Transformatieplannen t/m 2030 (m ² BVO)
			A	B	C	D	E
Haarlem	Haarlem	Richard Holkade	11.300	3.800	0	0	11.300
Haarlem	Haarlem	Kennemerplein	6.800	6.500	0	0	2.000
Haarlem	Haarlem	Spoorzone station	15.100	1.000	0	0	5.000
Haarlem	Haarlem	Houtplein	21.900	0	0	0	0
Haarlem	Haarlem	Waarderpolder Zuid/Oostpoort	21.000	5.400	30.000	0	10.000
Haarlem	Haarlem	Dreef Mr. Lottelaan	7.900	0	0	0	0
Haarlem	Haarlem	Appelaar/Rechtbankcomplex	16.000	0	0	0	0
Haarlem	Haarlem	Schipholpoort Romolenpolder	31.000	3.700	0	0	15.000
Haarlem	Haarlem	Schalkwijk	52.700	10.300	0	0	40.000
Haarlem	Haarlem	Schipholweg/Pr.Bernardlaan	0	0	0	0	0
Haarlem	Haarlem	Kamperlaan (Mariastichting)	0	0	8.000	0	0
Totaal Haarlem			183.700	30.700	38.000	0	83.300

Deelregio	Gemeente	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Harde planvoor- raad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte planvoor- raad tot 2030 (m ² BVO)	Trans- formatie- plannen t/m 2030 (m ² BVO)
			A	B	C	D	E
IJmond	Beverwijk	Stationsgebied	6.500	0	0	0	0
Totaal IJmond			6.500	0	0	0	0

Deelregio	Gemeente	Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leeg- stand (m2 BVO)	Harde planvoor- raad tot 2030 (m ² BVO)	Zachte planvoor- raad tot 2030 (m ² BVO)	Trans- formatie- plannen t/m 2030 (m ² BVO)
Zaanstreek-W	Purmerend	Stationsgebied*	56.300	0	0	0	0
Zaanstreek-W	Purmerend	Centrale As*	37.100	0	0	0	13.000
Zaanstreek-W	Purmerend	Kop West	6.500	0	3.000	0	0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Inverdan	146.400	15.000	35.000	0	0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Poort Clam Dijke	0	0	0	3.000	0
Totaal Zaanstreek-Waterland			246.300	15.000	38.000	3.000	13.000

*Locaties golden niet eerder als kantoorlocatie

BIJLAGE 2 **BEDRIJVENTER- REINEN PER DEELREGIO**

Onderstaande tabel bevat, geordend per deelregio en gemeente, een overzicht van alle formele bedrijven. De kolommen bevatten informatie over:

- A. **Ontwikkelbare hard planvoorraad tot en met 2030** op de betreffende locatie, per 1-1-2016. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten in november-december 2016.
- B. **Ontwikkelbare zacht planvoorraad tot en met 2030** op de betreffende locatie, per 1-1-2016. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten in november-december 2016.
- C. **Ontwikkelbare planvoorraad na 2030** op de betreffende locatie, per 1-1-2016. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten in november-december 2016.
- D. **Verwacht transformatievolume** van het betreffende bedrijventerrein tussen 1-1-2016 en 31-12-2030. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys) o.b.v. IBIS. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten in november-december 2016.

Nota bene: strategische voorraden (zoals opgenomen in de vorige Uitvoeringsstrategie) zijn niet opgenomen in de tabellen.

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard plan-aanbod tot 2030 (net-to ha)	Zacht plan-aanbod tot 2030 (netto ha)	Planaan-bod na 2030 (net-to ha)	Transfor-matie tot 2030 (net-to ha)
			A	B	C	D
Almere-Lelystad	Almere	Ambachtsmark	0,0	0,0	0,0	1,5
Almere-Lelystad	Almere	Beverbuurt/Tussenring	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Bouwmeesterbuurt	0,3	0,0	0,0	1,0
Almere-Lelystad	Almere	Buitenhout	0,6	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	De Binderij	0,0	0,0	0,0	2,0
Almere-Lelystad	Almere	De Paal	0,0	0,0	0,0	1,5
Almere-Lelystad	Almere	De Rederij	0,0	0,0	0,0	1,0
Almere-Lelystad	Almere	De Steiger	0,0	0,0	0,0	3,0
Almere-Lelystad	Almere	De Stripmaker	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	De Striptekenaar	3,2	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	De Uitgeverij	0,0	0,0	0,0	0,5
Almere-Lelystad	Almere	De Vaart I, II & III	0,8	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	De Vaart IV	10,0*	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Draaiersplaats	0,0	0,0	0,0	0,6
Almere-Lelystad	Almere	Faunabuurt	0,0	0,0	0,0	0,6
Almere-Lelystad	Almere	Felsersplaats	0,0	0,0	0,0	2,0
Almere-Lelystad	Almere	Frezersplaats	0,0	0,0	0,0	2,0
Almere-Lelystad	Almere	Gietersplaats	0,0	0,0	0,0	1,5
Almere-Lelystad	Almere	Gooisekant	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Gooisepoort 1e & 2e fase	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Het Atelier	1,3	0,0	0,0	1,5
Almere-Lelystad	Almere	Hoge Kant	9,3	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Hollandse Kant	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Lage Kant	8,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Markerkant	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Middenkant	0,0**	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Nobelhorst	6,0*	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Poldervlak	0,8	0,0	0,0	3,0
Almere-Lelystad	Almere	Randstad	0,0	0,0	0,0	1,5
Almere-Lelystad	Almere	Sallandse Kant	6,1	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Stichtse Kant	17,3*	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Twentse kant	0,0*	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Veluwse Kant	1,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Almere	Vogelweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Bio Science Park	16,0	0,0	16,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Flevokust	21,4	0,0	22,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Flevopoort	38,3	0,0	19,9	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Gildenhof	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Ketelmeerstraat	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Larserpoort 123	10,3	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Lelystad Airport Businesspark	96,0	0,0	109,0	0,0

Almere-Lelystad	Lelystad	Luchthaven	8,8	0,0	9,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Merwede	1,4	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Middenreef	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Noordersluis	13,4	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Oostervaart	0,0	0,0	0,0	0,0
Almere-Lelystad	Lelystad	Oostervaart Oost	10,4	0,0	0,0	0,0
Totaal Almere-Lelystad			280,7	0,0	175,9	23,2

*** Toelichting planvoorraad Almere-Lelystad, terreinen De Vaart IV, Nobelhorst, Stichtse Kant, Twentse kant:**

In het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) hebben grondexploitaties nog een actieve looptijd van maximaal 10 jaar (= harde planvoorraad). In bovenstaande tabel staan enkel harde planvoorraden die nog in de grondexploitatie zitten. Voor enkele Almeerse bedrijventerreinen geldt dat een deel van de voorraad nog wel in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, maar al wel uit de actieve grondexploitatie is gehaald. De intentie is ook om deze gronden tot aan 2030 niet tot ontwikkeling te brengen.

Gemeenten zijn door de invoering van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht om gronden die naar verwachting niet binnen 10 jaar tot ontwikkeling komen, uit de grondexploitatie te halen en de status 'materiele activagronden' te geven.

**** Toelichting planvoorraad Middenkant**

Het planaanbod op Middenkant bedraagt volgens het vigerende bestemmingsplan nog 9 ha netto, maar dit bestemmingsplan wordt in de komende maanden herzien. De intentie is om de gronden in de toekomst niet tot ontwikkeling te brengen. In overleg met de gemeente Almere is daarom gekozen om een planvoorraad van 0 ha in deze tabel op te nemen.

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard planaanbod tot 2030 (netto ha)	Zacht planaanbod tot 2030 (netto ha)	Planaanbod na 2030 (netto ha)	Transformatie tot 2030 (netto ha)
			A	B	C	D
Amstelland-M	Aalsmeer	FloraHolland Aalsmeer	20,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Aalsmeer	Green Park Aalsmeer	54,5	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Aalsmeer	Hornmeer	2,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Amstelveen	Amstelveen Zuid (N201)	0,0	45,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Amstelveen	Bedrijventerrein Legmeer	0,0	0,0	0,0	9,0
Amstelland-M	Amstelveen	De Loeten	30,3	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Amstelveen	Westwijk	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Diemen	De Sniep	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Diemen	Stammerdijk	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Diemen	Verrijn Stuart	0,6	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	ABP Lijnden	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Antoniushoeve	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Boesingheliede	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Corneliahoeve	9,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Cruquius-Zuid	2,8	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	De Hoek	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	De Hoek Noord	11,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	De Liede (Bestaand)	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	De Liede (nieuw)	28,9	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	De President	22,6	0,0	7,6	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	De Weeren	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Fokker Business Park	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Graan Voor Visch-Zuid	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Groenenbergterrein	9,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Hanepoel	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Hoofddorp-Noord	0,0	0,0	0,0	13,5
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Kalorama	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Lijnden Q4	0,7	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Lijndenhof	8,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Lisserbroek/ Kruisbaak	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Nieuw-Vennep Zuid	4,4	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Oude Meer	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Pionier / Bolsterrein	0,0	0,0	0,0	6,7
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Rijsenhout Konnetlaantje, Centrum en A4	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Rozenburg	0,0	0,0	0,0	0,0

Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schiphol Logistics Park	21,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schiphol Rijk/ Oude Meer	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schiphol Trade Park	61,0	0,0	39,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schiphol-Noord	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schiphol-Oost	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schiphol-Zuid	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schiphol-Zuidoost	6,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Schuilhoeve	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Spoorzicht	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Spoorzicht Noord	3,6	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	t Kabel	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Vicon	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Vijfhuizen	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Wildehorst	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Wilhelminahoeve	7,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Haarlemmermeer	Zwanenburg-Oost	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Ouder-Amstel	Amstel Business Park en De Nieuwe Kern	0,0	n.n.b.*	0,0	0,0
Amstelland-M	Ouder-Amstel	Molenkade - Industrieweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstelland-M	Uithoorn	Aan de Vuurlijn	0,0	0,0	0,0	Zie Uithoorn totaal
Amstelland-M	Uithoorn	De Kwakel	0,0	0,0	0,0	Zie Uithoorn totaal
Amstelland-M	Uithoorn	FloraHolland-Zuid	0,0	0,0	0,0	Zie Uithoorn totaal
Amstelland-M	Uithoorn	Bedrijventerrein Uithoorn	5,0	0,0	0,0	Zie Uithoorn totaal
Amstelland-M	Uithoorn	Provincialeweg (N196)	0,0	0,0	0,0	Zie Uithoorn totaal
Amstelland-M	Uithoorn	Voorling	0,0	0,0	0,0	Zie Uithoorn totaal
Amstelland-M	Uithoorn	Uithoorn totaal	5,0	0,0	0,0	4,4
Totaal Amstelland-Meerlanden			307,4	45,0**	46,7	33,6

*n.n.b.= nog niet exact bekend

** totaal excl. Nieuwe Kern in Ouder-Amstel

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard planaanbod tot 2030 (netto ha)	Zacht planaanbod tot 2030 (netto ha)	Planaanbod na 2030 (netto ha)	Transformatie tot 2030 (netto ha)
			A	B	C	D
Amsterdam	Amsterdam	Afrikahaven (gemengd)	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Airport Business Park Amsterdam Osdorp	32,5	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Alfadriehoek (gemengd)	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Amerikahaven Noordoost (gemengd)	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Amerikahaven Zuidoost (gemengd)	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Amstel Business Park Oost	0,0	0,0	0,0	20,0
Amsterdam	Amsterdam	Amstel II	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark Oost (grootschalig)	23,9	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark West (gemengd)	27,9	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark West (grootschalig)	18,1	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Bedrijvencentrum Osdorp	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Bedrijvengebied Zuidoost	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Bedrijventerrein Cruquius	1,0	0,0	0,0	13,6
Amsterdam	Amsterdam	Bedrijventerrein Schinkel	0,0	0,4	0,0	24,0
Amsterdam	Amsterdam	Buiksloterham/Papaverweg	0,0	0,0	0,0	52,0
Amsterdam	Amsterdam	Centrale Markthallen / FCA	0,0	0,0	0,0	11,8
Amsterdam	Amsterdam	Cornelis Douwesterrein	4,9	0,0	0,0	10,2
Amsterdam	Amsterdam	De Heining	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Gembo-Terrein	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Hamerstraat	0,0	0,0	0,0	27,0
Amsterdam	Amsterdam	Havenstraat	0,0	0,0	0,0	9,0
Amsterdam	Amsterdam	Houthavens Oost	0,0	0,0	0,0	4,0
Amsterdam	Amsterdam	IBM/AEG	0,0	0,0	0,0	2,9
Amsterdam	Amsterdam	Landlust	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Mercuriushaven (gemengd)	2,7	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Metaalbewerkerweg	0,0	0,0	0,0	10,0
Amsterdam	Amsterdam	Overamstel	0,0	0,0	0,0	34,2
Amsterdam	Amsterdam	Overschiestraat II	0,0	0,0	0,0	3,0
Amsterdam	Amsterdam	Pereboomsloot/Zijkanaal Naar Nieuwendam	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Petroleumhaven (gemengd)	0,5	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Sloten-Slimmeweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk I	0,0	0,0	0,0	31,6
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk II	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk III-Noord	27,6	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk III-Zuid	12,7	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Steigereiland	0,0	0,0	0,0	1,3
Amsterdam	Amsterdam	Vervoerscentrum (ge-	0,0	0,0	0,0	0,0

	mengd)					
Amsterdam	Amsterdam	Vervoerscentrum (Havengerelateerd)	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Westhaven Oost (gemengd)	0,6	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Westhaven West (gemengd)	0,0	0,0	0,0	0,0
Amsterdam	Amsterdam	Zamenhofstraat	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal Amsterdam			152,4	0,4	0,0	254,6

N.b. overzicht is exclusief alle terreinen die in Ibis als zeehaventerrein staan aangemerkt

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard planaanbod tot 2030 (netto ha)	Zacht planaanbod tot 2030 (netto ha)	Planaanbod na 2030 (netto ha)	Transformatie tot 2030 (netto ha)
			A	B	C	D
Gooi en Vecht	Gooise Meren	Franse Kampweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Gooise Meren	Givaudan-Terrein	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Gooise Meren	Gooimeer Noord	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Gooise Meren	Gooimeer Zuid	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Gooise Meren	Nieuwe Vaart	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Gooise Meren	Nijverheidswerf	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Crailo/A1	0,0	10,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Havenkwartier	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Kerkelanden	0,0	0,0	0,0	1,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Korte Noorderweg	0,0	0,0	0,0	2,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Liebergerweg	0,0	0,0	0,0	4,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Media Park	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Mussenstraat	0,0	0,0	0,0	1,5
Gooi en Vecht	Hilversum	Oude Amersfoortseweg	0,0	0,0	0,0	4,0
Gooi en Vecht	Hilversum	Zeverijnstraat	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Huizen	Industriewijk	0,0	0,0	0,0	2,0
Gooi en Vecht	Blaricum	BusinessPark27	11,2	0,0	0,0	3,7
Gooi en Vecht	Weesp	Nijverheidslaant	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Weesp	Noord	0,0	0,0	0,0	11,2
Gooi en Vecht	Weesp	Van Houten Industriepark/Solvay	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Wijdmeren	De Slenk	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Wijdmeren	De Zodde	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Wijdmeren	Loodijk	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Wijdmeren	Nieuw Walden/ Machineweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Wijdmeren	Rading	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooi en Vecht	Wijdmeren	Reeweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal Gooi en Vechtstreek			11,2	10,0	0,0	29,4

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard planaanbod tot 2030 (netto ha)	Zacht planaanbod tot 2030 (netto ha)	Planaanbod na 2030 (netto ha)	Transformatie tot 2030 (netto ha)
			A	B	C	D
Haarlem	Haarlem	Delftstraat	0,0	0,0	0,0	1,0
Haarlem	Haarlem	Stephensonstraat (Remise)	0,0	0,0	0,0	2,0
Haarlem	Haarlem	Waarderpolder (Oostpoort)	20,0	0,0	0,0	2,3
Haarlem	Haarlemmeriede	Halfweg Ringvaart	0,0	0,0	0,0	0,0
Haarlem	Haarlemmeriede	Polanenpark	17,8	0,0	0,0	0,0
Haarlem	Heemstede	Haven e.o.	0,0	0,0	0,0	1,5
Haarlem	Zandvoort	Bedrijventerrein N.Noord	4,0	0,0	0,0	6,1
Totaal Haarlem			41,8	0,0	0,0	12,9

Deel-regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Planaanbod tot 2030 (hard)	Planaanbod tot 2030 (hard)	Planaanbod na 2030 (netto ha)	Transformatieplannen t/m 2030 (netto ha)
			A	B	C	D
IJmond	Beverwijk	Kagerweg	1,7	0,0	0,0	0,0
IJmond	Castricum	Boekel/Kanaaldijk	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Castricum	Castricummerwerf	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Castricum	Heemstederweg	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Castricum	Nieuwelaan Oost	0,5	0,0	0,0	0,0
IJmond	Castricum	Nieuwelaan West	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Castricum	Schulpstet/Stetweg	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Heemskerk	De Houtwegen	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Heemskerk	De Trompet	1,9	0,0	0,0	0,0
IJmond	Heemskerk	De Waterwegen	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Uitgeest	Bedrijfsterrein Noord	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Velsen	Broekerwerf	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Velsen	Businesspark Ymond	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Velsen	Grote Hout*	4,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	Velsen	NUON Electriciteitscentrale	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal IJmond			8,1	0,0	0,0	0,0

* **Toelichting Grote Hout:** Dit overzicht is exclusief alle terreinen die in IBIS als zeehaventerrein staan aangemerkt, m.u.v. Grote Hout dat in praktijk grotendeels als een 'droog' bedrijventerrein fungeert.

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Hard planaanbod tot 2030 (netto ha)	Zacht planaanbod tot 2030 (netto ha)	Planaanbod na 2030 (netto ha)	Transformatie tot 2030 (netto ha)
			A	B	C	D
Zaanstreek-W	Beemster	Bamestraweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Beemster	Insulindeweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Edam-Volendam	Julianaweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Edam-Volendam	Oosthuizerweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Edam-Volendam	Oosthuizerweg Uitbreiding	0,0	5,8	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Edam-Volendam	Slobbeland	0,0	0,0	0,0	4,0
Zaanstreek-W	Landsmeer	Scheepsbouwerweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Oostzaan	Bombraak	0,9	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Oostzaan	Coentunnelweg-West/Kolkweg-Noord	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Oostzaan	Skoon	0,4	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Purmerend	De Baanste Noord	79,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Purmerend	De Baanste Oost	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Purmerend	De Baanste West	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Purmerend	De Koog	0,0	0,0	0,0	13,0
Zaanstreek-W	Purmerend	De Where	0,0	0,0	0,0	3,0
Zaanstreek-W	Purmerend	Wagenweg 75	0,0	0,0	0,0	9,0
Zaanstreek-W	Waterland	De Dollard/Het Schouw	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Waterland	Galgeriet	0,0	0,0	0,0	3,5
Zaanstreek-W	Waterland	Hellingweg	0,0	0,0	0,0	1,8
Zaanstreek-W	Waterland	Ilpendam-Zuid	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Waterland	Katwoude	1,2	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Wormerland	Bruijnvisweg	0,0	0,0	0,0	5,0
Zaanstreek-W	Wormerland	Eenhoorn	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Wormerland	Westerveer	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Achtersluispolder*	0,0	0,0	0,0	34,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Aris Van Broekweg	0,0	0,0	0,0	2,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Assendelft Noord	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Blooksven/Smitsven	0,0	0,0	0,0	0,8
Zaanstreek-W	Zaanstad	Bonar Floors	2,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Breedweer	0,0	0,0	0,0	1,6
Zaanstreek-W	Zaanstad	De Hemmes	0,0	0,0	0,0	3,5
Zaanstreek-W	Zaanstad	Diederik Sonoyweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Hembrug	17,0	0,0	0,0	17,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Hoogtij**	55,0	0,0	5,1	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Houthavenkade	0,0	0,0	0,0	2,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Kogerveld Midden	0,0	0,0	0,0	5,5
Zaanstreek-W	Zaanstad	Kogerveld Noord	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Kogerveld Zuid	0,0	0,0	0,0	8,0

Zaanstreek-W	Zaanstad	Krommenie Oost incl. Noordervaartdijk	0,0	0,0	0,0	6,5
Zaanstreek-W	Zaanstad	Loders Croklaan	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Molletjesveer	0,0	0,0	0,0	18,5
Zaanstreek-W	Zaanstad	Multifunctiestrook Saendelft	2,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Noorddijk	0,0	0,0	0,0	6,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Noordeinde	0,0	0,0	0,0	2,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Noorderveld	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Oud Zandijk	0,0	0,0	0,0	2,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Overtuinen	0,0	0,0	0,0	5,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	PWN	0,0	0,0	0,0	2,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Stationsstraat Koog	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Tate & Lyle	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Touwslagerstraat/Zuidijk	0,0	0,0	0,0	1,1
Zaanstreek-W	Zaanstad	Verkade	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Westerspoor-Zuid	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Zaandammerweg	0,0	0,0	0,0	5,0
Zaanstreek-W	Zaanstad	Zuiderhout	0,0	0,0	0,0	32,0
Totaal Zaanstreek-Waterland			157,5	5,8	5,1	193,8

* **Toelichting Achtersluispolder:** Dit overzicht is exclusief alle terreinen die in IBIS als zeehaventerrein staan aangemerkt, m.u.v. Achtersluispolder (Zaanstad) dat in praktijk grotendeels als een 'droog' bedrijventerrein fungeert.

** **Toelichting Hoogtij:** Het terrein kent naast de 55 harde planvoorraad "droog" bedrijventerrein ook 26 ha planvoorraad "nat" bedrijventerrein.

BIJLAGE 3 PLANAANBOD HOGE MILIEUCA- TEGORIE

Onderstaande tabel bevat een overzicht van planlocaties met aanbod beschikbaar voor bedrijven in hoge milieucategorieën (4.0 of hoger). Per locatie is de ontwikkelbare voorraad t/m 2030 aangegeven. Voor dit conceptrapport geldt dat de cijfers voor de gemeente Haarlemmermeer nog geverifieerd worden.

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Planaanbod tot 2030 (hard)*
Almere-Lelystad	Almere	De Vaart IV	10,0
Almere-Lelystad	Almere	Stichtse Kant	17,3
Almere-Lelystad	Lelystad	Flevokust	21,4
Almere-Lelystad	Lelystad	Larserpoort 123	10,3
Almere-Lelystad	Lelystad	Luchthaven	8,8
Almere-Lelystad	Lelystad	Oostervaart Oost	10,4
Amstelland-Meerlanden	Aalsmeer	FloraHolland Aalsmeer	20,0
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	De Liede (nieuw)	37,6
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	De President	22,6
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Nieuw-Vennep Zuid	4,4
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Spoorzicht Noord	3,6
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Wilhelminahoeve	7,0
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark Oost (grootschalig)	23,9
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark West (gemengd)	27,9
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark West (grootschalig)	18,1
Amsterdam	Amsterdam	Bedrijventerrein Cruquius	1,0
Amsterdam	Amsterdam	Mercuriushaven (gemengd)	2,7
Amsterdam	Amsterdam	Petroleumhaven (gemengd)	0,5
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk III-Noord	27,6
Amsterdam	Amsterdam	Westhaven Oost (gemengd)	0,6
Haarlem	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Polanenpark	17,8
Haarlem	Zandvoort	Bedrijventerrein N.Noord	4,0
Zaanstreek-Waterland	Purmerend	De Baanste Noord	79,0
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Bonar Floors	2,0
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Hoogtij	55,0

*Daarnaast is er zacht ontwikkelbaar aanbod op Crailo/A1 (10 ha) in Hilversum) en Oosthuizerweg Uitbreiding (5,8 ha) in Edam-Volendam

N.b. overzicht is exclusief alle terreinen die in Ibis als zeehaventerrein staan aangemerkt

Bron: Monitor Plabeka 2016 (voor bedrijventerreinen in de provincie Noord-Holland);

www.lelystad.nl/kwaliteitskaarten en www.almere.nl/ondernemen/kwaliteitskaarten (voor Almere en Lelystad) en informatie aangeleverd door betreffende gemeenten.

BIJLAGE 4 PLANAANBOD GROTE KA- VELS

Onderstaande tabel bevat een overzicht van planlocaties met aanbod van grote aaneengesloten kavels (oppervlakte van meer dan 2 netto ha). Per locatie is de totale ontwikkelbare voorraad t/m 2030 aangegeven, evenals het oppervlakte van het grootste kavel. Voor dit conceptrapport geldt dat enkele cijfers nog geverifieerd worden.

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Planaanbod tot 2030 (hard)*	Netto oppervlakte (in ha) van het grootste aaneengesloten uitgeefbaar deel
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark West (grootschalig)	18,1	18,1
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Hoogtij	55	15
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk III-Noord	27,6	7,7
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark West (gemengd)	27,9	11,5
Amstelland-Meerlanden	Aalsmeer	Green Park Aalsmeer	54,5	10
Amsterdam	Amsterdam	Atlaspark Oost (grootschalig)	23,9	9,4
Zaanstreek-Waterland	Purmerend	De Baanste Noord	79	8
Amstelland-Meerlanden	Amstelveen	De Loeten	30,3	6,0
Gooi en Vecht	Blaricum	BusinessPark27	11,2	3
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk III-Zuid	12,7	2,7
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	De Liede (nieuw)	37,6	n.n.b.
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	De President	22,6	n.n.b.
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Lijndenhof	8	n.n.b.
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Schiphol Trade Park	61	n.n.b.
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Schiphol Logistics Park	7,9	n.n.b.
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Corneliahoeve	9	n.n.b.
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Wilhelminahoeve	7	n.n.b.
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	De Hoek Noord	11	n.n.b.
Almere-Lelystad	Lelystad	Larserpoort 123	10,3	n.n.b.
Almere-Lelystad	Almere	Sallandse Kant	6,1	n.n.b.
Almere-Lelystad	Almere	Stichtse Kant	17,3	n.n.b.
Almere-Lelystad	Lelystad	Flevokust	21,4	n.n.b.
Amsterdam	Amsterdam	Airport Business Park Amsterdam Osdorp	32,5	n.n.b.

* *Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (N201) heeft daarnaast zachte plannen voor grote kavels (maximaal 7,7 ha)*

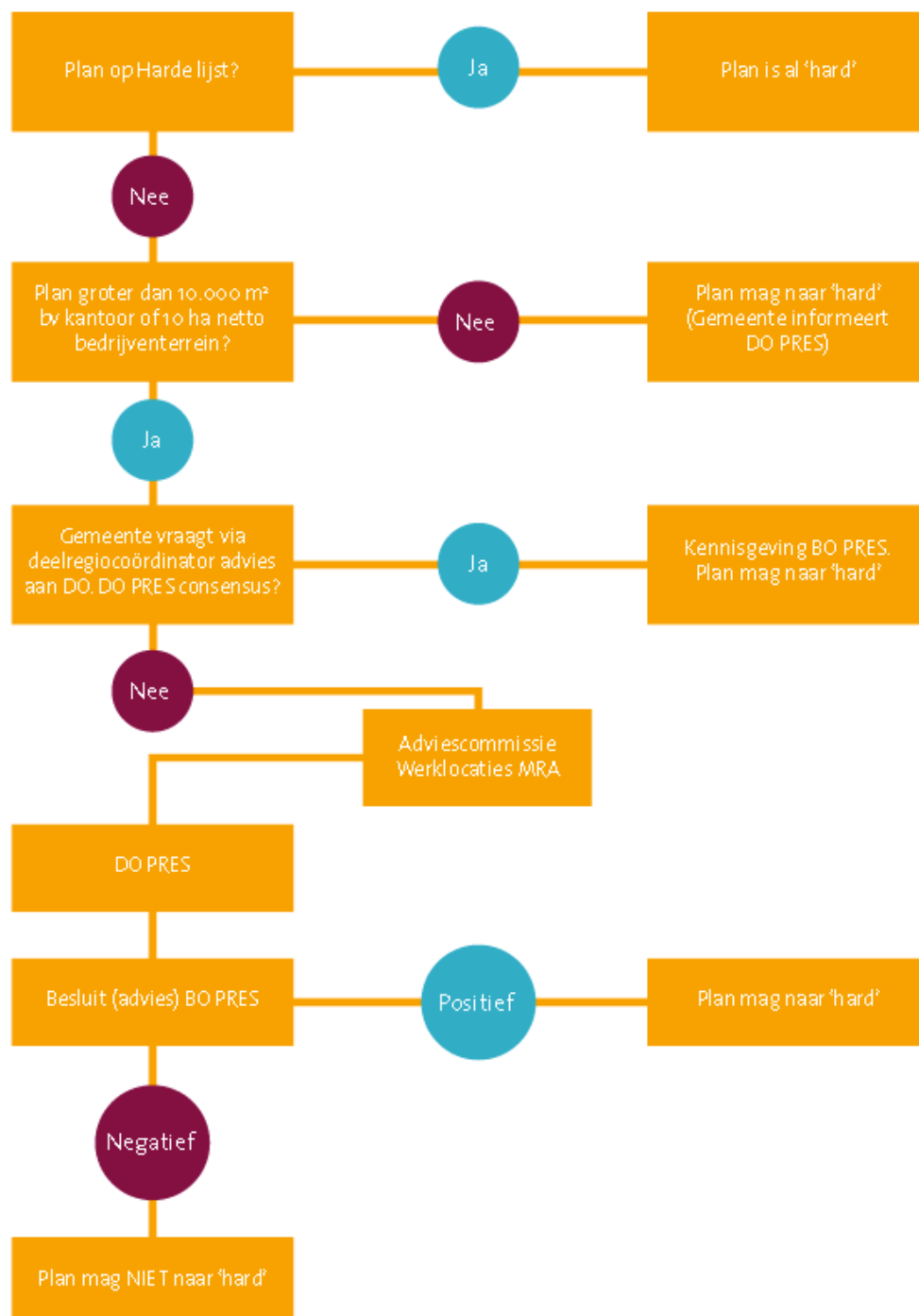
N.b. overzicht is exclusief alle terreinen die in Ibis als zeehaventerrein staan aangemerkt

Bron: Monitor Plabeka 2016 (voor bedrijventerreinen in de provincie Noord-Holland);

www.lelystad.nl/kwaliteitskaarten en www.almere.nl/ondernemen/kwaliteitskaarten (voor Almere en Lelystad) en informatie aangeleverd door betreffende gemeenten.

BIJLAGE 5 ZACHT-HARD-PROCEDURE

Stroomschema zacht-hard procedure



Bron: Snoeien om te kunnen Bloeien. Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040
 Verdere toelichting adviescommissie werklocaties

BIJLAGE 6 TOELICHTING TABELLEN V/A CONFRONTATIE

Verklaring per kolom van tabellen vraag-aanbodconfrontatie in deel I H. 3 en deel II:

Kantoorlocaties

- A. Ruimtevrage op formele kantoorlocaties (in m² BVO). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: Vraagaming Ecorys (juni 2016).
- B. Leegstand (in m² BVO) op formele kantoorlocaties. Peildatum 1-1-2016. Bron: Kantorenmonitor BV.
- C. Verwachte transformatie van bestaand aanbod op formele kantoorlocaties (in m² BVO). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: Monitor Plabeka 2016, aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten.
- D. Ontwikkelaar aanbod (in m² BVO) tot 2030 op formele kantoorlocaties. Peildatum 1-1-2016. Bron: Vraagaming Ecorys (juni 2016), o.b.v. Monitor Plabeka 2015-2016. Aangepast n.a.v. inventarisatie BUITEN onder gemeenten.
- E. Saldo vraag-aanbodconfrontatie kantoorlocaties per 31-12-2030 (= B + D – A – C)

Bedrijventerreinen

- A. Ruimtevrage op bedrijventerreinen (netto ha). Periode 1-1-2016 t/m 31-12-2030. Bron: 'Vraagaming en Vraagverdieping MRA', Ecorys, juni 2016.
- B. Vervangingsvraag t/m 2030 (in netto ha), geraamd op 30% van verwachte transformatievolume (= verwachte transformatie bestaande bedrijventerreinen naar andere functies van 1-1-2016 t/m 31-12-2030). Bron: IBIS, aangevuld n.a.v. inventarisatie onder gemeenten door BUITEN.
- C. Ontwikkelaar aanbod (in netto ha) t/m 2030 op bedrijventerreinen. Peildatum 1-1-2016. Bron: Vraagaming Ecorys 2016 (o.b.v. Monitor Plabeka 2016), aangepast n.a.v. inventarisatie onder gemeenten door BUITEN.
- D. Saldo vraag-aanbodconfrontatie per 31-12-2030 (= C – B – A)

BIJLAGE 7 VERKLARING VAN GEBRUIKTE TERMEN

Bedrijventerrein

Een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.

De volgende terreinen vallen er niet onder:

- terrein voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- terrein voor waterwinning;
- terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- terrein voor afvalstort.

Een bedrijventerrein volgens de IBIS-definitie heeft een oppervlakte van min. 1 ha.

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

Oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Kantoorlocatie (definitie Provincie Noord-Holland)

Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben. Voor kantoren bestemde percelen, waarop nog niet gebouwd is, tellen ook mee. De mate waarin percelen aaneengesloten zijn is van wezenlijk belang. Verspreid liggende kantoorpercelen in een buurt gelden bijvoorbeeld als verschillende locaties.

Kantoorruimte wordt gemeten in m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De bestaande plus de te realiseren kantoorvloeroppervlakte op de aldus afgebakende locatie moet ten minste 2.000 m² bvo zijn om als formele locatie in de monitor te worden opgenomen. Niet tot kantoren worden gerekend publieke en semi-publieke instellingen als ziekenhuizen en onderwijsinstellingen. Kantoorruimte die deel uitmaakt van fabrieks- of bedrijfsgebouwen wordt toegerekend aan de hoofdfunctie bedrijfsgebouw.

Planaanbod

Plannen waarvoor een vigerend bestemmingsplan aanwezig is worden beschouwd als harde plannen. De plannen waarvoor (nog) geen vigerend bestemmingsplan aanwezig is worden beschouwd als zachte plannen en worden niet opgenomen in vraag-aanbod confrontatie.

Vraagraming en Vraagverdieping uitvoeringsstrategie Plabeka (Ecroys, 2016).

De vraagraming of behoefte-raming betreft de verwachte vraag naar kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Voor kantoorlocaties en bedrijventerreinen is er in 2016 een behoefte-raming uitgevoerd door Ecroys, die als

uitgangspunt is gebruikt voor deze Uitvoeringsstrategie. De vraagraming gaat uit van de 2 WLO-scenario's (laag en hoog) van het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

Uitbreidingsvraag

De toekomstige ruimtevrage bovenop de bestaande voorraad (totaal aanwezig oppervlakte) naar kantoorlocaties en bedrijventerreinen.

BIJLAGE 8 **KANSENKAARTEN ECORYS VRAAG- RAMING EN VRAAGVERDIE- PING**

De figuren op de volgende pagina's – integraal overgenomen uit de 'Vraag-raming en Vraagverdieping MRA' (Ecorys en BVR, 2016) – tonen de kaartweergave van de profielen per deelregio.

Perspectievenkaart deelregio's Haarlem en IJmond. Bron: Vraagraming en Vraagverdieping Ecorys, 2016

