

# Nota van B&W

Portefeuille mr.B.Schneiders
Auteur Dhr.J. Appelman
Telefoon 5113560
E-mail: <a href="mailto:j.appelman@haarlem.nl">j.appelman@haarlem.nl</a>
SO/BD Reg.nr. 2007-02
Te kopiëren: bijlage A
B & W-vergadering van 13 februari 2007

## Onderwerp

Uitvoeringsstrategie Kantoren en Bedrijven Noordvleugel (Plabeka)

### Bestuurlijke context

In het Coalitieakkoord "Sociaal en Solide" is opgenomen dat Haarlem zich dient te ontwikkelen tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en kantoren. Een goede economische ontwikkeling van de stad is van essentieel belang voor de werkgelegenheid in Haarlem en de regio. De inzet van het college is dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waarderpolder krachtig dient te worden voortgezet en afgestemd is op de samenhang met de regionale economische ontwikkeling in de Noordvleugel van de Randstad en de plaats van Haarlem daarin. Vanuit dat perspectief moet het profiel van de Waarderpolder worden aangescherpt. In de economische agenda is de inzet o.a. gericht op zowel verruiming van het aanbod van hoogwaardig bedrijventerrein met name in de Waarderpolder als ruimtereservering voor nieuwe kantoren.

In november 2005 heeft het college zich geconformeerd aan de besluiten van de 5<sup>e</sup> Noordvleugelconferentie, waarbij de Noordvleugelpartners (inclusief Haarlem) erkennen dat er discrepantie is tussen de vraag naar en het aanbod aan nieuwe kantoorplannen op de kantorenmarkt in de Noordvleugel van de Randstad. Geconstateerd is dat het aanbod bijna 3x groter is dan de vraag tot 2030. Besloten is al die maatregelen te zullen onderzoeken en zo mogelijk uit te voeren, die noodzakelijk zijn om deze balans weer in evenwicht te brengen. Binnen het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) – waarin ook Haarlem is vertegenwoordigd- is hiervoor een uitvoeringsstrategie opgesteld en in het bestuurlijk overleg Plabeka goedgekeurd. In de 6<sup>e</sup> Noordvleugelconferentie op 16 februari wordt deze uitvoeringsstrategie definitief vastgesteld.

Voor de totale Noordvleugel betekent de uitvoeringsstrategie het schrappen van meer dan 3 miljoen m<sup>2</sup> overaanbod van nieuwe kantoorplannen en een locatieonderzoek voor 485 hectare tekort aan bedrijfsterrein. Voor Haarlem betekent dit - naast fasering, segmentering en temporisering van het kantoorprogramma zoals in de bijgevoegde tabellen aangegeven- een gemengde functie ( naast kantoren ook bedrijfsfunctie) voor 100.000 m<sup>2</sup> kantorengedeelte in het OostPoortWestgedeelte van het Spoorzone-masterplan ( dit is dan 100.000 m<sup>2</sup> extra bovenop de in het masterplan voor dit gebied opgenomen 35.000 m<sup>2</sup> aan gemengde bedrijfs-/kantoorfuncties ) Dit kan 6 hectare extra bedrijfsterrein opleveren om het tekort aan bedrijfsterrein van bijna 10 hectare in de regio Haarlem op te vangen. Door deze maatregel wordt het negatieve werkgelegenheidseffect weggenomen dat ontstaat bij langdurige leegstand van de huidige bedrijfsgebouwen vanwege een stagnerende ontwikkeling van een kantoorbestemming in dit gebied. Door wel de kantoorbestemming nog open te houden naast de bedrijfsbestemming wordt een intensivering van de werkgelegenheid op termijn niet uitgesloten. Bij de uitwerking van de gemengde functie in het nieuwe bestemmingsplan Waarderpolder is het gewenst nadere eisen te stellen voor het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit van de invulling van het OostPoortWest gebied. Naast het aanpassen van het planaanbod zijn ook het verminderen van de leegstand en het vergroten van de vraag maatregelen om meer evenwicht in de kantorenmarkt te krijgen. Voor het verminderen van de leegstand heeft het college op 31 oktober een plan van aanpak vastgesteld. De leegstands aanpak en het vergroten van de vraag door acquisitie zijn ook onderwerpen die in Noordvleugelverband worden afgestemd. Op de regionale website van de Noordvleugel worden voor het eerst ook de Haarlemse bedrijfslocaties aan de markt aangeboden. Daarnaast is jaarlijks monitoren van de vraag en aanbodkant nodig om zonnig tot bijstelling van de plannen te komen. Het college is dan ook van mening dat Haarlem in Plabekaverband verder moet samenwerken. Hiervoor is een bedrag van 11.250, - euro nodig van elke deelnemer in 2007 dat gedekt kan worden uit de ISV-1 gelden economie.

**Commissieparagraaf:** Het college wenst de commissie Ontwikkeling te informeren over de uitvoeringsstrategie.

---

### B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de uitvoeringsstrategie kantoren en bedrijven Noordvleugel en het daarbij behorende besluitvormingsdocument uit het bestuurlijk overleg van Plabeka.
2. De kosten van het besluit bedragen € 11.250, -. Het hiervoor benodigde raadskrediet is gemandateerd aan het college (uitvoeringsprogramma van het OPH). Het betreft ISV-1 economie middelen.
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
4. Het college stuurt het besluit ter informatie aan de commissie Ontwikkeling



**Platform  
Bedrijven  
Kantoren  
Noordvleugel**

## **Uitvoeringsstrategie Plabeka**



# Inhoudsopgave

Pagina

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding en kader</b>	<b>9</b>
1.1 Achtergrond	9
1.2 Doel uitvoeringsstrategie	10
1.3 Opbouw van dit rapport	11
<b>2 Kantoren: gezamenlijke reductie plannen</b>	<b>13</b>
2.1 Inleiding en opbouw	13
2.2 Nut en noodzaak planreducties op de kantorenmarkt	14
2.3 Minder kantorenplannen, gezondere marktverhoudingen	16
2.4 Specifieke aandachtspunten	19
2.5 Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor kantoren	21
<b>3 Bedrijventerreinen</b>	<b>23</b>
3.1 Inleiding	23
3.2 Overzicht deelregionale programmeringen	24
3.3 Oplossingen knelpunten bedrijventerreinen	26
3.4 Risico's	31
3.5 Nadere verkenning andere oplossingsrichtingen	32
3.6 Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor bedrijventerreinen	32
<b>4 Zeehaventerreinen</b>	<b>35</b>
<b>5 Schipholgebonden kantoren en bedrijventerreinen</b>	<b>37</b>
5.1 Schipholgebonden kantoren	37
5.2 Schipholgebonden bedrijventerreinen	38
<b>6 Uitvoeringsstrategie</b>	<b>41</b>
6.1 Inleiding	41
6.2 Recapitulatie afspraken per onderwerp	41
6.3 Doorgaan met regionale samenwerking en organisatie	44
6.4 Taken uitgewerkt	45
<b>Bijlage 1 Begrippenkader</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 2 Indeling naar deelregio</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 3 Vraag-aanbod-confrontaties kantoren per deelgebied, per segment en naar tijdvak</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 4 Vraag-aanbod-confrontaties bedrijventerreinen per deelgebied, totaal, per segment en naar tijdvak</b>	<b>65</b>
<b>Bijlage 5 Schipholgebonden kantoren naar segmenten en deelperioden in m2 bvo</b>	<b>73</b>

<b>Bijlage 6</b>	<b>Schipholgebonden bedrijventerreinen naar segmenten en deelperioden in ha netto</b>	<b>75</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Cijfers voor ontwerpmodel schaa sprong Almere</b>	<b>77</b>

## Samenvatting

In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka) werken gemeenten als Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad (en andere) samen met Flevoland, Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam (voorheen ROA) om als Noordvleugel beter op de wensen van het internationale bedrijfsleven in te kunnen spelen.

Plabeka werkt een regionaal programma uit waaruit blijkt welke investeringen, afspraken en eventuele beleidswijzigingen, waar en wanneer op het gebied van kantoorlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen noodzakelijk zijn om de internationale kracht van de Noordvleugel te behouden dan wel te versterken. Als uitwerking van het eerder gepubliceerde Structuurschema is in de deelregio's gewerkt aan de totstandkoming van (deel)regionale programmeringafspraken voor zowel bedrijventerreinen als kantoren. Leidend voor de deelregionale programmeringen zijn de eerder in Plabeka-kader vastgestelde vraagstukken en segmenteringen. Waar tekortkomingen en knelpunten ontstaan, wordt op Noordvleugelschaal gezocht naar oplossingen en (her)verdelingen. Deze uitvoeringsstrategie kan worden gezien als de bundeling van de deelregionale programmeringen, inclusief bijkomende inhoudelijke, procesmatige en organisatorische afspraken.

Het hoofdaccent in deze uitvoeringsstrategie ligt bij het maken van afspraken met betrekking tot het enerzijds reduceren van de planvoorraad kantoren en anderzijds het tijdig realiseren van voldoende bedrijventerreinen in de Noordvleugel. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over de uitvoeringsaspecten van deze afspraken, alsook flankerende maatregelen. Duidelijk is dat het noodzakelijk blijft dat de Noordvleugelpartijen de coördinatie op het gebied van bedrijfslocaties in Plabeka-verband voor een langere periode continueren.

In deze samenvatting wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- A Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor **kantoren**
- B Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor **bedrijventerreinen**
- C Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor **zeehaventerreinen**
- D Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor **Schipholgebonden** kantoren en bedrijventerreinen
- E Continuering Plabeka

### A Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor kantoren

- Op Noordvleugelniveau spreken de Plabekapartners de intentie uit om 3,5 mln. m<sup>2</sup> bvo planaanbod van kantoren uit de markt te nemen. Partijen spreken naar elkaar de ambitie uit om deze bestuurlijke voornemens om te zetten naar daden. Uiteindelijk moet dat leiden tot aanpassingen in juridisch bindende ruimtelijke plannen, te weten bestemmingsplannen en hogere planvormen.
- Elk van de deelregio's hanteert het planaanbod uit de tabellen 2.2 tot en met 2.7 als een planaanbodplafond voor het eigen deelgebied<sup>1</sup>.
- De vraagontwikkeling en het vraag-planaanbodsaldo wordt in Plabeka-kader gemonitord. De partners spreken dan ook uit dat de Plabeka-monitor voor een periode van tenminste vijf jaar operationeel blijft.
- Afwijkingen tussen uitvoeringsstrategie en monitorresultaten kunnen, in onderling overleg tussen de Plabekapartners in de geëigende gremia leiden tot opwaartse of neerwaartse aanpassing van de uitvoeringsstrategie voor de kantoren per deelgebied.

<sup>1</sup> In paragraaf 2.4 is op dit punt een uitzondering gemaakt voor de ontwerpogave van de schaal-sprong Almere.

- Jaarlijkse aanpassingen binnen de planaanbodplafonds zijn naar aanleiding van de monitorresultaten mogelijk. Voor (majeure) herijking van de Uitvoeringsstrategie wordt een frequentie van eens per vijf jaar voorgesteld.
- De vraagontwikkeling in Almere wordt bevorderd met een nader te bepalen pakket van beleidsmaatregelen op Noordvleugelniveau, waarvan marketing en acquisitie in ieder geval deel uitmaken. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de woon-werk-balans in Almere in de tijd gevolgd. Een en ander moet in samenhang worden gezien met het verstedelijkingsscenario en de daarbij behorende infrastructuur. Tenslotte wordt, als de vraagontwikkeling daar blijkens de monitor aanleiding toe geeft, tijdig in Plabeka-kader onderzocht in hoeverre er voor de periode na 2020 in voldoende mate rekening is gehouden met de consequenties van de te verwachten voortgaande groei van de stad Almere. Uit een dergelijk onderzoek kan een aanpassing van de uitvoeringsstrategie voortvloeien. Almere kan zich voor de ontwerp-opgave van de schaal-sprong van de stad stad bedienen van cijfers waarin een hogere vraagruimte is verwerkt (zie tevens bijlage 7).
- Op Noordvleugelniveau wordt ingezet op het optimaal benutten van bestaande voorraad kantoren. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre sloop-nieuwbouw en transformatie een bijdrage kunnen leveren aan de reductie van de overschotten. Opgemerkt wordt dat deelgebieden aantoonbare onttrekkingen aan de markt mogen optellen bij hun planaanbodplafond.

Tabel S.1 Planreducties kantoren per periode voor de Noordvleugel (m<sup>2</sup> bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag <sup>1)</sup>	1.039.334	2.078.666	333.000	3.118.000	3.451.000
(2)	Planaanbod Structuurschema <sup>2)</sup>	3.360.545	2.517.091	2.461.591	5.877.636	8.339.226
(3)	Planaanbod na reductie	1.938.400	2.000.022	866.755	3.938.422	4.805.177
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	2.321.211	438.424	2.128.591	2.759.636	4.888.226
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	899.067	-78.645	533.755	820.422	1.354.177
(6)=(5)-(4)	Vershil	-1.422.145	-517.069	-1.594.836	-1.939.214	-3.534.049
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>26%</b>	<b>39%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>67%</b>	<b>58%</b>

1) Als gevolg van afrondingen per segment per deelgebied treden afwijkingen op ten opzichte van het Structuurschema; tevens is de verdeling over de deelperioden 2006-2010 en 2011-2020 afwijkend, omdat de vraag 2006-2020 aan de beide deelperioden is toegekend in verhouding 1/3<sup>e</sup> staat tot 2/3<sup>e</sup>.

2) Het totale aanbod ligt hier 0,3 mln. m<sup>2</sup> hoger dan in het Structuurschema omdat het aanbod voor Gooi en Vechtstreek toen niet beschikbaar was.

## B Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor bedrijventerreinen

Het tijdig voorzien in bedrijventerreinen van de juiste soort in elk van de deelgebieden in de Noordvleugel is redelijk verzekerd tot 2020 (met uitzondering van IJmond en Zaanstad), op langere termijn is dit echter nog niet vanzelfsprekend. Zowel de op Noordvleugel geformuleerde bestuurlijke voornemens, als de daarmee samenhangende consequenties worden hier puntsgewijs geformuleerd:

- Op Noordvleugelniveau spreken de Plabekapartners de intentie uit om zich ervoor in te spannen dat tenminste de deelregionale programmeringen voor bedrijventerreinen tijdig en waar nodig en mogelijk versneld voor de markt beschikbaar komen. Partijen zetten in op het mogelijk maken van het realiseren van ruim 1.800 ha 'droog' bedrijventerrein, uiteraard onder monitoring van de werkelijke vraag (zie tabel S.2). Partijen spreken naar elkaar de ambitie uit om deze bestuurlijke voornemens om te zetten naar daden. Uiteindelijk moet dat leiden tot aanpassingen in juridisch bindende ruimtelijke plannen, te weten bestemmingsplannen en hogere planvormen.
- Op Noordvleugelniveau wordt ingezet op het optimaal benutten van de bestaande voorraad bedrijventerrein en wordt zo mogelijk voorrang gegeven aan het invullen van de leegstand.



- Elk van de deelregio's hanteert de deelregionale programmeringen als een ondergrens voor het te leveren bedrijventerreinareaal, als de vraag zich daadwerkelijk ontwikkelt conform het Plabekascenario. Binnen elk deelgebied wordt dan ook bestuurlijke druk gezet op het doorzetten van plannen.
- De vraagontwikkeling en het vraag-aanbodsaldo wordt in Plabeka-kader gemonitord. De partners spreken dan ook uit dat de Plabeka-monitor voor een periode van tenminste vijf jaar operationeel blijft.
- Afwijkingen tussen uitvoeringsstrategie en monitorresultaten kunnen, in onderling overleg tussen de Plabekapartners in de geëigende gremia leiden tot opwaartse of neerwaartse aanpassing van de uitvoeringsstrategie voor de bedrijventerreinen per deelgebied.
- Voor (majeure) herijking van de Uitvoeringsstrategie wordt een frequentie van eens per vijf jaar voorgesteld. Via monitoring moet worden gesignaleerd of dat voor elk deelgebied tijdig is.
- IJmond en Zaanstad komen elk met een procesbeschrijving van de wijze waarop zij het tekort op korte (IJmond) en langere termijn in hun deelgebieden zo goed mogelijk willen oplossen. In die procesaanpak wordt een zo breed mogelijk spectrum aan oplossingen in beeld gebracht. Zo mogelijk wordt de langetermijnagenda hiervan gezamenlijk opgepakt.
- Op Noordvleugelniveau wordt serieus werk gemaakt van het inzetten op herstructurering en intensivering. Kennislacunes worden gevuld en een maximale inzet op het verwerven van extra middelen vanuit Rijk en EU wordt gezamenlijk opgepakt. De regio wil verder met het Rijk de potenties van het 'VROM-raad'-advies Werklandschappen verkennen.
- Vanwege risicofactoren rond de op Noordvleugelniveau kwantitatief cruciale A6/A27 locatie en tekorten op korte/middellange/lange termijn in Almere, Gooi en Vechtstreek, Amsterdam en Meerlanden/Amstelland, wordt Almere opgeroepen de zoeklocatie in het Omgevingsplan ten oosten van de A27 tijdig beschikbaar te maken.
- De uitgifte van bedrijventerreinen in Amstelland/Meerlanden moet zorgvuldig worden gemonitord om de strategische reservelocaties zo nodig tijdig in ontwikkeling te kunnen nemen. Daarbij zet Plabeka zich in om bij Streekplanherziening aan te dringen op een gedeeltelijke in plaats van volledige Schipholgebonden status van die locaties, zodat die terreinen ook een rol kunnen vervullen in de eventuele overloop van elders uit de Noordvleugel.

Tabel S.2 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen totaal alle segmenten voor de gehele Noordvleugel (ha netto)

	<b>Totaal alle segmenten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	500,0	1.000,0	801,0	1.500,0	2.301,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	748,1	712,3	356,0	1.460,4	1.816,4
(3)=(2)-(1)	Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	248,1	-287,7	-445,0	-39,6	-484,6

## C Kernpunten uitvoeringsstrategie zeehaventerreinen

- Er ligt een behoorlijke harde planvoorraad, waarmee voor de korte en middellange termijn (maar niet op langetermijn) voldoende aanbod verzekerd lijkt. De partners spannen zich verder in om het zachte aanbod, waaronder de Wijkermeerpolder, tijdig in ontwikkeling te kunnen brengen.
- In Plabeka-kader wordt in deze uitvoeringsstrategie geconstateerd dat er een opgave ligt voor het Bestuursplatform Noordzeekanaalgebied om de programmering van de zeehaventerreinen te monitoren en zonodig aan te passen. Daarbij zijn de volgende elementen van belang:
  - het opstellen van een vraagprognose voor de periode tot 2030 (omdat er nog geen volledig onderbouwde prognose ligt voor de periode na 2020), waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de goederenstromen;
  - een volledig beeld geven van de potenties van de herstructurerings- en intensiveringscapaciteit in het NZKG;

- monitoring van de daadwerkelijke uitgifte in 2006 en 2007 om te bezien of de voorraad inderdaad sterk terugloopt;
- voor- en nadelen en uitvoerbaarheid van een aangepaste uitgiftestrategie in beeld brengen die versterkend werkt op de concurrentiekracht van de Noordzeekanaalhavens in internationaal verband.

Op basis van de resultaten van deze acties moet het Bestuursplatform in staat zijn om te komen tot voorstellen voor de planvorming rond de Wijkermeerpolder.

## **D Kernpunten uitvoeringsstrategie Schipholgebonden kantoren en bedrijventerreinen**

- De conclusie over Schipholgebonden kantoren is dat de planreducties zodanig omvangrijk zijn, dat op langere termijn een evenwicht tussen planaanbod en vraag mogelijk lijkt. Er is nog voldoende planaanbod voor na 2030 of in de vorm van strategische reserves beschikbaar, zodat een eventuele versnelling in de vraag altijd kan worden opgevangen door nieuw aanbod.
- Voor Schipholgebonden bedrijventerreinen blijkt dat er tot 2020 voldoende Schipholgebonden areaal wordt aangeboden. Nadien ontstaat er een tekort van 74 ha, voornamelijk in de categorie Bedrijvenpark. De oplossing hiervoor is te zijner tijd één van de strategische Schipholgebonden reservelocaties in de Haarlemmermeer ontwikkelen.

## **E Continuering Plabeka**

Het moge duidelijk zijn dat het uitvoeren en bewaken van deze uitvoeringsstrategie om een voortgaande regionale samenwerking vraagt. Het Platform kiest voor een pragmatische benadering waar het de samenwerking in de toekomst betreft. Dat betekent dat Plabeka een informele samenwerking blijft onder regie van het Bestuurlijk Overleg Plabeka, waarbij de Noordvleugelconferenties worden gehanteerd voor het vaststellen van gezamenlijke producten. Haarlemmermeer blijft bestuurlijk trekker. Partijen spreken een vijfjarige intentie tot samenwerking uit en verbinden zich daarbij aan de acties die in deze samenvatting zijn beschreven. Evenals dat tot dusverre het geval is, worden naar rato middelen ter beschikking gesteld om de taken (zie hierna) uit te kunnen voeren. Onder het Bestuurlijk Overleg Plabeka functioneert het directeurenoverleg dat de bestuurlijke besluitvorming voorbereidt en de ambtelijke inzet coördineert. Die ambtelijke inzet op de werkvloer wordt voortgezet door de projectgroep Plabeka, daarbij gefaciliteerd door het projectteam Plabeka.

De belangrijkste taken van het Platform zijn:

- Bewaken van de deelregionale programmeringen en de daarbij behorende inhoudelijke en procesafspraken van deze Uitvoeringsstrategie.
- Het zondig bijstellen van de Uitvoeringsstrategie inclusief het verzorgen van een vijfjaarlijkse herijking.
- Het uitvoeren van daarmee samenhangende overkoepelende taken, zoals:
  - Plabeka-monitor
  - Beheer van de ontwikkelde webapplicatie
- Naast bovengenoemde taken constateert het Platform dat er behoefte is aan een toekomstgerichte agenda, waarin meer aandacht wordt besteed aan:
  - het vergroten van de vraag, via een regionaal marketing en acquisitiebeleid;
  - het vergroten van het inzicht in kwalitatieve aspecten van de vraag;
  - de samenhang tussen nieuwe en bestaande locaties (herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen en kantoorlocaties).

# 1 Inleiding en kader

## 1.1 Achtergrond

Binnen de Noordvleugel van de Randstad wordt gestreefd naar een versterking van de internationale concurrentiepositie en verbreding van de mainportstrategie met de metropolitane strategie. De internationale concurrentiepositie valt of staat met het optimaal faciliteren (ruimte, bereikbaarheid en identiteit via segmentering en uitstraling) van bedrijven die op de internationale markt opereren. De in de regio opererende overheden kunnen gezamenlijk vooral invloed uitoefenen op de fysieke kant van het vestigingsklimaat: kantoorlocaties, bedrijventerreinen en infrastructuur.

Diverse signalen op de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt duiden in 2004 op een niet goed functionerende markt. Op termijn kan dit leiden tot een verslechterende internationale concurrentiepositie en financiële problemen bij private en publieke partners. Die signalen waren:

- er is een groot aanbod van bestaande voorraad op de regionale kantorenmarkt van circa 20%;
- het huidige aanbod aan kantoorruimte voldoet niet altijd aan de vraag;
- er is een erg ruime plancapaciteit voor kantoren;
- er bestaan dreigende tekorten aan bedrijventerreinen in bepaalde segmenten.

Naast deze signalen is er sprake van te weinig regionale samenwerking op het gebied van planning van kantoren- en bedrijventerreinen. Op de Vierde Noordvleugelconferentie, in februari 2005, is daarom besloten een platform speciaal gericht op bedrijven en kantoren op te richten. In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka) werken gemeenten als Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad (en andere) samen met Flevoland, Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam (voorheen ROA) om als Noordvleugel beter op de wensen van het internationale bedrijfsleven in te kunnen spelen.

Plabeka werkt een regionaal programma uit waaruit blijkt welke investeringen, afspraken en eventuele beleidswijzigingen, waar en wanneer op het gebied van kantoorlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen noodzakelijk zijn om de internationale kracht van de Noordvleugel te behouden dan wel te versterken. Onder voorzitterschap van wethouder Arthur van Dijk van Haarlemmermeer is een plan van aanpak opgesteld dat moet leiden tot een qua prijs en kwaliteit op internationaal niveau concurrerende, gedifferentieerd en bereikbare voorraad van direct uitgeefbare locaties voor het aantrekken van het internationale bedrijfsleven naar de Noordvleugel op korte, middellange en lange termijn.

Er is reeds veel bereikt in Plabeka-verband. Er is een monitor opgesteld met daarin alle bestaande en nieuwe kantoorlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen in de verschillende deelregio's van de Noordvleugel. Daardoor is er een compleet beeld van de voorraad en het aanbod op korte en lange termijn. Ook zijn de vier CPB-scenario's van 2004 (Vier vergezichten voor Nederland) ruimtelijk-economisch vertaald naar Noordvleugel-niveau. Hierdoor is duidelijk geworden binnen welke bandbreedtes de toekomstige ruimtevrage zich kan en zal bewegen. De uitkomsten daarvan verhouden zich met de uitkomsten van OPERA en de uitgangspunten van de 4<sup>e</sup> Noordvleugelconferentie. Op basis van de monitor en de scenari-overkenning is vervolgens een vraag-aanbod-confrontatie uitgevoerd, die heeft geresulteerd in het Structuurschema Plabeka, zoals dat op de Vijfde Noordvleugelconferentie is vastgesteld.

Als uitwerking van dit Structuurschema is in de deelregio's gewerkt aan de totstandkoming van (deel)regionale programmeringsafspraken voor zowel bedrijventerreinen als kantoren.

Leidend voor de deelregionale programmeringen zijn de eerder in Plabeka-kader vastgestelde vraagramingen en segmenteringen. Waar tekortkomingen en knelpunten ontstaan, wordt op Noordvleugelschaal gezocht naar oplossingen en (her)verdelingen. Deze uitvoeringsstrategie kan worden gezien als de bundeling van de deelregionale programmeringen, inclusief bijkomende inhoudelijke, procesmatige en organisatorische afspraken.

## 1.2 Doel uitvoeringsstrategie

De knelpunten, verdelings- en faseringsvragen die er bestaan binnen de Noordvleugel op het gebied van kantoorlocaties en bedrijventerreinen hebben de in Plabeka deelnemende partners tot de conclusie gebracht dat er overeenstemming en afstemming dient te worden bereikt. Daartoe is deze uitvoeringsstrategie ontwikkeld. Het doel van deze uitvoeringsstrategie is tweeledig:

- overeenstemming bereiken over de programmering van kantoorlocaties en bedrijventerreinen in de deelregio's van de Noordvleugel;
- afspraken maken over – niet vrijblijvende – handhavingsmechanismen.

Een uitgangspunt hierbij is dat het aanbod aan kantorenlocaties en bedrijventerreinen in principe vraaggericht dient te zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat er een kunstmatig groot aanbod wordt gecreëerd wat op termijn leidt tot leegstand en prijsdalingen op de vastgoedmarkt. Een ander vertrekpunt is dat er moet worden gestreefd naar een versterking van het concurrentievermogen van de regio. Tenslotte is het belangrijk dat elke deelregio kan voorzien in de eigen behoefte aan bedrijfslocaties.

Door Plabeka is aan BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving, gevraagd om inhoudelijke en procesmatige ondersteuning te leveren aan de totstandkoming van de uitvoeringsstrategie voor de Noordvleugel. Door middel van een aantal discussiebijeenkomsten met de deelnemende partijen in Plabeka is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt zowel over de programmering- en faseringsvraagstukken als over de procedures die gevolgd dienen te worden als afgeweken wordt/moet worden van de gemaakte afspraken.

Om te komen tot deze uitvoeringsstrategie is een aantal stappen doorlopen. Zo is eerst een inventarisatie door (bijna) alle gemeenten gemaakt van de mogelijkheden om de plannen voor de ontwikkeling van bedrijfslocaties zo veel mogelijk in de pas te laten lopen met de geprognosticeerde behoeftes. Vooralsnog zijn deze inventarisaties nog niet bestuurlijk geaccordeerd. Vervolgens is een ambtelijke check gemaakt op Noordvleugelschaal: hoe verhouden de subregionale uitvoeringsstrategieën zich tot de uitgangspunten en doelstellingen van Plabeka<sup>2</sup> en waar liggen mogelijke oplossingen om subregionale discrepanties op Noordvleugelschaal op te pakken? Tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn de uitkomsten van deze stappen met elkaar bediscussieerd en is er overeenstemming bereikt over een aantal hoofdlijnen. Tenslotte is op grond hiervan een strategie geformuleerd die door alle betrokken partijen is geaccordeerd. Dit document is hiervan de weerspiegeling.

Het hoofddaccent in deze uitvoeringsstrategie ligt bij het maken van afspraken met betrekking tot het enerzijds reduceren van de planvoorraad kantoren en anderzijds het tijdig realiseren van voldoende bedrijventerreinen in de Noordvleugel. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over de uitvoeringsaspecten van deze afspraken, alsook flankerende maatregelen. Duidelijk is hierbij wel dat het noodzakelijk blijft dat de Noordvleugelpartijen de coördinatie op het gebied van bedrijfslocaties in Plabeka-verband voor een langere periode continueren.

<sup>2</sup> Zie hiervoor het op de 5<sup>e</sup> Noordvleugelconferentie vastgestelde Structuurschema Plabeka en de daarin vervatte besluiten

### 1.3 Opbouw van dit rapport

In dit rapport wordt het resultaat gepresenteerd van het proces waarbinnen de uitvoeringsstrategie tot stand is gekomen. De opbouw van het rapport is als volgt. In hoofdstuk 2 worden de ontwikkelingen met betrekking tot kantorenlocaties beschreven. Hierin komen o.a. de huidige marktsituatie, de vraag-aanbodconfrontatie op Noordvleugelniveau, de situatie per deelgebied en de gemaakte afspraken in dit kader aan de orde.

Hoofdstuk 3 is een soortgelijke beschrijving voor bedrijventerreinen. Ook hier worden de marktsituatie, een vraag-aanbodconfrontatie op het niveau van de Noordvleugel, de conclusies per deelgebied en de gemaakte afspraken behandeld, ditmaal op het gebied van bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 4 beschrijft de specifieke situatie voor zeehaventerreinen, wederom met dezelfde elementen als hierboven beschreven. Hoofdstuk 5 doet datzelfde voor luchthavenlocaties, dat wil zeggen bedrijventerreinen en kantoorlocaties die specifiek zijn aangemerkt als Schipholgebonden werklocaties.

Op besluiten over de verschillende onderwerpen (bedrijventerreinen, kantoorlocaties, zeehaventerreinen en Schipholgebonden locaties) zijn samengevat in een uitvoeringsstrategie. De uitvoering en bewaking daarvan wordt beschreven in hoofdstuk 6. Hierin worden aspecten behandeld als monitoring, condities voor afwijking, afspraken over handhaving enz.

In de bijlagen is belangrijke basisinformatie opgenomen en zijn de vraag-aanbodconfrontaties die in de hoofdstukken 2 tot en met 5 worden beschreven, meer in detail weergegeven. De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlage 1: Begrippenkader en definities

Bijlage 2: Indeling deelgebieden

Bijlage 3: Vraag-aanbodconfrontatie voor kantoren per deelgebied

Bijlage 4: Vraag-aanbodconfrontatie voor bedrijventerreinen per deelgebied

Bijlage 5: Vraag-aanbodconfrontatie voor zeehaventerreinen

Bijlage 6: Vraag-aanbodconfrontatie voor Schipholgebonden kantoren en bedrijventerreinen

Bijlage 7: Cijfers voor ontwerp schaa sprong Almere



## 2 Kantoren: gezamenlijke reductie plannen

### 2.1 Inleiding en opbouw

Het gezamenlijke vertrekpunt voor het opstellen van de (deel)regionale programmeringen is het Structuurschema, dat op de 5<sup>e</sup> Noordvleugelconferentie is vastgesteld. Voor kantoren is daarin geconcludeerd dat op de schaal van de Noordvleugel het aanbod op korte en lange termijn de te verwachten uitbreidingsvraag ruimschoots overtreft. Tegenover een maximale uitbreidingsvraag van ruim 3,4 mln. m<sup>2</sup> bvo voor de periode tot 2030 in het hoogste economische groeiscenario, staat een potentieel planaanbod van 8,0 mln. m<sup>2</sup> bvo<sup>3</sup> (exclusief leegstand). Eén van de bestuurlijke besluitpunten op die conferentie is dan ook geweest: *“Partijen erkennen de discrepantie tussen vraag en aanbod (plancapaciteit) op de regionale kantorenmarkt. De partijen zullen al die maatregelen onderzoeken en zo mogelijk uitvoeren, die noodzakelijk zijn om deze balans in evenwicht te brengen.”* Dat is de centrale opgave voor het kantorendeel waaraan in de regionale programmeringen voor de zes deelgebieden invulling is gegeven. In dit hoofdstuk wordt het resultaat daarvan in beeld gebracht.

Daaraan voorafgaand wordt eerst ingegaan op nut en noodzaak van een dergelijke exercitie. Immers: gedacht zou kunnen worden dat hier in de eerste plaats een taak voor de markt ligt en niet voor de lokale en regionale overheden. Er zijn echter goede gronden voor de voorgenomen planreductie.

In de beschrijving van de resultaten ligt de nadruk op voorgenomen planreducties en de mate waarin die bijdragen aan een herstel van gezondere marktverhoudingen. Dat beeld wordt op (deel)regionaal niveau en voor de Noordvleugel als geheel gepresenteerd en toegelicht. In de bijlagen zijn gedetailleerde overzichten opgenomen, waarbij ook de verdeling naar segmenten inzichtelijk wordt gemaakt. Schipholgebonden kantorenlocaties maken deel van het totale planaanbod en worden als zodanig in dit hoofdstuk meegenomen. Meer gedetailleerd wordt er op die locaties ingegaan in hoofdstuk 5, waar ook de Schipholgebonden bedrijventerreinen aan bod komen.

In aanvulling hierop besteedt dit hoofdstuk aandacht aan enkele andere onderwerpen die met name zijn gerelateerd aan de vraag-aanbod-verhoudingen voor kantoren in de Noordvleugel. Het gaat dan onder meer om het onderscheid tussen de toplocaties op Noordvleugelniveau (Zuidas en Schiphol Centrum) enerzijds en anderzijds belangrijke knooppuntlocaties ('subtop') in Amsterdam, Almere, Haarlem, Hoofddorp en Zaanstad.

Hoewel het accent in dit hoofdstuk ligt op het terugbrengen van het ruime planaanbod in de richting van het maximale Plabekavraagscenario, kunnen bij het vaststellen van de strategie andere beleidsmatige overwegingen een rol spelen. In dat licht wordt aandacht besteed aan de positie van Almere en de noodzaak om voor die stad te komen tot een betere woonwerk-balans.

Over de wijze waarop de partijen zich aan deze regionale programmeringen verbinden en hoe de uitvoering wordt vormgegeven gaat het met name in hoofdstuk 6.

#### **Uitgangspunten**

Bij het opstellen van de regionale programmeringstrategieën voor de kantoorontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voorop staat een vraaggestuurde ontwikkeling, waarbij een marktconforme segmentatie van de vraag als leidend principe wordt gehanteerd;

<sup>3</sup> Bron: Structuurschema Plabeka 2005, paragraaf 5.2

- de programmering is uitgewerkt per deelgebied, per tijdvak (2006-2010, 2011-2020, 2021-2030) en per segment (toplocatie, knooppunt, snelweg, binnenstedelijk);
- voor de vraag is aangehaakt op het hoogste economische groeiscenario van het CPB, Global Economy, volgens het gebruikelijke adagium dat ruimtelijke reserveringen dienen plaats te vinden op basis van een 'hoog' scenario en feitelijke ontwikkeling moet worden gebaseerd op de feitelijke opname, blijkens de jaarlijkse monitoring en de economische vooruitzichten op korte en middellange termijn;
- voor de vraagraming en de verdeling naar topsegment en de andere segmenten is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Structuurschema, die zijn gebaseerd op een raming van DRO van de gemeente Amsterdam op basis van CPB-scenario's;
- voor de segmentering van de vraag in de andere drie segmenten (knooppunten, snelweglocaties en binnenstedelijk) is aangesloten op de gegevens uit 'Segmentering kwantificering Plabeka' (Bureau BUITEN, 2006, in opdracht van Plabeka). Daarbij is de verdeling 2006-2010 en 2011-2020 tijdevenredig gemaakt, dus in een verhouding 1/3<sup>e</sup> : 2/3<sup>e</sup>;
- de in het Structuurschema opgenomen vraagramingen vanaf 2005 zijn op grond van een ambtelijke keuze volledig toegerekend aan de vraagramingen in dit rapport die lopen vanaf 2006, zonder dat een herberekening naar rato heeft plaatsgevonden;
- de toplocaties – Zuidas en Schiphol Centrum – zijn in de deelregionale programmeringen zoveel mogelijk ontzien, omdat juist deze locaties van cruciaal belang worden geacht voor het slagen van de metropolitane ontwikkelingsstrategie voor de Noordvleugel en er afspraken liggen of in ontwikkeling zijn die de invloed van de lokale overheden hierop beperken;
- de leegstand wordt overeenkomstig het Structuurschema in de analyse meegenomen voor zover het als courant aanbod wordt gekwalificeerd, waarbij in principe dezelfde gegevens worden gehanteerd als die in het Structuurschema, tenzij de huidige situatie een wezenlijk andere is. Het courante aanbod bedraagt aldus ruim 1,4 mln. m<sup>2</sup> bvo. Afgesproken is dat de leegstand niet wordt meegenomen in de Uitvoeringsstrategie, omdat invulling van die leegstand buiten het bereik van de overheden ligt. Uiteraard is de leegstand wel mede een belangrijke factor in de beoordeling van de hoogte van de planvoorraad.

## 2.2 Nut en noodzaak planreducties op de kantorenmarkt

De discrepantie tussen vraag en plancapaciteit op de kantorenmarkt in de Noordvleugel is dermate groot, dat aan een reductie hiervan niet valt te ontkomen, zo is hierboven de conclusie van de Vijfde Noordvleugelconferentie samengevat. En hoewel de geciteerde cijfers wat dat betreft boekdelen spreken, is het toch zinvol om de overwegingen om tot planreductie te komen op een rij te zetten.

In de eerste plaats moet worden geconstateerd dat de geconstateerde discrepantie er één is die uiteen valt in twee componenten, met een geheel verschillend karakter. In de eerste plaats kennen sommige regionale deelmarkten binnen de Noordvleugel een ruim aanbod voor de korte termijn, bestaande uit aanbod in de bestaande voorraad plus plannen die reeds in aanbouw zijn genomen, maar waarvoor nog geen gebruikers bekend zijn (bouwen op risico). De tweede en grootste component achter de forse discrepantie is de harde en zachte plancapaciteit die er daarnaast nog bestaat. In theorie gaat het hier overigens deels om een virtuele discrepantie: het is onwaarschijnlijk dat alle geplande en mogelijke kantoren zouden worden gerealiseerd als de vraag-aanbod-verhoudingen zich daadwerkelijk volgens het beeld van het Structuurschema zouden ontwikkelen. Maar het zelfcorrigerend marktmechanisme op de kantorenmarkt vertoont duidelijke tekortkomingen: de befaamde varkens-



cyclus, waarvan de huidige leegstand een illustratie is. De volgende redenen kunnen worden onderscheiden voor het reduceren van het planaanbod<sup>4</sup>:

**Niet bouwen voor de leegstand:** nieuwbouw zonder groei van het aantal kantorenbanen leidt tot leegstand 'achteraan' de vastgoedkolom, een ontwikkeling die niet nodeloos moet worden aangejaagd;

**Voorkomen van verloedering:** gebieden waar als gevolg van de hiervoor genoemde ontwikkeling concentratie van leegstand optreedt, raken in onbruik. In monofunctionele kantoorgebieden dreigt dan verloedering;

**Zorgvuldig ruimtegebruik:** concurrerende ruimteclaims, voor bijvoorbeeld wonen en groen, maken in vrijwel de gehele Noordvleugel, in het bijzonder in Amsterdam maar bijvoorbeeld evenzeer in Haarlem of Hilversum, een zorgvuldig ruimtegebruik noodzakelijk. Het nodeloos reserveren van ruimte voor kantoren, past daar niet bij, al moet het ruimtebeslag van kantoren ook niet worden overdreven;

**Voorkómen van 'onjuiste' publieke investeringen:** aan de ontwikkeling van kantorenlocaties zijn vrijwel altijd publieke investeringen verbonden, bijvoorbeeld in het bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte, naast de inzet van ambtelijke capaciteit in de planvorming(sketen). Wanneer die publieke inzet wordt gericht op een product waar de maatschappij (burgers en bedrijfsleven) geen behoefte aan heeft, is dat inefficiënt;

**Realiteit terugbrengen in de grondexploitaties:** wanneer in gebiedsplannen een fors kantorenvolume is opgenomen, waarvan nu mag worden betwijfeld of die wel zullen worden afgezet, is het maar de vraag of toekomstige inkomsten en eventuele geprojecteerde overschotten wel worden gerealiseerd. Dat draagt het risico in zich van het ontstaan van een virtuele financiële 'werkelijkheid'. Met het wegsnijden van de 'lucht' in dergelijke plannen, ontstaat een meer realistisch beeld van mogelijke toekomstige inkomsten in grondexploitaties en daaraan verbonden vereveningsfondsen;

**Vergroting van markttransparantie:** planreductie leidt tot gezondere marktverhoudingen en draagt bij aan de markttransparantie, waardoor vragers en aanbieders een beter inzicht krijgen in schaarste en prijzen. Het risico van prijsschokken wordt hiermee beperkt. Gezien de omvang van de vastgoedmarkt kan een prijsschok in die markt zich ook doorvertalen naar andere markten en op die manier zelfs een negatieve macro-economische impact hebben. Een impact die ook voor de regionale overheden van betekenis zou kunnen zijn.

### **Betekenis van de gepresenteerde reductie in kantorenplannen**

In de zes regionale programmeringsstrategieën is, zoals straks zal blijken, tot een aanzienlijke planaanbodreductie gekomen. Hoewel het op papier eenvoudig mag lijken om plannen te schrappen, is de werkelijkheid weerbarstiger. Soms is de planvorming reeds zover dat er geen weg terug is. Er kunnen bijvoorbeeld afspraken liggen met private partijen waar alleen ten koste van aanzienlijke claims nog van kan worden afgezien. In andere gevallen is een locatie vrijwel alleen geschikt voor kantoorontwikkeling en niet voor het bouwen van woningen, bijvoorbeeld door strijdigheid met normering voor geluidsbelasting of luchtkwaliteit. Soms is kantoorontwikkeling dan ook een randvoorwaarde voor achtergelegen woningbouwplannen, die dusdanig gewenst zijn, dat schrappen van de geplande kantorenbouw geen optie is. Kortom schrappen is niet altijd eenvoudig. In de deelregionale programmeringen zijn de betrokken overheden er niettemin in geslaagd na een kritische beoordeling tot een aanzienlijke planreductie te komen. Die reductie is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- het geheel schrappen van mogelijke plannen voor de realisatie van kantoren op een bepaalde plek;
- gedeeltelijk schrappen, door het terugbrengen van het beoogde planvolume op een bepaalde locatie;
- uitfaseren van het planaanbod, door een locatie later aan bod te laten komen en/of het geplande aanbod over een langere periode uit te smeren. Hierbij kan tevens sprake zijn van een reductie (gedeeltelijk schrappen) en is het eveneens mogelijk dat een deel van het planaanbod na 2030 wordt voorzien;

<sup>4</sup> Deze passage is in sterke mate gebaseerd op paragraaf 2.4 uit het rapport 'Minder kantorenplannen', Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, september 2006

- het deels of volledig plaatsen van de potentiële ontwikkeling van een locatie op een nader te bepalen tijdstip buiten de tijdshorizon van deze uitvoeringsstrategie (dus na 2030), waarbij de status van 'strategische reserve' is toegekend. In feite betekent dit dat slechts de mogelijkheid van aanwending als kantorenlocatie op de zeer lange termijn (na 2030) open wordt gehouden. De periode na 2030 valt buiten het bestek van deze Uitvoeringsstrategie en het potentieel planaanbod voor die periode is dan ook niet in de tabellen opgenomen.

Opgemerkt wordt overigens dat de in dit hoofdstuk te presenteren reductie van kantorenplannen de status van bestuurlijk voornemen hebben: effectuering van het voornemen zal naast publieke besluitvorming soms ook nader overleg met andere publieke of private partijen vergen. De afspraken moeten dus nog wel worden waargemaakt, maar het bestuurlijk commitment ligt er en dat is een grote stap in de goede richting.

## 2.3 Minder kantorenplannen, gezondere marktverhoudingen

In elk van de zes deelgebieden is de regionale programmering onder de loep genomen. De grootste uitdagingen hebben betrekking op de drie deelgebieden met meer dan 90% van het planaanbod uit het structuurschema<sup>5</sup>: Amsterdam, Meerlanden en Almere. In alle deelgebieden is de programmering aangepast, maar met name in deze drie deelgebieden is flink gesneden in de plancapaciteit. De voorgenomen reductie betreft in totaal ruim 3,5 mln. m<sup>2</sup> bvo. Tabel 2.1 geeft hiervan een overzicht voor de Noordvleugel als geheel. Uitsplitsingen hiervan voor elk van de zes deelgebieden zijn opgenomen in de tabellen 2.2 tot en met 2.7.

Tabel 2.1 Planreducties kantoren per periode voor de Noordvleugel (m<sup>2</sup> bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	1.039.334	2.078.666	333.000	3.118.000	3.451.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	3.360.545	2.517.091	2.461.591	5.877.636	8.339.226
(3)	Planaanbod na reductie	1.938.400	2.000.022	866.755	3.938.422	4.805.177
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	2.321.211	438.424	2.128.591	2.759.636	4.888.226
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	899.067	-78.645	533.755	820.422	1.354.177
(6)=(5)-(4)	Verschil	-1.422.145	-517.069	-1.594.836	-1.939.214	-3.534.049
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>26%</b>	<b>39%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>67%</b>	<b>58%</b>

De tabellen 2.1 tot en met 2.7 kennen een overeenkomstige opbouw, die hier aan de hand van tabel 2.1 wordt toegelicht, met de rijnummers als ingang:

- (1) is de uitbreidingsvraag naar kantoren per deelperiode en voor het totaal. Er is een lichte afwijking ten opzichte van het Structuurschema, omdat tabel 2.1 is opgebouwd uit de onderliggende deelregionale programmeringen waarin door afrondingen per deelperiode en per segment kleine verschillen ontstaan. Voor de totale periode is de (uitbreidings)vraag in tabel 2.1 ruim 3,4 mln. m<sup>2</sup> bvo.
- (2) geeft het aanbod zoals dat in het Structuurschema is opgenomen. Voor 2006-2030 betrof dat ruim 8,3 mln. m<sup>2</sup> bvo<sup>6</sup>.
- (3) bevat het, normaliter, kleinere aanbod van deze Uitvoeringsstrategie. Voor de Noordvleugel gaat het om in totaal ruim 4,8 mln. m<sup>2</sup> bvo.

<sup>5</sup> In afwijking van het Structuurschema is de vraag over de periode 2006-2020 verdeeld naar deelperiodes 2006-2010 en 2011-2020 in een verhouding 1/3 : 2/3. Tevens treden er in het totaal kleine afwijkingen op als gevolg van eerdere afrondingen per segment per deelgebied.

<sup>6</sup> Dit aanbod ligt 0,3 mln. m<sup>2</sup> bvo hoger dan in het Structuurschema, omdat daarin de cijfers over Gooi en Vechtstreek nog niet beschikbaar waren en kijkt daarom ook af van de in hoofdstuk 1 geciteerde 8,0 mln. m<sup>2</sup> bvo.

- (4) in deze rij is het overschot aan plannen weergegeven, zoals dat uit het Structuurschema bleek, uitgerekend als rij (2) minus rij (1). Voor de Noordvleugel ging dat om 4,9 mln. m2 bvo exclusief leegstand voor de gehele periode.
- (5) geeft de vraag-planaanbod-confrontatie op basis van de 'nieuwe' planaanbodcijfers van dit Structuurschema, dus (3) minus (1). Voor de Noordvleugel resteert er dan een overschot van ruim 1,3 mln. m2.
- (6) bevat de netto planreductie, het verschil van (5) minus (4), maar natuurlijk ook het verschil van (3) minus (2). Het betreft 3,5 mln. m2 bvo. Dit is in feite het 'pièce de resistance' voor kantoren in deze Uitvoeringsstrategie.
- (7) geeft aan hoe groot het planaanbodoverschot nu nog is ten opzichte van de vraag, dus (5)/(1). Het planaanbod is uiteindelijk nog 39% 'te groot' op Noordvleugelniveau.
- (8) geeft inzicht in de relatieve reductie die is bereikt door het nieuwe planaanbod af te zetten tegen dezelfde informatie uit het Structuurschema (3)/(2). Op Noordvleugelniveau is het aanbod over de gehele periode teruggebracht met 42%, waardoor er per saldo nog 58% van de plannen van het Structuurschema resteert.

Tabel 2.2 Planreducties kantoren per periode voor Almere (m2 bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	99.667	199.333	28.000	299.000	327.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	504.128	379.730	379.730	883.858	1.263.588
(3)	Planaanbod na reductie	178.633	357.267	239.300	535.900	775.200
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	404.461	180.397	351.730	584.858	936.588
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	78.966	157.934	211.300	236.900	448.200
(6)=(5)-(4)	Vershil	-325.495	-22.463	-140.430	-347.958	-488.388
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>79%</b>	<b>137%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>61%</b>	<b>61%</b>

Tabel 2.3 Planreducties kantoren per periode voor Amsterdam (m2 bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	446.667	893.333	143.000	1.340.000	1.483.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	1.429.000	1.142.550	1.142.550	2.571.550	3.714.100
(3)	Planaanbod na reductie	1.219.667	498.955	498.955	1.718.622	2.217.577
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	982.333	249.217	999.550	1.231.550	2.231.100
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	773.000	-394.378	355.955	378.622	734.577
(6)=(5)-(4)	Vershil	-209.333	-643.595	-643.595	-852.928	-1.496.523
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>28%</b>	<b>50%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>67%</b>	<b>60%</b>

Tabel 2.4 Planreducties kantoren per periode voor de Gooi en Vechtstreek (m2 bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	81.667	163.333	24.000	245.000	269.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	155.500	100.000	44.500	255.500	300.000
(3)	Planaanbod na reductie	155.500	100.000	44.500	255.500	300.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	73.833	-63.333	20.500	10.500	31.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	73.833	-63.333	20.500	10.500	31.000
(6)=(5)-(4)	Vershil	0	0	0	0	0
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>4%</b>	<b>12%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 2.5 Planreducties kantoren per periode voor Haarlem/IJmond (m2 bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	61.000	122.000	16.000	183.000	199.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	265.600	75.000	75.000	340.600	415.600
(3)	Planaanbod na reductie	118.100	233.000	13.000	351.100	364.100
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	204.600	-47.000	59.000	157.600	216.600
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	57.100	111.000	-3.000	168.100	165.100
(6)=(5)-(4)	Verschil	-147.500	158.000	-62.000	10.500	-51.500
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>92%</b>	<b>83%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>103%</b>	<b>88%</b>

Tabel 2.6 Planreducties kantoren per periode voor Meerlanden/Amstelland (m2 bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	317.000	634.000	108.000	951.000	1.059.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	950.317	799.811	799.811	1.750.128	2.549.938
(3)	Planaanbod na reductie	254.500	745.800	38.000	1.000.300	1.038.300
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	633.317	165.811	691.811	799.128	1.490.938
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-62.500	111.800	-70.000	49.300	-20.700
(6)=(5)-(4)	Verschil	-695.817	-54.011	-761.811	-749.828	-1.511.638
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>5%</b>	<b>-2%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>57%</b>	<b>41%</b>

Tabel 2.7 Planreducties kantoren per periode voor Zaanstreek/Waterland (m2 bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	33.333	66.667	14.000	100.000	114.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	56.000	20.000	20.000	76.000	96.000
(3)	Planaanbod na reductie	12.000	65.000	33.000	77.000	110.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	22.667	-46.667	6.000	-24.000	-18.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-21.333	-1.667	19.000	-23.000	-4.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	-44.000	45.000	13.000	1.000	14.000
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>-23%</b>	<b>-4%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. Structuurschema				<b>101%</b>	<b>115%</b>

Voor elk deelgebied wordt kort stilgestaan bij de omvang en betekenis van de reducties of wijzigingen.

**Almere** (tabel 2.2) reduceert de planvoorraad met 39% door in totaal bijna 0,5 mln. m2 uit het planaanbod te halen. Hierdoor loopt het overschot tot 2020 terug tot een nog altijd behoorlijke 79%. Ondanks een in relatieve zin gelijke reductie na 2020, stijgt het overschot nadien, doordat de vraag nog maar nauwelijks toeneemt.

**Amsterdam** (tabel 2.3) komt met een totale planaanbodreductie van absoluut bijna 1,5 mln. m2 bvo. In relatieve zin haalt Amsterdam éénderde (2020) tot 40% (gehele periode) van zijn planaanbod af. Ten opzichte van de vraag reduceert het overschot naar 28% tot 2020 en stijgt het daarna tot 50%.

Van **Gooi en Vechtstreek** (tabel 2.4) waren geen cijfers opgenomen in het Structuurschema, omdat de regio die toen niet beschikbaar had. Inmiddels zijn de cijfers er wel en is – om het zicht op de planaanbodreductie niet te vertroebelen – aangenomen dat dit aanbod even-

eens in het Structuurschema ghad moeten staan. Er is hier geen reductie, maar het totale planaanbod ligt dicht bij de vraag voor de regio.

Voor **Haarlem/IJmond** (tabel 2.5) is het planaanbod met name na 2020 gereduceerd, voordien stijgt het zelfs enigszins. Ten opzichte van de vraag blijft het aanbod aan de hoge kant (+92% (2020) en +83% tot 2030). Het overschot van 165.000 m<sup>2</sup> is relatief omvangrijk. Voor 100.000 m<sup>2</sup> bvo gaat Haarlem dan ook een dubbelbestemming aanwijzen, waardoor omzetting van de circa 6 ha die hiermee is gemoeid naar bedrijventerrein mogelijk wordt.

Voor **Meerlanden/Amstelland** (tabel 2.6) is fors in het aanbod gereduceerd, er gaat respectievelijk 43% en 59% vanaf. In absolute zin gaat het in totaal om een reductie met 1,5 mln. m<sup>2</sup>, waarmee de deelregio 'koploper' is. Er ontstaat hierdoor tot 2020 praktisch marktevenwicht (exclusief huidige courante leegstand) en na 2020 slaat dit zelfs om naar een beperkt tekort. De reducties zijn dus zeer fors. Meerlanden/Amstelland beschikt nog wel over flexibiliteit; er zijn nog strategische reservelocaties voor de langetermijn, die voornamelijk een Schipholgebonden karakter hebben.

Het planaanbod in **Zaanstad/Waterland** stijgt ten opzichte van het Structuurschema licht, vooral als gevolg van een vollediger beeld (er zijn feitelijk geen nieuwe plannen bijgekomen). Niettemin is er voor 2020 een tekort aan plannen dat nadien bijna omslaat in een overschot. Als de vraag zich werkelijk zo ontwikkelt, kan zowel in Zaanstad als in Purmerend een versneling en eventueel verdichting binnen de bestaande plannen worden gerealiseerd.

### **Uitsplitsing naar segmenten**

Het voert te ver om in deze hoofdstuk ook aandacht te besteden aan de uitsplitsing naar Plabeka-segmenten per deelgebied. In bijlage 3 is hierover wel per deelgebied en voor het totaal informatie opgenomen. Grosso modo blijkt hieruit dat er in elk segment overschotten blijven, met uitzondering van de binnenstedelijke locaties, waar tekorten komen. Enige nuancering hiervan is wel op zijn plaats: tussen de segmenten knooppunt, snelweg en binnenstedelijk mag een behoorlijke mate van substitutie worden verondersteld. Alleen tussen toplocaties en de rest is dat, vanwege grotere prijsverschillen, veel minder aannemelijk. Het overschot blijft relatief hoog voor met name snelweglocaties. Voor toplocaties is het overschot, dat ten tijde van het Structuurschema nog hoog uitviel, teruggebracht tot gemiddelde proporties.

## **2.4 Specifieke aandachtspunten**

In aanvulling op de planaanbodreducties zijn er enkele onderwerpen die in het kader van de Uitvoeringsstrategie nadere aandacht verdienen. In de eerste plaats wordt gekeken naar de bijzondere positie van Almere. Er ligt een bestuurlijke opgave op Noordvleugelniveau om voor die stad te komen tot een betere woon-werk-balans. De planaanbodreducties worden vanuit dat perspectief nog eens besproken.

Een tweede aandachtspunt is de differentiatie tussen toplocaties en subtoplocaties.

En als laatste wordt ingegaan op het belang van het uit de markt halen van niet-courant aanbod door sloop en transformatie.

### **Woon-werk-balans Almere in relatie tot reductie kantorenplannen**

Ook Almere heeft in het kader van Plabeka kritisch gekeken naar fasering en omvang van haar kantoorplannen. Ten opzichte van de planvoorraad in 2005 (Structuurschema) heeft dit geleid tot een reductie van bijna 0,5 mln. m<sup>2</sup> bvo. In de resterende – veelal harde – plannen kan nauwelijks nog zonder repercussies worden geschrapt. Het resultaat is een overigens nog relatief grote planvoorraad (775.000 m<sup>2</sup> bvo) ten opzichte van de geprognostiseerde vraag van 327.000 m<sup>2</sup>.

Bij de beoordeling van deze cijfers moet worden bedacht dat Almere binnen de Noordvleugel om verschillende redenen een bijzondere positie inneemt. Alle Noordvleugelpartijen erkennen de noodzaak van een betere woon-werk-balans voor Almere. Dit betekent dat alles in het werk moet worden gesteld om de aantrekkelijkheid van Almere als vestigingsplaats voor economische activiteiten zo groot mogelijk te maken. Een goede bereikbaarheid is hierbij cruciaal, maar bijvoorbeeld ook een gezamenlijk kennis- en innovatiebeleid en gerichte gezamenlijke acquisitie & promotie zullen hieraan bijdragen. Een intensivering van de verschillende beleidsimpulsen, gericht op het versterken van de economische aantrekkingskracht van Almere, is niet verdisconteerd in de Plabeka-scenario's, die immers 'beleidsarm' zijn. De mate waarin deze beleidsimpulsen – samen met de autonome dynamiek van Almere – hun uitwerking gaan krijgen in de vraag naar kantoorlocaties, zal de komende jaren moeten blijken uit de Plabeka-monitor.

De Plabeka-monitor is om nog een reden van extra gewicht voor Almere. Tot 2020 is de voorzieningsvraag nog van een behoorlijke omvang. Nadien valt de uitbreidingsvraag in het Plabekascenario in Almere sterk terug, overigens evenals elders in de Noordvleugel. Maar Almere kan, afhankelijk van het uiteindelijke verstedelijkingsscenario, ook na 2020 als stad nog sterk doorgroeien en heeft ook daarin een uitzonderlijke positie in de Noordvleugel. Het is de vraag of de mogelijke effecten daarvan op de aantrekkelijkheid van de stad voor kantoorfuncties wel ten volle zijn verwerkt in het hoogste Plabekascenario. Die vraag kan mede op basis van de monitoring worden beantwoord. Actuele cijfers lijken te wijzen in de richting van een hoger groeipad. De monitor moet uitwijzen of dat een structureel karakter heeft, op basis waarvan te zijner tijd de Uitvoeringsstrategie zou moeten worden bijgesteld.

Indien de daadwerkelijke vraag naar kantoorlocaties daar aanleiding toe geeft, moet er snel op de vraag gereageerd kunnen worden<sup>7</sup>. Zeker, als we ons realiseren dat Almere – in tegenstelling tot de rest van de Noordvleugel – nauwelijks leegstand kent<sup>8</sup>. Het kantorenbeleid van Almere kenmerkt zich gelukkig al door een hoge mate van flexibiliteit. Er kan snel op veranderende marktsituaties worden ingespeeld, omdat in verschillende grote gebiedsplannen de kantoorontwikkeling desgewenst versneld en/of geïntensiveerd kan worden.

Afgesproken is dat Almere zich kan bedienen van cijfers waarin een hogere vraagraming is verwerkt voor de stedenbouwkundige ontwerp-opgave van de stad voor de schaal-spong – een mogelijke doorgroei naar 400.000 inwoners. Bijlage 7 geeft hiervan een overzicht.

### **Differentiatie toplocaties en subtoplocaties**

Op de vierde Noordvleugelconferentie (februari 2005) zijn naast de toplocaties Zuidas en Schipholcentrum vijf locaties genoemd als prioritaire knooppunten, te weten: Beukenhorst, Amsterdam Zuidoost, Haarlem-Oost, Inverdan Zaanstad en Almere-Poort. In de regionale uitvoeringsstrategieën zijn deze locaties opgenomen binnen de totale lijst van knooppunten, maar is bij het beoordelen van het al dan niet schrappen van (delen van) locaties wel naar het bijzondere belang van deze locaties voor de desbetreffende deelregio's gekeken. Toch is ook op deze vijf locaties het planvolume ingekrompen. Beukenhorst is opgebouwd uit verschillende deellocaties en levert een bijdrage aan de totale reductie van Meerlanden. In Amsterdam Zuidoost zijn locaties geschrapt/uitgefaseerd. Haarlem heeft de Spoorzone vraaggericht gefaseerd en getemporeerd, terwijl voor 100.000 m<sup>2</sup> een dubbelbestemming naar bedrijfsruimte wordt opengelaten. Inverdan Zaanstad is teruggebracht naar 60.000 m<sup>2</sup> bvo met een grotere differentiatie in typen. En in Almere Poort zijn de volumes in sommige deelgebieden geheel geschrapt en in andere behoorlijk teruggebracht.

Omdat de toplocaties specifieke kwaliteiten hebben, hebben de Zuidas en Schipholcentrum afgezien van concurrentie op prijs weinig 'te vrezen' van de subtoplocaties. En voor de bovenkant van de internationale markt, de doelgroep van de toplocaties, is de verwachting dat kwaliteit doorslaggevend zal zijn boven prijs.

<sup>7</sup> Dit natuurlijk conform de procedure-afspraken die in Plabeka-verband gemaakt zullen worden (zie hoofdstuk 6). Het spreekt voor zich dat aanpassing van de Uitvoeringsstrategie op basis van monitoruitkomsten voor iedere gemeente aan de orde kan zijn.

<sup>8</sup> Gegevens PropertyNL, medio 2006.

Omgekeerd bestaat in een ruime markt wel de (theoretische) kans dat de subtoplocaties concurrentie gaan ondervinden van de toplocaties. Dat risico wordt met name reëel indien beleggers onder druk van een stagnerende afzet tot prijsdumping zouden overgaan. Waarom kiezen voor een goedkopere subtoplocatie als je voor hetzelfde geld de voordelen van de toplocatie kunt genieten? De kans dat dit gebeurt, wordt overigens als betrekkelijk klein gezien. De investeringskosten op de toplocaties zijn dermate hoog, dat prijsdumping geen waarschijnlijke strategie wordt, zeker niet van beleggers die juist aankopen op zo'n locatie vanwege de verwachte waardeontwikkeling op termijn. De lokale overheden hebben hierop overigens een beperkte invloed. In Plabekakader zal worden gemonitord welke grondprijzen de betrokken overheden hanteren op de toplocaties, om te bezien of de ook in prijs gewenste differentiatie tussen top- en subtop wel wordt gehandhaafd. Ook de marktvragehuren en eventueel markttransacties kunnen met het oog op dit doel worden gevolgd.

### **Sloop-nieuwbouw en transformatie: versnelling wenselijk**

Op de kantorenmarkt doet zich een opvallende tweedeling voor. De afzet van nieuwe kantoren aan huurders verloopt, zeker nu de conjunctuur aantrekt, tamelijk voorspoedig en de markten voor langdurig verhuurd eersteklas vastgoed zijn zeer liquide, waardoor, ondanks een nog altijd vrij forse leegstand in de totale markt, beleggers genoeg nemen met dalende aanvangsrendementen. Aan de bovenkant van markt loopt de leegstand daarmee terug, maar aan de onderkant van de markt ontstaat juist structurele leegstand in een deel van de voorraad. De markt laat dus een tweedeling zien, waarbij niet-courant aanbod zelfs geen of nog maar een zeer beperkte invloed heeft op de prijsvorming. Marktpartijen en hun vertegenwoordigers erkennen dat ook en wijzen op de noodzaak om deze kantoren aan de voorraad te onttrekken, via bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw of transformatie. Het gaat om kantoren die ofwel op 'verkeerde' locaties liggen en/of dusdanig zijn verouderd dat ze niet meer aansluiten op de hedendaagse vraag. Schattingen over de omvang van dit incurante aanbod lopen uiteen; in het Structuurschema is aangenomen dat 25% van het aanbod als incurant moet worden beschouwd.

Dit gegeven leidt tot twee opmerkingen. In de eerste plaats moet worden bezien of een versnelling in het transformeren of slopen van de verouderde kantoren mogelijk is. De tweede opmerking is dat verjonging van de kantorenvorraad een structureel proces zou moeten zijn, waarbij sloop-nieuwbouw en transformatie op veel grotere schaal onderdeel moeten gaan uitmaken van het proces van stedelijke en economische vernieuwing. De mate waarin hiermee succes kan worden geboekt, verdient nader onderzoek in Plabeka-kader. De forse planreducties die nu worden voorgesteld, zijn namelijk nog niet voldoende voor het bereiken van een marktevenwicht (rekening houdend met frictieleegstand en incurant aanbod).

## **2.5 Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor kantoren**

In dit hoofdstuk zijn op Noordvleugelniveau belangwekkende bestuurlijke voornemens vastgelegd voor de verschillende deelgebieden. Die voornemens hebben ook consequenties. Zowel de voornemens, als de daarmee samenhangende consequenties worden hier puntsgewijs geformuleerd:

- Op Noordvleugelniveau spreken de Plabekapartners de intentie uit om 3,5 mln. m<sup>2</sup> bvo planaanbod van kantoren uit de markt te nemen. Partijen spreken naar elkaar de ambitie uit om deze bestuurlijke voornemens om te zetten naar daden. Uiteindelijk moet dat leiden tot aanpassingen in juridisch bindende ruimtelijke plannen, te weten bestemmingsplannen en hogere planvormen.

- Elk van de deelregio's hanteert het planaanbod uit de tabellen 2.2 tot en met 2.7 als een planaanbodplafond voor het eigen deelgebied<sup>9</sup>.
- De vraagontwikkeling en het vraag-planaanbodsaldo wordt in Plabeka-kader gemonitord. De partners spreken dan ook uit dat de Plabeka-monitor voor een periode van tenminste vijf jaar operationeel blijft.
- Afwijkingen tussen uitvoeringsstrategie en monitorresultaten kunnen, in onderling overleg tussen de Plabekapartners in de geëigende gremia leiden tot opwaartse of neerwaartse aanpassing van de uitvoeringsstrategie voor de kantoren per deelgebied.
- Jaarlijkse aanpassingen binnen de planaanbodplafonds zijn naar aanleiding van de monitorresultaten mogelijk. Voor (majeure) herijking van de Uitvoeringsstrategie wordt een frequentie van eens per vijf jaar voorgesteld.
- De vraagontwikkeling in Almere wordt bevorderd met een nader te bepalen pakket van beleidsmaatregelen op Noordvleugelniveau, waarvan marketing en acquisitie in ieder geval deel uitmaken. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de woon-werk-balans in Almere in de tijd gevolgd. Een en ander moet in samenhang worden gezien met het verstedelijkingsscenario en de daarbij behorende infrastructuur. Tenslotte wordt, als de vraagontwikkeling daar blijkens de monitor aanleiding toe geeft, tijdig in Plabeka-kader onderzocht in hoeverre er voor de periode na 2020 in voldoende mate rekening is gehouden met de consequenties van de te verwachten voortgaande groei van de stad Almere. Uit een dergelijk onderzoek kan een aanpassing van de uitvoeringsstrategie voortvloeien. Almere kan zich voor de ontwerpogave van de schaa sprong van de stad stad bedienen van cijfers waarin een hogere vraagaming is verwerkt (zie tevens bijlage 7).
- Op Noordvleugelniveau wordt ingezet op het optimaal benutten van bestaande voorraad kantoren. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre sloop-nieuwbouw en transformatie een bijdrage kunnen leveren aan de reductie van de overschotten. Opgemerkt wordt dat deelgebieden aantoonbare onttrekkingen aan de markt mogen optellen bij hun planaanbodplafond.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze punten kunnen worden uitgevoerd en bewaakt.

<sup>9</sup> In paragraaf 2.4 is op dit punt een uitzondering gemaakt voor de ontwerpogave van de schaa sprong Almere.



## 3 Bedrijventerreinen

### 3.1 Inleiding

De opgave voor het onderdeel bedrijventerreinen voor de deelregio's vanuit het Structuurschema is van een geheel andere aard dan die voor de kantoren. Ging het in het kantorenhoofdstuk over een reductie in planvorming, voor de bedrijventerreinen is de vraag of tijdig voldoende ruimte met de juiste kwaliteit binnen het relevante segment in elk deelgebied kan worden geboden. In het Structuurschema is deze vraag zonder segmentering en met een grofmazige fasering positief beantwoord, maar is tevens geconstateerd dat een verdere deelregionale uitwerking noodzakelijk is. In dit hoofdstuk wordt het resultaat van die deelregionale programmeringen op hoofdlijnen gepresenteerd, waarbij dit hoofdstuk zich (voornamelijk) beperkt tot de 'droge' bedrijventerreinen; de zeehaventerreinen komen aan bod in hoofdstuk 4. De Schipholgebonden bedrijventerreinen komen wel aan bod in dit hoofdstuk, maar worden tevens afzonderlijk besproken in hoofdstuk 5.

In de verschillende deelregionale programmeringen komen knelpunten naar voren: niet in elk deelgebied is de gewenste segmentering op de juiste tijd beschikbaar. Die knelpunten zijn in Plabeka-kader besproken en daarvoor zijn oplossingen gezocht. Die oplossingen krijgen in dit stuk specifieke aandacht (paragraaf 3.3).

Er zijn daarnaast oplossingsrichtingen die wel zijn verkend, maar die nog maar ten dele in de oplossingsrichtingen zijn verwerkt, omdat het inzicht in de reikwijdte daarvan veelal nog onvoldoende helder is. Het gaat hier om de herstructurering van bestaande terreinen in combinatie met intensivering en het efficiënter aanwenden van nieuwe locaties. Ook het recente advies van de VROM-raad, Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen, bevat interessante gedachten die in Plabeka-kader nadere uitwerking verdienen. In paragraaf 3.5 wordt hier ander op ingegaan. Daarbij komt tevens de vraag aan bod of het ontwikkelen van meer gemengde omgevingen, waarin plaats is voor zowel wonen als werken, mede kan bijdragen aan oplossingen.

#### **Uitgangspunten**

Bij het opstellen van de deelregionale programmeringen en deze Noordvleugelstrategie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voorop staat een vraaggestuurde ontwikkeling, waarbij een marktconforme segmentatie van de vraag als leidend principe wordt gehanteerd;
- de programmering is uitgewerkt per deelgebied, per tijdvak (2006-2010, 2011-2020, 2021-2030) en per segment (gemengd plus, modern gemengd, parkachtig, transport en logistiek, binnenstedelijk);
- voor de vraag is aangehaakt op het hoogste economische groeiscenario van het CPB, Global Economy, volgens het gebruikelijke adagium dat ruimtelijke reserveringen dienen plaats te vinden op basis van een 'hoog' scenario en feitelijke ontwikkeling moet worden gebaseerd op de feitelijke opname, blijkens de jaarlijkse monitoring en de economische vooruitzichten op korte en middellange termijn;
- de omvang van de vraag naar bedrijventerreinen is gebaseerd op de DRO-raming die in het Structuurschema is gehanteerd. Voor de verdeling naar segmenten is voor de vraagzijde aangesloten op de gegevens uit 'Segmentering kwantificering Plabeka' (Bureau BUITEN, 2006, in opdracht van Plabeka). Daarbij is de uitsplitsing van de vraag voor de periode 2006-2020 naar de deelperioden 2006-2010 en 2011-2020 tijdevenredig gemaakt, dus in een verhouding 1/3<sup>e</sup> : 2/3<sup>e</sup>.

- de in het Structuurschema opgenomen vraagramingen vanaf 2005 zijn op grond van een ambtelijke keuze volledig toegerekend aan de vraagramingen in dit rapport die lopen vanaf 2006, zonder dat een herberekening naar rato heeft plaatsgevonden.
- het planaanbod van bedrijventerreinen is gebaseerd op de verschillende notities die daarvoor in het kader van de deelregionale programmeringen zijn opgesteld;
- vraag en aanbod worden altijd weergegeven in ha netto, tenzij expliciet anders aangegeven;
- de leegstand wordt overeenkomstig het Structuurschema in de analyse meegenomen, maar is niet direct in de vraag-planaanbodconfrontatie opgenomen, maar wel bij de oplossingen voor eventuele tekorten;
- er is geen ijzeren voorraad gehanteerd, omdat het volgende herijkingsmoment van de regionale Uitvoeringsstrategie (naar verwachting uiterlijk over vijf jaar) nog voldoende ruimte laat om zonodig vóór 2030 nieuw aanbod aan te maken. Jaarlijkse monitoring en periodieke herijking vormen een onlosmakelijk onderdeel van de programmeringsstrategie.

## 3.2 Overzicht deelregionale programmeringen

Voor de zes deelgebieden zijn deelregionale programmeringen opgesteld. Hierin is de Plabeka-vraag geconfronteerd met het aanbod in de verschillende deelgebieden. Opgemerkt wordt dat niet voor alle zes deelgebieden het planaanbod in het binnen Plabeka overeengekomen 'format' beschikbaar is. Hierdoor loopt de weergave van de informatie die ten grondslag ligt aan bijlage 4 (waarin de vraag-aanbod-confrontatie voor de deelregio's per segment en tijdvak is weergegeven) uiteen.

Het totale aanbod (zie tabel 3.1) betreft 1.816 ha (exclusief 64 ha leegstand<sup>10</sup>), waarvan 748 ha tot 2010, 712 ha (extra) tot 2020 en nog eens 356 ha (extra) tot 2030. Ten opzichte van het Structuurschema valt het totale aanbod 675 ha lager uit. Dat komt vooral doordat grote strategische reservelocaties in het deelgebied Meerlanden in het Structuurschema wel als aanbod zijn opgenomen, maar in deze programmering niet, omdat in feite elk idee over omvang, type en tijdvak hierover nog ontbreekt. Het gaat hier om de ook als zodanig aangemerkte locaties in het Streekplan Noord-Holland Zuid (Zwanenburg Zuid en A4 zone NV). Voor deze locaties geldt bovendien dat ze zijn aangemerkt als Schipholgebonden. Invulling van deze locaties hangt enerzijds af van de marktontwikkeling (uitgifte op de andere locaties) en is anderzijds afhankelijk van eventuele veranderingen in het toekomstig banenstelsel van Schiphol. In verband met dat laatste punt zijn er ook deellocaties afgevallen, zoals Schiphol Zuidoost, waarvan de realisatie afhankelijk is van de toekomstplannen voor de Kaagbaan. Ook een locatie als Nieuw Vennep Oost is, overigens om andere redenen, niet in deze cijfers verwerkt.

Andere verklaringen voor het verschil met het aanbod van het Structuurschema liggen in voortschrijdend inzicht of aanpassingen in planvorming. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de locatie A6/A27 bij Almere. Omvang, segmentering en fasering zijn hier nog volop in beweging. Maar ook in andere deelregio's zijn er verschillen.

In totaal is er sprake van een beperkt tekort (40 ha) tot 2020 (zie tabel 3.1). Zonder uitsplitsing naar segmenten en deelgebieden zou dus kunnen worden geconcludeerd dat de Noordvleugel in ieder geval een behoorlijk aanbod van bedrijventerreinen op korte en middellange termijn heeft. Nadien doet zich echter een behoorlijk tekort voor van bijna 500 ha.

<sup>10</sup> Cijfer betreft courante leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen waarbij 445.333 m<sup>2</sup> bvo met een floor-space-index van 0,7 is omgerekend naar een netto areaal van 64 ha. Bron: Structuurschema Plabeka.

Tabel 3.1 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen naar segment en tijdvak (ha netto) voor de gehele Noordvleugel

<b>Totaal alle segmenten</b>		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	500,0	1.000,0	801,0	1.500,0	2.301,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	748,1	712,3	356,0	1.460,4	1.816,4
(3)=(2)-(1)	Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	248,1	-287,7	-445,0	-39,6	-484,6

  

<b>Gemengd plus</b>		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	70,3	140,7	96,0	211,0	307,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	288,1	70,3	0,0	358,4	358,4
(3)=(2)-(1)	Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	217,8	-70,4	-96,0	147,4	51,4

  

<b>Modern gemengd</b>		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	208,7	417,3	325,0	626,0	951,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	208,0	286,1	136,0	494,1	630,1
(3)=(2)-(1)	Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-0,7	-131,2	-189,0	-131,9	-320,9

  

<b>Parkachtig</b>		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	74,3	148,7	136,0	223,0	359,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	77,2	100,1	80,0	177,3	257,3
(3)=(2)-(1)	Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	2,8	-48,5	-56,0	-45,7	-101,7

  

<b>Transport en distributie</b>		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	109,7	219,3	188,0	329,0	517,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	150,5	222,2	85,0	372,7	457,7
(3)=(2)-(1)	Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	40,9	2,8	-103,0	43,7	-59,3

  

<b>Binnenstedelijk</b>		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	37,0	74,0	56,0	111,0	167,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	24,3	33,6	55,0	57,9	112,9
(3)=(2)-(1)	Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-12,7	-40,4	-1,0	-53,1	-54,1

+ = overschot

- = tekort

## **Knelpunten**

Wordt de analyse echter uitgewerkt tot op het niveau van deelgebieden en segmenten, dan blijken er in de verschillende deelregionale programmeringen knelpunten te ontstaan. Samengevat gaat het om de volgende punten:

- in Almere dreigt voor 2020 een tekort in alle segmenten maar vooral in 'Modern gemengd' (35 ha), met uitzondering van 'Transport en distributie'. Op langere termijn gaat het vooral om een tekort van 44 ha in de categorie 'Gemengd Plus';
- in Amsterdam ontstaat na 2020 een tekort van 90 ha en is er voordien een mismatch in segmenten;
- in de regio Haarlem/IJmond worden tekorten verwacht van 78 ha voor 2020, plus nog eens 92 ha na 2020;
- in de Meerlanden is er inclusief Amstelland na 2020 een bescheiden tekort van 37 ha;
- in Zaanstreek en Waterland overstijgt de geprognosticeerde vraag tot 2030 (443 ha) het aanbod (199 ha) ruim waardoor er na 2010 flinke tekorten ontstaan;
- in de Gooi- en Vechtstreek is een gering aanbod aan bedrijventerrein, hoewel hier ook de vraag beperkt lijkt;

Voor een gedetailleerd kwantitatief inzicht in deze knelpunten wordt verwezen naar bijlage 4. In de volgende paragraaf zijn de oplossingen voor de knelpunten beschreven.

## **3.3 Oplossingen knelpunten bedrijventerreinen**

Voor de verschillende knelpunten zijn oplossingen voorgesteld, die integraal onderdeel uitmaken van deze programmeringstrategie op Noordvleugelschaal. Daarbij is in de eerste plaats gekeken naar oplossingsmogelijkheden binnen de eigen deelregio, vanuit de wens dat elke deelregio in de Noordvleugel voldoende ruimte voor de economische ontwikkeling moet bieden en zoveel mogelijk de 'eigen broek moet ophouden'. Binnen deelregio's gaat het overigens veelal al om bovengemeentelijke oplossingen. In aanvulling daarop is – in lijn met de voortgaande economische integratie van de Noordvleugel en de samenwerking binnen Plabeka - ook gekeken naar bovenregionale uitwisseling als middel om knelpunten op te lossen. De deelgebieden worden in alfabetische volgorde besproken.

### **Almere**

Almere heeft een fors areaal bedrijventerreinen in de planning zitten. In totaal gaat het in deze programmeringsstrategie om 680 ha netto. Opgemerkt wordt dat Almere hierbij het aanbod op de locatie A6/A27 op het grondgebied van de gemeente Zeewolde heeft meegeteld, terwijl hierbij geen rekening is gehouden met vraag vanuit Zeewolde. De locatie is bovendien met de nodige onzekerheid omgeven.

Er is een behoorlijk areaal direct uitgeefbaar in de verschillende categorieën, maar voor de categorie 'Modern gemengd' en 'Parkachtig' dreigen al duidelijk vóór 2020 tekorten. Voor Gemengd Plus heeft Almere nog 80 ha op de verschillende fasen van bedrijventerrein De Vaart. Een opvolglocatie is echter nog niet voorhanden.

Almere moet de oplossingen zoeken in het zo mogelijk naar voren halen van planaanbod en het gaan werken aan de in het Omgevingsplan Flevoland (Ontwerp, voorjaar 2006) opgenomen zoeklocatie opgenomen ten oosten van de A27 met een indicatieve omvang van bruto 300 ha. Deze locatie zit nog niet in de programmering van Almere, maar zou voor zowel de categorie 'Modern Gemengd' op korte/middellange termijn als voor 'Gemengd Plus' op langere termijn soelaas moeten bieden. Daarnaast moet verstandig worden omgesprongen met de ruimte op De Vaart (alleen aan bedrijven die de milieuruimte nodig hebben). Selectieve overloop (bedrijven met relatief weinig werkgelegenheid per ha) naar Lelystad vindt al plaats, maar wordt niet extra gestimuleerd. Ook voor Modern Gemengd en Parkachtig is het belangrijk de planvorming zo mogelijk wat naar voren te halen, omdat anders vóór

2020 tekorten dreigen. Maar hiervoor zijn wel voldoende plannen voor de langere termijn beschikbaar. Monitoring wordt hier dus belangrijk.

### **Amsterdam**

Amsterdam kent na 2020 een tekort van afgerond 90 ha exclusief leegstand. En er is over de hele periode sprake van een mismatch in segmentering. Amsterdam telt ruim voldoende aanbod in de categorie 'gemengd plus' (overschot van 136 ha), met name op locaties in het Westelijk Havengebied en de Noordelijke IJ-oeveren. Airport Business Park Osdorp telt voldoende uitgeefbare capaciteit om in de Amsterdamse behoefte aan logistiek terrein te kunnen voorzien. Maar in de categorieën Modern Gemengd, Parkachtig en Binnenstedelijk is het Amsterdamse aanbod niet voldoende en al op korte termijn. Een deel van die vraag, met name wanneer het om grootschalige bedrijvigheid gaat, kan binnen het overschot van Gemengd Plus worden opgevangen. Amsterdam verwacht dat onder druk van de ruimte-schaarste er relatief veel via substitutie kan worden opgelost. Ook wordt opgemerkt dat voor hoogwaardige bedrijvigheid enkele 'businessparcs' worden ontwikkeld, die echter volledig als kantorenlocatie worden gezien. De mogelijkheden voor het aanmaken van extra gemengd of binnenstedelijk terrein zijn echter beperkt, door schaarste aan ruimte, ruimteclaims voor wonen en beperkende factoren als infrastructuur en milieuhinder. Het is wel een continu aandachtspunt, onder andere bij het omzetten van kantorenplannen.

Niettemin zal Amsterdam voor een deel van de vraag zijn aangewezen op het aanbod elders in de Noordvleugel. Daarbij zijn de volgende opties in beeld:

- Het benutten van de ca. 20 ha aan bedrijfsruimte die op dit moment<sup>11</sup> niet is bezet en als bruikbaar voor de toekomst kan worden gezien.
- In Amstelland is rond de vernieuwde N201 in Amstelveen Zuid ca. 50 ha netto beschikbaar, overigens na 2010 en afhankelijk van de uitvoering van de verlegging van de N201. Het is aanbod dat overigens ook vanuit de Haarlemmermeer in beeld is als overlooplocatie.

Dat maakt de balans voor Amsterdam op zichzelf bijna sluitend, zij het dat qua fasering en segmentering er wel spanning blijft bestaan.

### **Gooi en Vechtstreek**

In het Structuurschema is voor Gooi en Vechtstreek een vraag voorzien van 25 ha bedrijventerrein, terwijl er voor de kantoren een behoorlijke uitbreidingsvraag is geraamd. Door de gehanteerde systematiek is de uitbreiding van de in het Gooi belangrijke mediasector vrijwel volledig toegerekend aan de kantorenvraag, terwijl deze sector in vorm van studiofaciliteiten en opslag ook van betekenis is voor de vraag naar bedrijfsruimte. Hiermee rekening houdend wordt de regionale vraag ingeschat op 40 ha netto bedrijventerrein, exclusief het Media Park (Hilversum)<sup>12</sup>. Omwille van de consistentie (aansluiting op eerdere totalen Structuurschema) wordt in dit rapport met de oorspronkelijke 25 ha gerekend in tabellen, maar wordt in de programmering gekeken naar die 40 ha.

Het planaanbod in de regio is heel beperkt: Crailo, de locatie Monnikenberg bij Hilversum en de Blaricummer Meent. De plannen van Crailo zijn reeds lang in ontwikkeling. Hilversum houdt als enige gemeente in de regio vast aan de ontwikkeling van haar deel tot bedrijventerrein. Op de andere delen is inmiddels woningbouw voorzien. Per saldo resteert 11 ha. Hilversum heeft verder nog de locatie Monnikenberg (5 ha) in het Streekplan. Mogelijk wordt dit gebied gereserveerd voor een zorggeïeerd cluster van bedrijvigheid en voorzieningen. Hier is dus wel capaciteit maar voor specifieke doelgroepen. Verder heeft Hilversum nog enkele kleinschalige herontwikkelingslocaties die deels met bedrijfsruimte worden ingevuld, maar de verwachting is dat die capaciteit snel met lokale bedrijvigheid wordt ingevuld. De Blaricummer Meent tenslotte biedt 8,5 ha aanbod. Grootschalig aanbod (gemengd plus of logistiek) is in het Gooi niet voorhanden, maar dat is geen verschil met de achterliggende periode en de

<sup>11</sup> Leegstand (courante deel) volgens Structuurschema januari 2005 140.000 m<sup>2</sup> bvo, die door de gemeente Amsterdam met een FSI van 0,7 is omgerekend naar 20 ha netto.

<sup>12</sup> Bron: ambtelijke toelichting Gooi en Vechtstreek

vraag is ook heel beperkt. Per saldo komt het aanbod (exclusief kleinschalig, zonder herstructurering en zonder Media Park) bijna aan de 25 ha die in het Structuurschema Plabeka zijn opgenomen, maar is de 40 ha netto (exclusief Media Park) nog niet in zicht. Via herstructurering en intensivering (onder meer locaties in Hilversum, Huizen en Weesp) wordt regionaal geprobeerd het aanbod te verruimen. Een visie vanuit het projectbureau RES is in de maak om hier meer inzicht in te geven. Een deel van de overloop naar Almere zal ook in de toekomst blijven. In de vraagruiming van Plabeka is hiermee impliciet rekening gehouden.

### Haarlem/IJmond

Het deelgebied Haarlem/IJmond laat voor droge bedrijventerreinen een groot tekort zien. In totaal zit er in de regionale programmering voor Haarlem/IJmond een tekort van 170 ha, waarvan 78 ha vóór 2020.

Voor Haarlem valt de situatie opmerkelijk genoeg mee. Er is 38 ha aanbod beschikbaar (Waarderpolder en Haarlemmerliede-Rottepolderpark) waardoor zich op de korte termijn en vóór 2020 geen tekorten voordoen; nadien is er een tekort van 10 ha. Als oplossingen voor dit tekort zijn de volgende richtingen voorzien:

- Invullen van de leegstand van omgerekend ca. 6 ha.
- Het hanteren van scherpe vestigingseisen in de Waarderpolder, onder andere een arbeidsplaatsenratio van 80 banen per ha, waardoor de beschikbare capaciteit efficiënt wordt benut.
- Intensivering van bebouwing op bestaande terreinen nastreven.
- Een dubbelbestemming te leggen op een deel van de kantorenlocatie 'Oost Poort West', waardoor ca. 6 ha (100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren) zou kunnen worden omgezet naar bedrijventerrein.
- Het stimuleren van functiemenging elders in Haarlem/Zuid-Kennemerland, waardoor de vraag wordt gedrukt.
- Overloop naar bedrijventerrein De Liede (Haarlemmermeer).
- Overloop naar de 'droge' havengerelateerde bedrijventerreinen in Amsterdam.

Omdat het om een beperkt tekort gaat voor Zuid-Kennemerland, kan hiermee de vraag worden opgevangen, zonder een al te groot beroep op de omliggende regio's te doen.

Dat ligt anders voor **IJmond**. In de IJmond worden op dit moment twee bedrijventerreinen opnieuw ontwikkeld, namelijk Grote Hout<sup>13</sup> (15 ha) en de noordzijde van het Business Park Ymond (14,6 ha). De ontwikkeling van Grote Hout maakt onderdeel uit van het door het ministerie van Economische Zaken als Topproject voor herstructurering aangeduide gebied IJmond-Noord. De ontwikkeling van Grote Hout moet ook een functie hebben voor de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein De Pijp in Beverwijk en heeft ook daarom grote prioriteit. Naar verwachting kunnen zowel Grote Hout als het Noordelijk gedeelte van BPY op zijn vroegst in 2007 op de markt komen. Ander hard aanbod is beperkt van omvang en versnipperd. Per saldo dreigt er voor IJmond voor 2020 een tekort van 78 ha, oplopend tot 160 ha tot 2030.

Voor het tegengaan van het verwachte tekort aan bedrijventerreinen in IJmond zijn de volgende oplossingsrichtingen -in volgorde van prioriteit- voorgesteld:

- Kwaliteitsbehoud en -verbetering bestaande terreinen
- De eerste prioriteit voor IJmond dient te liggen bij het behoud van aantrekkelijkheid, herstructurering en intensivering van de bestaande terreinen. IJmond heeft omvangrijke bestaande terreinen die voor een gedeelte vragen om herstructurering. Ruimtelijke winst als gevolg van herstructureringen intensivering zal geen grote vormen aannemen - naar verwachting ca. 5-10 ha - maar kan wel bedrijven uitlokken om in hun bestaande locatie te investeren in plaats van te verhuizen. Alleen via de weg van kwaliteitsbehoud en -verbetering kan bereikt worden dat de vraag naar nieuwe terreinen niet groter wordt.

<sup>13</sup> Grote Hout is de voormalige NAM-locatie.

- Zachte plannen uitwerken

In IJmond is de Zuiderscheg in Velsen-Zuid in het streekplan aangewezen als mogelijk nieuw bedrijventerrein. Dit terrein ligt gevoelig vanwege ruimteclaims vanuit verschillende categorieën bedrijven en de ligging nabij recreatiegebied Spaarnwoude. Het terrein is door zijn ligging tussen twee snelwegen vooral geschikt voor logistieke bedrijven. De omvang wordt geschat op ca. 15 ha netto. In de gemeenteraad van Velsen is overigens een motie aangenomen waarin het terrein wordt aangemerkt als 'groen-toeristisch bedrijventerrein'. De locatie is al opgenomen in het planaanbod van Plabeka.

- Overloop opties voor zwaardere milieucategorieën

Een gedeelte van de vraag van bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (gemengd plus) uit IJmond en overigens ook in Zaanstad kan worden opgevangen in andere regio's. Mogelijkheden daarvoor zijn aanwezig in Amsterdam, waarbij met name het overschot op 'droge' havengerelateerde terreinen in beeld is. Bezien moet worden of bedrijven tot verplaatsing naar de andere zijde van het Noordzeekanaal kunnen worden verlost; dit ligt vaak gevoelig, maar is een mogelijkheid voor (inter)nationaal georiënteerde bedrijven in de zwaardere milieucategorieën. De vraag naar 'Gemend Plus' in Haarlem/IJmond is geprognosticeerd op maximaal 35 ha tot 2030.

- Zoekopdracht nieuwe locaties

In de IJmond is het ook bij maximaal resultaat van de bovengenoemde acties, nodig om te zoeken naar aanvullende locaties. Het regionaal economisch programma 'IJmond Veelzijdig' heeft als één van zijn doelstellingen het vinden van 30 ha nieuw regionaal bedrijventerrein, waarvoor in 2007 een studie wordt uitgevoerd.

Bij het zoeken naar oplossingsrichtingen is het van belang rekening te houden met de situatie in Zaanstreek, gelet op de ruimtelijke samenhang in het gebied binnen de Noordvleugel boven het Noordzeekanaal. Overigens wordt in Zaanstad met name op langere termijn eveneens een tekort verwacht (zie verderop).

### **Amstelland/Meerlanden**

De regio Meerlanden is, samen met Almere, de grootleverancier van bedrijventerreinen in de Noordvleugel. Meerlanden plus Amstelland heeft in de programmering ruim 600 ha opgenomen, waarbij alle locaties in de twee eerste deelperioden vallen en er dus qua fasering voor de korte termijn ruim voldoende aanbod voorhanden is. Dat geldt voor alle segmenten. Per saldo is er na 2020 een bescheiden tekort voorzien van 37 ha (waarbij nog geen rekening is gehouden met leegstand). Opgemerkt wordt dat dit inclusief de 50 ha is bij Amstelveen Zuid, die eerder in de tekst mede als oplossing voor het Amsterdamse tekort is aangemerkt en het terrein De Liede, waarop (beperkte) overloop vanuit Haarlem is voorzien.

Het aanbod in Meerlanden is exclusief de volgende locaties:

- Schiphol Zuidoost (35 ha);
- Lijnden West (68 ha);
- Zwanenburg Zuid (bruto 300 ha);
- A4zone NV (bruto 235 ha);
- Het benutten van de omgerekend ca. 17 ha aan bedrijfsruimte die op dit moment niet is bezet.

Voor Schiphol Zuidoost geldt dat de locatie onzeker is, in relatie tot het toekomstig banenstelsel van de luchthaven. Lijnden West staat gefaseerd voor na 2030 en valt daarmee buiten het bestek van deze programmering. De beide andere grote locaties hebben de status van strategische reserve. Dat wil zeggen dat ze in deze programmeringsstrategie vallen na 2030 en ook niet zondermeer in ontwikkeling kunnen worden genomen. De vier genoemde loca-

ties (exclusief de leegstand) hebben alle de status van Schipholgebonden en vallen dus ook onder daarvoor geldende toewijzingsregels<sup>14</sup>.

### **Zaanstreek/Waterland**

Het deelgebied Zaanstreek/Waterland laat het grootste absolute en relatieve tekort zien. Tegenover een vraag die in de DRO-raming op basis van het hoge CPB-scenario is berekend op 444 ha, staat een aanbod van 199 ha tot 2030, een tekort derhalve van maar liefst 250 ha netto. Bij deze cijfers is het belangrijk om Waterland en Zaanstreek even van elkaar te scheiden en tevens naar de termijnen te kijken waarop de tekorten optreden.

Purmerend vervult de regionale opvangfunctie voor Waterland. Hiervoor is terrein De Baansteede Noord voorzien, een nieuwe noordelijke lob aan bedrijventerrein De Baansteede in de Purmer. De locatie voorziet in 81 ha uitgeefbare ruimte, komt vanaf 2008 beschikbaar voor uitgifte en gemeente en regio verwachten er twintig jaar mee vooruit te kunnen.

In de Zaanstreek is het aanbod aan bedrijventerreinen op korte termijn eveneens goed verzekerd, met het direct beschikbare Hoogtij (73 ha netto 'droog', naast 27 ha 'nat' terrein). Hoogtij staat in de deelregionale programmering als 'Gemengd Plus', maar kan evenzeer doorgaan voor Modern Gemengd. Daarnaast heeft Zaanstad de locatie Oosterzijderveld ter beschikking waar nog ca. 20 ha kan worden ontwikkeld en is nog ca. 20 ha herstructureringsopbrengst ingecalculleerd, omdat in Zaanstad – wellicht meer dan elders in de Noordvleugel – ruimtewinst op het omvangrijke bestaande areaal kan worden geboekt, zo is de verwachting. Dat is het totale aanbod dat in de regionale programmeringsstrategie is opgenomen. Bij de ingecalculleerde ruimtewinst als gevolg van herstructurering wordt opgemerkt dat die mede afhankelijk is van het in voldoende mate weten te verzamelen van financiële middelen hiervoor.

Bij de beschrijving van de deelregio Haarlem/IJmond zijn de verschillende oplossingsrichtingen voor het gebied boven het Noordzeekanaal beschreven. Voor Zaanstad gaat het om de volgende punten, in prioriteitsvolgorde:

- Kwaliteitsbehoud bestaande locaties plus ruimtewinst uit herstructureren en intensiveren (maar is deels al ingecalculleerd in de regionale programmering).
- Het ontwikkelen van het Hembrugterrein.
- Zwaardere milieuhindercategorieën verlokken om naar het Westelijk Havengebied Amsterdam te gaan.
- Zoeken naar nieuwe locaties.
- Het benutten van de omgerekend ca. 10 ha aan bedrijfsruimte die op dit moment niet is bezet.

Zaanstad geeft aan eerst het bestaande areaal te willen optimaliseren in combinatie met uitgifte van de huidige locaties, nu Hoogtij en straks Hembrugterrein. Die uitgifte wil Zaanstad in regionaal verband monitoren en op basis daarvan op een later tijdstip bezien of en zo ja welke nieuwe locaties nodig zijn. De geringe uitgifte in recente jaren doet de vraag rijzen of een herstel naar oude niveaus wel te verwachten is.

Verdere overloop naar andere deelgebieden binnen de Noordvleugel is eigenlijk nauwelijks mogelijk, zo dit al gewenst zou zijn, zo blijkt uit de analyse van de voorafgaande deelgebieden. Wenselijk is dus dat Zaanstad in samenspraak met IJmond tot een totaalaanpak voor de bestaande en nieuwe terreinen komt, waarbij vooralsnog een substantiële nieuwe locatie onvermijdelijk is, als de vraag zich inderdaad volgens het hoge CPB-scenario ontwikkelt. Via monitoring kan worden bekeken hoe dat voor Zaanstad uitpakt. Met de aanwezigheid van voldoende terrein voor de korte termijn heeft Zaanstad/Waterland de mogelijkheid de totaalaanpak in de komende één tot twee jaar te formuleren. Op dit moment kan slechts worden geconcludeerd dat Zaanstreek/Waterland geen sluitend planaanbod binnen de Plabekakaders kan formuleren. Vanuit het Plabeka wordt erop aangedrongen de problematiek

<sup>14</sup> Zie de bijlagen van het Structuurschema of het Streekplan Noord-Holland Zuid voor deze toewijzingsregels.



van nieuwe bedrijventerreinen boven het Noordzeekanaal in een groter verband te bezien. Daarbij zouden meerdere opties moeten worden onderzocht, waaronder oplossingen die in het verleden zijn afgewezen zoals de Wijde Wormer en een gedeeltelijk droge invulling van de Wijkermeerpolder, rekening houdend met politieke en landschappelijke overwegingen en de effecten op het mogelijke 'natte' deel.

Ook kan dan worden bezien in hoeverre een meer fundamentele aanpak van het bedrijventerrein vraagstuk, in het verlengde met het 'VROM-raad'-advies dat in hoofdstuk 6 nog ter sprake komt, tot een andere conclusie zou leiden.

### 3.4 Risico's

Op papier lijkt met de deelregionale programmeringen, aangevuld met de binnen Plabekakader voorgestelde oplossingen, de invulling van voldoende ruimte voor droge bedrijventerreinen tot 2020 verzekerd, met een duidelijke uitzondering van het gebied boven het Noordzeekanaal op middellange en lange termijn. Dit laatste punt is hiervoor (bij IJmond en Zaanstad) uitvoerig beschreven. Overigens zijn er ook ten zuiden van het kanaal tekorten, maar die zijn van geringere omvang (hoewel niet verwaarloosbaar) en er zijn daar – in Meerlanden/Amstelland en in Almere – nog reservelocaties.

Er zijn echter nog wel enkele andere risicofactoren. Naast de 'standaard' problemen bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen (lange planprocedures, leidend tot onzekerheid en uitstel) zijn er enkele specifieke te vermelden in relatie tot de verschillende deelregionale programmeringen:

- Bij Almere is de locatie A6/A27 in de programmeringsstrategie opgenomen en leunt de strategie mede en zelfs in belangrijke mate, op de delen op het grondgebied van de gemeente Zeewolde. Het tijdig doorgaan van de ontwikkeling van deze locatie, in verschillende deelgebieden, is van groot belang voor deze Noordvleugelprogrammering. In het verlengde hiervan wordt nog verwezen naar een specifiek probleem op deze locatie: de netto-bruto-factor zou wel eens veel minder gunstig kunnen uitpakken dan eerder voorzien, omdat de locatie ongunstig ligt vanuit de optiek van de waterhuishouding en met het oog op eventuele ecologische zones. De reservelocatie in het Omgevingsplan (ten oosten van de A27) moet dan ook tijdig in plannen worden omgezet, waarbij de feitelijke ontwikkeling uiteraard afhankelijk is van de marktomstandigheden.
- In enkele deelprogrammeringen, met name die van Zaanstad en IJmond waar ook de tekorten zijn, is al rekening gehouden met de herontwikkeling van enkele locaties (IJmond) en een herstructureringsopbrengst (Zaanstad). Juist herontwikkeling en herstructurering zijn kostbare en trage processen met een risico van uitloop.

Bij dit alles dient overigens wel te worden bedacht dat in het algemeen de Noordvleugel zeker tot 2020 over een potentieel omvangrijk aanbod lijkt te kunnen beschikken en dat de vraaganalyse voor een lange periode op een hoog economisch scenario is gebaseerd. Het kan met andere woorden in dat opzicht ook meevallen wat ruimtevrage betreft.

Er zijn ook nog andersoortige oplossingen die tot dusverre nog maar beperkt aandacht hebben gekregen, maar wel invloed kunnen hebben op zowel vraag als aanbod van bedrijventerreinen. Die mogelijkheden passeren in de volgende paragraaf de revue en zijn mede bepalend voor de toekomstagenda van de partners in Plabeka.

### 3.5 Nadere verkenning andere oplossingsrichtingen

In de deelregionale programmeringen en in deze Noordvleugelprogrammering is de aandacht eerst en vooral uitgegaan naar de vraag 'Kan de Noordvleugel de economische bedrijvigheid accommoderen op bedrijventerreinen als er een lange periode van hoogconjunctuur zou zijn?' Daarbij is gekeken naar het huidig plus toekomstig planaanbod voor bedrijventerreinen. Zijdelings is ook herstructurering als middel om kwaliteit van locaties te behouden ter sprake gekomen en als mogelijke bron van ruimtewinst. De werkelijke potentie hiervan, eventueel in combinatie met andere instrumenten, is echter nog onvoldoende in beeld. Ook de mogelijkheden om hier via regionale verevening of met een gerichte subsidiewerving meer resultaat kan worden behaald, zouden moeten worden onderzocht. Een andere optie die hierbij niet onvermeld mag blijven is het verder inzetten op intensivering op nieuwe locaties: waar stuit dat op de grenzen van de markt en zit daar nog rek in voor de Noordvleugel?

In het verlengde hiervan worden twee andere opties die aan elkaar zijn gerelateerd veelvuldig opgevoerd: het reserveren van bedrijventerreinen voor alleen milieuhinderlijke bedrijven en het meer mengen van werkfuncties in woongebieden. Dit ligt in de lijn van het recente 'VROM-raad'-advies. Kernpunten hiervan zijn:

- Sluit de toegang tot monofunctionele bedrijventerreinen af voor bedrijven die ook op andere locaties kunnen worden ingepast en ontwikkel zogenoemde werklandschappen met een multifunctionele invulling.
- Richt de aandacht in veel sterkere mate op de bestaande terreinen.
- Werk hierbij regionaal samen, waarbij Rijk en provincies een stimulerende rol wordt toegedicht.
- Maak regionale grondprijfsafspraken en werk als gemeenten meer samen, ook met het bedrijfsleven.
- Werk meer samen met marktpartijen en verander de verdeling markt-overheid in de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen.

Het Platform (Plabeka), dat overigens als 'best practice' in het advies wordt genoemd, merkt hierbij op dat in het gebied veel van deze punten al worden opgepakt. Het eerste en wellicht meest verstrekkende advies vergt overigens voor het behoud van een (nationaal) gelijk speelveld regelgeving op nationaal niveau, waarbij moet worden bedacht dat de trends op zowel de markt van het wonen als die van het werken, helaas, op ontmenging wijzen. De werkelijke uitdaging is dus om te bezien op welk schaalniveau en in welke mate de multifunctionele werkgebieden een alternatief voor de traditionele bedrijventerreinen kunnen bieden. De Noordvleugel wil hierin graag een pilotregio zijn.

Regionaal zou overigens kunnen worden overeengekomen dat er in het geheel geen bedrijven meer op bedrijventerreinen worden gevestigd uit een lagere milieuhindercategorie dan 3, als middel om de vraag te reduceren. Maar de praktijk is op dat punt weerbarstig en er zijn ook andere overwegingen (mobiliteit bijvoorbeeld of ruimte voor wonen) waardoor het monofunctionele bedrijventerrein zowel voor de markt als voor het beleid nog een aantrekkelijke optie is.

### 3.6 Kernpunten Uitvoeringsstrategie voor bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk is geconstateerd dat het tijdig voorzien in bedrijventerreinen van de juiste soort in elk van de deelgebieden in de Noordvleugel redelijk is verzekerd tot 2020 (met uitzondering van IJmond en Zaanstad) maar op langere termijn nog niet vanzelfsprekend is. In

dit hoofdstuk zijn op Noordvleugelniveau bestuurlijke voornemens vastgelegd voor de verschillende deelgebieden. Die voornemens hebben ook consequenties. Zowel de voornemens, als de daarmee samenhangende consequenties worden hier puntsgewijs geformuleerd:

- Op Noordvleugelniveau spreken de Plabekapartners de intentie uit om zich ervoor in te spannen dat tenminste de deelregionale programmeringen voor bedrijventerreinen tijdig en waar nodig en mogelijk versneld voor de markt beschikbaar komen. Partijen zetten in op het mogelijk maken van het realiseren van ruim 1.800 ha 'droog' bedrijventerrein, uiteraard onder monitoring van de werkelijke vraag. Partijen spreken naar elkaar de ambitie uit om deze bestuurlijke voornemens om te zetten naar daden. Uiteindelijk moet dat leiden tot aanpassingen in juridisch bindende ruimtelijke plannen, te weten bestemmingsplannen en hogere planvormen.
- Op Noordvleugelniveau wordt ingezet op het optimaal benutten van de bestaande voorraad bedrijventerrein en wordt zo mogelijk voorrang gegeven aan het invullen van de leegstand.
- Elk van de deelregio's hanteert de deelregionale programmeringen uit bijlage 4 als een ondergrens voor het te leveren bedrijventerreinareaal, als de vraag zich daadwerkelijk ontwikkelt conform het Plabekascenario. Binnen elk deelgebied wordt dan ook bestuurlijke druk gezet op het doorzetten van plannen.
- De vraagontwikkeling en het vraag-aanbodsaldo wordt in Plabeka-kader gemonitord. De partners spreken dan ook uit dat de Plabeka-monitor voor een periode van tenminste vijf jaar operationeel blijft.
- Afwijkingen tussen uitvoeringsstrategie en monitorresultaten kunnen, in onderling overleg tussen de Plabekapartners in de geëigende gremia leiden tot opwaartse of neerwaartse aanpassing van de uitvoeringsstrategie voor de bedrijventerreinen per deelgebied.
- Voor (majeure) herijking van de Uitvoeringsstrategie wordt een frequentie van eens per vijf jaar voorgesteld. Via monitoring moet worden signaleerd of dat voor elk deelgebied tijdig is.
- IJmond en Zaanstad komen elk met een procesbeschrijving van de wijze waarop zij het tekort op korte (IJmond) en langere termijn in hun deelgebieden zo goed mogelijk willen oplossen. In die procesaanpak wordt een zo breed mogelijk spectrum aan oplossingen in beeld gebracht. Zo mogelijk wordt de langetermijnagenda hiervan gezamenlijk opgepakt.
- Op Noordvleugelniveau wordt serieus werk gemaakt van het inzetten op herstructurering en intensivering. Kennislacunes worden gevuld en een maximale inzet op het verwerven van extra middelen vanuit Rijk en EU wordt gezamenlijk opgepakt. De regio wil verder met het Rijk de potenties van het 'VROM-raad'-advies Werklandschappen verkennen.
- Vanwege risicofactoren rond de op Noordvleugelniveau kwantitatief cruciale A6/A27 locatie en tekorten op korte/middellange/lange termijn in Almere, Gooi en Vechtstreek, Amsterdam en Meerlanden/Amstelland, wordt Almere opgeroepen de zoeklocatie in het Omgevingsplan ten oosten van de A27 tijdig beschikbaar te maken.
- De uitgifte van bedrijventerreinen in Amstelland/Meerlanden moet zorgvuldig worden gemonitord om de strategische reservelocaties zo nodig tijdig in ontwikkeling te kunnen nemen. Daarbij zet Plabeka zich in om bij Streekplanherziening aan te dringen op een gedeeltelijke in plaats van volledige Schipholgebonden status van die locaties, zodat die terreinen ook een rol kunnen vervullen in de eventuele overloop van elders uit de Noordvleugel.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze punten kunnen worden uitgevoerd en bewaakt.



## 4 Zeehaventerreinen

In het kader van deze uitvoeringsstrategie is eveneens bezien of de regio op korte en lange termijn kan voorzien in de behoefte aan zeehaventerreinen. Het gehele NoordZeekanaal Gebied (NZKG) wordt daarbij in beschouwing genomen. Wat segmentering betreft is aangesloten op de tweedeling die ook in het Structuurschema is aangehouden tussen:

- Kadegebonden
- Zeehavengerelateerd

Kadegebonden terrein betreft alle 'natte' kavels; zeehavengerelateerd terrein wordt ook wel aangeduid als 'droog' zeehaventerrein. In het rapport 'Kwantificering Plabekasegmentering' is een verhouding 7/8<sup>e</sup> : 1/8<sup>e</sup> tussen de vraag in deze beide categorieën vastgesteld.

Voor de confrontatie van vraag- en aanbod wordt de vraagraming uit het geciteerde rapport aangehouden. Opgemerkt wordt dat van een goede onderbouwing van de vraag slechts sprake is voor de periode tot en met 2020. Die raming is deels gebaseerd op de ontwikkeling van de goederenstromen in de haven en deels op de werkgelegenheidsontwikkeling van havengerelateerde industrie en logistiek. Bij gebrek aan beter wordt die raming doorgetrokken naar 2030, maar er ligt een taak voor het Bestuursplatform Noordzeekanaalgebied om voor de langere termijn eveneens met goed onderbouwde ramingen te komen.

Tabel 4.1 Vraag-aanbodconfrontatie zeehaventerreinen naar segment en tijdvak (ha netto) voor gehele Noordzeekanaalgebied

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	118,0	236,0	236,0	354,0	590,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	457,7	110,4	110,4	568,1	678,5
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	339,7	-125,6	-125,6	214,1	88,5

  

<b>Kadegebonden</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	103,3	206,5	206,5	309,8	516,3
Aanbod uitvoeringsstrategie	324,9	110,4	110,4	435,3	545,7
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	221,7	-96,1	-96,1	125,6	29,4

  

<b>Havengerelateerd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	14,8	29,5	29,5	44,3	73,8
Aanbod uitvoeringsstrategie	132,8	0,0	0,0	132,8	132,8
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	118,1	-29,5	-29,5	88,6	59,1

+ = overschot

- = tekort

In tabel 4.1 is de vraag-aanbod-confrontatie opgenomen die op basis van de programmering resulteert. Uit de tabel blijkt dat het aanbod tot 2020 in principe als voldoende moet worden gekwalificeerd. Ook nadien lijkt dat het geval (er is immers sprake van een over-

schot) maar daarbij is wel het 'zachte' aanbod van ruim 220 ha meegeteld, waarvan het grootste deel voor rekening komt van de Wijkermeerpolder (175 ha) die in 2001 in het streekplan Noord-Holland Zuid als strategische reserve voor zeehaventerrein is aangemerkt. Voordat deze locatie kan worden ontwikkeld dient volgens het Streekplan te worden voldaan aan een aantal voorwaarden (geen capaciteit elders, herstructureringswinst benut en intensivering maximaal toegepast).

Bij deze cijfers moet worden aangetekend dat de actuele ontwikkelingen in termen van reinuitgifte en goederenstromen zodanig zijn, dat het beeld van tabel 4.1 al op korte termijn verouderd is. Bovendien vergt de aanmaak van nieuwe zeehavenlocaties een lange plan- en productietijd en moet er voor een wervende strategie steeds een divers aanbod beschikbaar zijn.

### **Kernpunten uitvoeringsstrategie zeehaventerreinen**

Er ligt een behoorlijke harde planvoorraad, waarmee voor de korte en middellange termijn (maar niet op langetermijn) voldoende aanbod verzekerd lijkt. De partners spannen zich verder in om het zachte aanbod, waaronder de Wijkermeerpolder, tijdig in ontwikkeling te kunnen brengen.

In Plabeka-kader wordt in deze uitvoeringsstrategie geconstateerd dat er een opgave ligt voor het Bestuursplatform Noordzeekanaalgebied om de programmering van de zeehaventerreinen te monitoren en zonodig aan te passen. Daarbij zijn de volgende elementen van belang:

- het opstellen van een vraagprognose voor de periode tot 2030 (omdat er nog geen volledig onderbouwde prognose ligt voor de periode na 2020), waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de goederenstromen;
- een volledig beeld geven van de potenties van de herstructurerings- en intensiveringscapaciteit in het NZKG;
- monitoring van de daadwerkelijke uitgifte in 2006 en 2007 om te bezien of de voorraad inderdaad sterk terugloopt;
- voor- en nadelen en uitvoerbaarheid van een aangepaste uitgiftestrategie in beeld brengen die versterkend werkt op de concurrentiekracht van de Noordzeekanaalhavens in internationaal verband.

Op basis van de resultaten van deze acties moet het Bestuursplatform in staat zijn om te komen tot voorstellen voor de planvorming rond de Wijkermeerpolder.

## 5 Schipholgebonden kantoren en bedrijventerreinen

In de Noordvleugel vervullen de Schipholgebonden locaties uiteraard een centrale rol in de metropolitane strategie en zijn ze van eminent belang om juist te kunnen voorzien in de behoefte van het internationaal georiënteerde bedrijfsleven uit binnen- en buitenland. Alle reden dus om specifieke aandacht te besteden aan zowel de Schipholgebonden kantorenlocaties (5.1) als de Schipholgebonden bedrijventerreinen (5.2). Voor de definities van Schipholgebonden locaties wordt gebruik gemaakt van de afbakening van het Streekplan Noord-Holland Zuid. Ook de daarin geformuleerde toewijzingscriteria worden in Plabekaverband onverkort overgenomen.

### 5.1 Schipholgebonden kantoren

Voor de Schipholgebonden kantoren is een afzonderlijke vraag-aanbod-confrontatie gemaakt. In het Structuurschema was die nog niet opgenomen. In het rapport 'Kwantificering Plabeka-segmentering' is hiertoe een vraagraming naar Schipholgebonden kantoren opgenomen. Die raming voorziet niet in één vraagscenario, maar schetst mogelijke redeneerlijnen, waarbij een ding in ieder geval duidelijk wordt: de tot dusverre gehanteerde vraagraming binnen de REVS/door het Bestuursforum Schiphol (80.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar) ligt op een te hoog niveau in vergelijking tot de totale ramingen van de uitbreidingsvraag in de regio. Op basis van de tekst van Bureau BUITEN heeft het Bestuursforum vastgesteld dat zij de toekomstige vraag naar Schipholgebonden kantoren raamt op 55.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar<sup>15</sup>.

Het aanbod van Schipholgebonden kantoren bestaat uit het planaanbod uit hoofdstuk 2 van die locaties die als Schipholgebonden zijn aangemerkt. Hierbij geldt dat sommige locaties (waaronder de Zuidas) voor 75% als Schipholgebonden gelden. Een vergelijking tussen planvolumes op dergelijke locaties tussen hoofdstuk 2 en de Schipholgebonden volumes laat dus inconsistenties zien die door deze 75% worden verklaard. In de lijst met Schipholgebonden locaties is aangegeven voor welke locaties dit geldt.

De Schipholgebonden kantorenlocaties liggen alle in de Haarlemmermeer of in Amsterdam. Afgesproken is dat deze uitvoeringsstrategie wordt gebaseerd op de input van de beide gemeenten. Deze input is niet op alle onderdelen consistent met de visie vanuit het Bestuursforum. Er is met name nog discussie over 200.000 m<sup>2</sup> bvo op de locatie Elzenhof, die in de deelregionale programmering vooralsnog na 2030 (en dus buiten de scope van de uitvoeringsstrategie) is geplaatst.

Uitgaande van deze gegevens resulteert het volgende beeld voor de Schipholgebonden kantoren een beeld als in tabel 5.1. In afwijking van de systematiek in hoofdstuk 2 wordt het planaanbod voor Schipholgebonden niet vergeleken met het Structuurschema, maar met de programmering in de REVS<sup>16</sup>, waarbij een deel van dat aanbod voor slechts 75% is meegenomen. Uit tabel 5.1 blijkt dat er in de REVS nog sprake was van bijna 2,7 mln. m<sup>2</sup> planaanbod. Dit aanbod wordt met meer dan 1,3 mln. m<sup>2</sup> teruggebracht, waardoor er op de lange termijn, exclusief reservelocaties een beperkt tekort ontstaat.

<sup>15</sup> Bureau BUITEN formuleert de 55.000 m<sup>2</sup> bvo per jaar als een maximumomvang in 2020, bij een geleidelijke stijging van het aandeel Schipholgebonden kantoren in de totale vraag en dus lagere volumes in de periode naar 2020 toe.

<sup>16</sup> Op basis input Bestuursforum

Tabel 5.1 Vraag-aanbodconfrontatie Schipholgebonden kantoren naar segment en tijdvak (m2 bvo)

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	275.000	550.000	550.000	825.000	1.375.000
(2)	Planaanbod ontwikkelingstrategie REVS	769.557	1.543.871	367.533	2.313.428	2.680.961
(3)	Planaanbod na reductie	425.643	746.279	187.279	1.171.921	1.359.200
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	494.557	993.871	-182.467	1.488.428	1.305.961
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	150.643	196.279	-362.721	346.921	-15.800
(6)=(5)-(4)	Verschil	-343.914	-797.593	-180.254	-1.141.507	-1.321.761
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>42%</b>	<b>-1%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. REVS				<b>51%</b>	<b>51%</b>

De Schipholgebonden kantoren zijn tevens uitgesplitst naar de Plabekasegementen Toplocaties, Knooppunten en Snelweglocaties. Voor de verdeling van de vraag is aangesloten op de gegevens over de vraag naar toplocaties in hoofdstuk 2 van dit rapport. Voor de beide andere typen is de verhouding genomen in de vraag binnen Amsterdam en Meerlanden/Amstelland gezamenlijk. Aldus resulteert een verhouding van 41,5 % toplocatie, 38% op knooppunten en 20,5% op snelweglocaties. Er resteert een beperkt overschot aan Schipholgebonden toplocaties, een flink tekort aan knooppuntlocaties en een overschot aan snelweglocaties. Bij de toplocaties valt het grote gewicht van de Zuidas op ten opzichte van de restcapaciteit op Schipholcentrum. Details zijn te vinden in bijlage 5.

### Kernpunten uitvoeringsstrategie Schipholgebonden kantoren

- De conclusie over Schipholgebonden kantoren is dat de planreducties zodanig omvangrijk zijn, dat op langere termijn een evenwicht tussen planaanbod en vraag mogelijk lijkt. Partijen leggen zich vooralsnog vast op deze fasering, die cruciaal is voor de metropolitane strategie. Ook hier moet monitoring uitwijzen of het juiste spoor wordt bewandeld.
- Er is nog voldoende planaanbod voor na 2030 of in de vorm van strategische reserves beschikbaar, zodat een eventuele versnelling in de vraag altijd kan worden opgevangen door nieuw aanbod.

## 5.2 Schipholgebonden bedrijventerreinen

Voor Schipholgebonden bedrijventerreinen is de aanpak min of meer overeenkomstig, zij het dat hier de maximale vraag in Plabeka-kader wel overeenkomt met de bedrijventerreinenraming van de REVS. In tabel 5.2 is de resulterende vraag-aanbod-confrontatie weergegeven. Daaruit blijkt dat er tot 2020 voldoende Schipholgebonden areaal wordt aangeboden. Nadien ontstaat er een tekort van 74 ha, voornamelijk in de categorie Bedrijvenpark.

De oplossing kan nog enige tijd vooruit worden geschoven, maar ligt overigens voor de hand. Te zijner tijd één van de strategische reservelocaties in de Haarlemmermeer ontwikkelen. Voordien kan wellicht via een gezoneerde invulling van één van de andere locaties een Bedrijvenparkmilieu worden aangeboden. Al met al zijn er geen wezenlijke knelpunten bij de Schipholgebonden bedrijventerreinen. Het kernproduct, de logistieke terreinen, is in voldoende mate geprogrammeerd.



Tabel 5.2 Vraag-aanbodconfrontatie Schipholgebonden bedrijventerreinen naar segment en tijdvak (ha netto)

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	80,0	160,0	160,0	240,0	400,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	102,4	223,5	0,0	325,9	325,9
Aanbod-Vraag	22,4	63,5	-160,0	85,9	-74,1

<b>Transport en distributie</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	50,0	100,0	100,0	150,0	250,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	87,2	165,5	0,0	252,7	252,7
Aanbod-Vraag	37,2	65,5	-100,0	102,7	2,7

<b>Bedrijvenpark</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	15,0	30,0	30,0	45,0	75,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	9,5	0,0	0,0	9,5	9,5
Aanbod-Vraag	-5,5	-30,0	-30,0	-35,5	-65,5

<b>Modern gemengd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	15,0	30,0	30,0	45,0	75,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	5,7	58,0	0,0	63,7	63,7
Aanbod-Vraag	-9,3	28,0	-30,0	18,7	-11,3

+ = overschot

- = tekort



## **6 Uitvoeringsstrategie**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk gaat de aandacht uit naar de daadwerkelijke implementatie van de Uitvoeringsstrategie. Naast de inhoudelijke programmering die in de voorafgaande hoofdstukken in dit rapport is beschreven, wordt hier de focus gezet op de toekomstige samenwerking. Deze uitvoeringsstrategie is min of meer het slotproduct van Plabeka binnen de afspraken van de vierde Noordvleugelconferentie, maar daarmee komt er geen einde aan het belang van de regionale samenwerking op dit vlak. De regionale inzet blijft immers om te komen tot afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorlocaties, om op het juiste moment aanbod van de gevraagde kwaliteit beschikbaar te hebben en hiermee bij te dragen aan een sterke concurrentiepositie van de regio. Daarvoor is en blijft (voorlopig) onderlinge samenwerking tussen de Plabeka-partners noodzakelijk.

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de volgende stappen gezet. In paragraaf 6.2 worden de programmerings- en procesafspraken uit de voorafgaande hoofdstukken nog eens op een rij gezet. Om die afspraken waar te kunnen maken, is een vorm van continuering van de samenwerking noodzakelijk. In paragraaf 6.3 wordt daarvoor een pragmatisch model geschetst, dat voortbouwt op de huidige samenwerking. De daarbij behorende taken komen eveneens aan bod en worden in paragraaf 6.4 nader uitgewerkt.

Deze uitvoeringsstrategie zelf, wordt, zoals in hoofdstuk 1 is geformuleerd, ingebracht in de verschillende publieke besluitvormingsstructuren en wordt vastgesteld, zo is althans beoogd, op de zesde Noordvleugelconferentie in februari 2007. De voorstellen in dit hoofdstuk maken hiervan integraal onderdeel uit.

### **6.2 Recapitulatie afspraken per onderwerp**

In de voorafgaande hoofdstukken (2 t/m 5) zijn belangrijke programmeringsafspraken en procesafspraken geformuleerd. Die worden hier herhaald voor achtereenvolgens de kantoren, de bedrijventerreinen, de zeehavens en de Schipholgebondenlocaties (kantoren en bedrijventerreinen), elk in afzonderlijke subparagrafen.

#### **6.2.1 Kantoren**

- Op Noordvleugelniveau spreken de Plabekapartners de intentie uit om 3,5 mln. m<sup>2</sup> bvo planaanbod van kantoren uit de markt te nemen. Partijen spreken naar elkaar de ambitie uit om deze bestuurlijke voornemens om te zetten naar daden. Uiteindelijk moet dat leiden tot aanpassingen in juridisch bindende ruimtelijke plannen, te weten bestemmingsplannen en hogere planvormen.
- Elk van de deelregio's hanteert het planaanbod uit de tabellen 2.2 tot en met 2.7 als een planaanbodplafond voor het eigen deelgebied<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> In paragraaf 2.4 is op dit punt een uitzondering gemaakt voor de ontwerp-opgave van de schaal-sprong Almere.

- De vraagontwikkeling en het vraag-planaanbodsaldo wordt in Plabeka-kader gemonitord. De partners spreken dan ook uit dat de Plabeka-monitor voor een periode van tenminste vijf jaar operationeel blijft.
- Afwijkingen tussen uitvoeringsstrategie en monitorresultaten kunnen, in onderling overleg tussen de Plabekapartners in de geëigende gremia leiden tot opwaartse of neerwaartse aanpassing van de uitvoeringsstrategie voor de kantoren per deelgebied.
- Jaarlijkse aanpassingen binnen de planaanbodplafonds zijn naar aanleiding van de monitorresultaten mogelijk. Voor (majeure) herijking van de Uitvoeringsstrategie wordt een frequentie van eens per vijf jaar voorgesteld.
- De vraagontwikkeling in Almere wordt bevorderd met een nader te bepalen pakket van beleidsmaatregelen op Noordvleugelniveau, waarvan marketing en acquisitie in ieder geval deel uitmaken. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de woon-werk-balans in Almere in de tijd gevolgd. Een en ander moet in samenhang worden gezien met het verstedelijkingsscenario en de daarbij behorende infrastructuur. Tenslotte wordt, als de vraagontwikkeling daar blijkens de monitor aanleiding toe geeft, tijdig in Plabeka-kader onderzocht in hoeverre er voor de periode na 2020 in voldoende mate rekening is gehouden met de consequenties van de te verwachten voortgaande groei van de stad Almere. Uit een dergelijk onderzoek kan een aanpassing van de uitvoeringsstrategie voortvloeien. Almere kan zich voor de ontwerpogave van de schaa sprong van de stad stad bedienen van cijfers waarin een hogere vraagruimte is verwerkt (zie tevens bijlage 7).
- Op Noordvleugelniveau wordt ingezet op het optimaal benutten van bestaande voorraad kantoren. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre sloop-nieuwbouw en transformatie een bijdrage kunnen leveren aan de reductie van de overschotten. Opgemerkt wordt dat deelgebieden aantoonbare onttrekkingen aan de markt mogen optellen bij hun planaanbodplafond.

## 6.2.2 Bedrijventerreinen

- Op Noordvleugelniveau spreken de Plabekapartners de intentie uit om zich ervoor in te spannen dat tenminste de deelregionale programmeringen voor bedrijventerreinen tijdig en waar nodig en mogelijk, versneld voor de markt beschikbaar komen. Partijen zetten in op het mogelijk maken van het realiseren van ruim 1.800 ha 'droog' bedrijventerrein, uiteraard onder monitoring van de werkelijke vraag. Partijen spreken naar elkaar de ambitie uit om deze bestuurlijke voornemens om te zetten naar daden. Uiteindelijk moet dat leiden tot aanpassingen in juridisch bindende ruimtelijke plannen, te weten bestemmingsplannen en hogere planvormen.
- Op Noordvleugelniveau wordt ingezet op het optimaal benutten van de bestaande voorraad bedrijventerrein en wordt zo mogelijk voorrang gegeven aan het invullen van de leegstand.
- Elk van de deelregio's hanteert de deelregionale programmeringen uit bijlage 4 als een ondergrens voor het te leveren bedrijventerreinareaal, als de vraag zich daadwerkelijk ontwikkelt conform het Plabekascenario. Binnen elk deelgebied wordt dan ook bestuurlijke druk gezet op het doorzetten van plannen.
- De vraagontwikkeling en het vraag-aanbodsaldo voor bedrijventerreinen wordt in Plabeka-kader gemonitord. De partners spreken dan ook uit dat de Plabeka-monitor voor een periode van tenminste vijf jaar operationeel blijft.
- Afwijkingen tussen uitvoeringsstrategie en monitorresultaten kunnen, in onderling overleg tussen de Plabekapartners in de geëigende gremia leiden tot opwaartse of neerwaartse aanpassing van de uitvoeringsstrategie voor de bedrijventerreinen per deelgebied.
- Voor (majeure) herijking van de Uitvoeringsstrategie wordt een frequentie van eens per vijf jaar voorgesteld. Via monitoring moet worden gesignaleerd of dat voor elk deelgebied tijdig is.
- IJmond en Zaanstad komen elk komend jaar met een procesbeschrijving van de wijze waarop zij het tekort op korte (IJmond) en langere termijn in hun deelgebieden zo goed mogelijk willen oplossen. In die procesaanpak wordt een zo breed mogelijk spectrum

aan oplossingen in beeld gebracht. Zo mogelijk wordt de langetermijnagenda hiervan gezamenlijk (IJmond en Zaanstad) opgepakt.

- Op Noordvleugelniveau wordt serieus werk gemaakt van het inzetten op herstructurering en intensivering. Kennislacunes worden gevuld en een maximale inzet op het verwerven van extra middelen vanuit Rijk en EU wordt gezamenlijk opgepakt. De regio wil verder met het Rijk de potenties van het 'VROM-raad'-advies Werklandschappen verkennen.
- Vanwege risicofactoren rond de op Noordvleugelniveau kwantitatief cruciale A6/A27 locatie en tekorten op korte/middellange/ lange termijn in Almere, Gooi en Vechtstreek, Amsterdam en Meerlanden/Amstelland, wordt Almere opgeroepen de zoeklocatie in het Omgevingsplan ten oosten van de A27 tijdig beschikbaar te maken.
- De uitgifte van bedrijventerreinen in Amstelland/Meerlanden moet zorgvuldig worden gemonitord om de strategische reservelocaties zo nodig tijdig in ontwikkeling te kunnen nemen. Daarbij zet Plabeka zich in om bij Streekplanherziening aan te dringen op een gedeeltelijke in plaats van volledige Schipholgebonden status van die locaties, zodat die terreinen ook een rol kunnen vervullen in de eventuele overloop van elders uit de Noordvleugel.

### 6.2.3 Zeehaventerreinen

- Er ligt een behoorlijke harde planvoorraad, waarmee voor de korte en middellange termijn (maar niet op langetermijn) voldoende aanbod verzekerd lijkt. De partners spannen zich verder in om het zachte aanbod, waaronder de Wijkermeerpolder, tijdig in ontwikkeling te kunnen brengen.
- In Plabeka-kader wordt in deze uitvoeringsstrategie geconstateerd dat er een opgave ligt voor het Bestuursplatform Noordzeekanaalgebied om de programmering van de zeehaventerreinen te monitoren en zonodig aan te passen. Daarbij zijn de volgende elementen van belang:
  - het opstellen van een vraagprognose voor de periode tot 2030 (omdat er nog geen volledig onderbouwde prognose ligt voor de periode na 2020), waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de goederenstromen;
  - een volledig beeld geven van de potenties van de herstructurerings- en intensiveringscapaciteit in het NZKG;
  - monitoring van de daadwerkelijke uitgifte in 2006 en 2007 om te bezien of de voorraad inderdaad sterk terugloopt;
  - voor- en nadelen en uitvoerbaarheid van een aangepaste uitgiftestrategie in beeld brengen die versterkend werkt op de concurrentiekracht van de Noordzeekanaalhavens in internationaal verband.

Op basis van de resultaten van deze acties moet het Bestuursplatform in staat zijn om te komen tot voorstellen voor de planvorming rond de Wijkermeerpolder.

### 6.2.4 Schipholgebonden kantoren en bedrijventerreinen

- De conclusie over **Schipholgebonden kantoren** is dat de planreducties (van in totaal 1,2 mln. m<sup>2</sup> bvo) zodanig omvangrijk zijn, dat op langere termijn een evenwicht tussen planaanbod en vraag mogelijk lijkt. Partijen leggen zich vooralsnog vast op deze fasering, die cruciaal is voor de metropolitane strategie. Ook hier moet monitoring uitwijzen of het juiste spoor wordt bewandeld.
- Er is nog voldoende planaanbod voor na 2030 of in de vorm van strategische reserves beschikbaar, zodat een eventuele versnelling in de vraag altijd kan worden opgevangen door nieuw aanbod van Schipholgebonden kantoren.
- De programmering van **Schipholgebonden bedrijventerreinen** is op hoofdlijnen op orde. Er wordt tot 2020 voldoende Schipholgebonden areaal aangeboden. Nadien ontstaat er een tekort van 74 ha, voornamelijk in de categorie Bedrijvenpark. De oplossing kan nog enige tijd vooruit worden geschoven, maar ligt overigens voor de hand: Te zijner tijd één van de strategische reservelocaties in de Haarlemmermeer ontwikkelen. Voordien kan

wellicht via een gezoneerde invulling van één van de andere locaties een Bedrijvenparkmilieu worden aangeboden.

### 6.3 Doorgaan met regionale samenwerking en organisatie

Het moge duidelijk zijn dat het uitvoeren en bewaken van deze uitvoeringsstrategie om een voortgaande regionale samenwerking vraagt. In de afspraken van paragraaf 6.2 zitten immers de nodige gemeente- en deelgebiedoverstijgende elementen. Er is een breed gedeeld besef dat gezamenlijk een samenhangende strategie voor het aanbieden van werklocaties mogelijk wordt, waarmee wordt bijgedragen aan het versterken van de economische concurrentiepositie van de Noordvleugel. Afgeleide doelen van de specifieke economische samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn onder andere het creëren van voldoende ruimte voor bedrijvigheid met de juiste kwaliteit, het creëren van intraregionale complementariteit en het zorgvuldig omgaan met ruimtegebruik. Het realiseren van deze doelen vraagt om een toekomstgerichte agenda.

Het Platform kiest voor een pragmatische benadering waar het de samenwerking in de toekomst betreft. Er is nagedacht over een verdere formalisering van het Platform, maar gelet op de tevredenheid over hetgeen tot nu toe in gezamenlijkheid tot stand is gebracht, het gegroeide onderlinge vertrouwen, de flexibiliteit van de huidige samenwerking en de reeds hoge dichtheid aan formele overlegstructuren en samenwerkingsverbanden, wordt voorgesteld de samenwerking in Plabeka-kader te continueren in een opzet die overeenkomt met de huidige.

Dat betekent dat Plabeka een informele samenwerking blijft onder regie van het Bestuurlijk Overleg Plabeka, waarbij de Noordvleugelconferenties worden gehanteerd voor het vaststellen van gezamenlijke producten. Partijen spreken een vijfjarige intentie tot samenwerking uit en verbinden zich daarbij aan de acties die in de vorige paragraaf zijn beschreven. Evenals dat tot dusverre het geval is, worden naar rato middelen ter beschikking gesteld om de taken (zie hierna) uit te kunnen voeren. Om de continuïteit in de eerstkomende jaren te garanderen wordt voorgesteld het bestuurlijk trekkerschap voor een nieuwe periode van twee jaar wederom neer te leggen bij Haarlemmermeer.

Onder het Bestuurlijk Overleg Plabeka functioneert het directeurenoverleg dat de bestuurlijke besluitvorming voorbereid en de ambtelijke inzet coördineert. Die ambtelijke inzet op de werkvloer wordt voortgezet door de projectgroep Plabeka, daarbij gefaciliteerd door het projectteam Plabeka.

De belangrijkste taken van het Platform zijn:

- Bewaken van de deelregionale programmeringen en de daarbij behorende inhoudelijke en procesafspraken van deze Uitvoeringsstrategie.
- Het zonodig bijstellen van de Uitvoeringsstrategie inclusief het verzorgen van een vijfjaarlijkse herijking.
- Het uitvoeren van daarmee samenhangende overkoepelende taken, zoals:
  - Plabeka-monitor
  - Beheer van de ontwikkelde webapplicatie
- Naast bovengenoemde taken constateert het Platform dat er behoefte is aan een toekomstgerichte agenda, waarin meer aandacht wordt besteed aan:
  - het vergroten van de vraag, via een regionaal marketing en acquisitiebeleid;
  - het vergroten van het inzicht in kwalitatieve aspecten van de vraag;
  - de samenhang tussen nieuwe en bestaande locaties (herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen en kantoorlocaties).

In volgende paragraaf zijn deze taken nader uitgewerkt. Voorop wordt gesteld dat het Platform hierbij zoveel mogelijk gebruik wil maken van bestaande afspraken, kaders en instituties en geen nieuwe organisatie wil creëren.

## 6.4 Taken uitgewerkt

Als hoofdtak is in de vorige paragraaf het uitvoeren en bijstellen van de Uitvoeringsstrategie gedefinieerd. Daaraan gekoppeld zijn enkele overkoepelende taken (monitoring, webapplicatiebeheer) die de randvoorwaarden creëren om die hoofdtak te kunnen uitvoeren. Daarnaast is een toekomstagenda geïnventariseerd, waarin meer strategische gezamenlijke vragen zijn gebundeld.

### 6.4.1 Plabeka Monitor

In de uitvoeringsstrategie is aangegeven hoe de Noordvleugel met segmentering, fasering en temporisering van bedrijventerreinen en kantoorlocaties een bijdrage wil leveren aan de versterking van de (inter)nationale concurrentiepositie. De effectiviteit van deze strategie kan alleen worden beoordeeld, als deze regelmatig wordt afgezet tegen de ontwikkelingen in de markt. Hiervoor wordt jaarlijks de monitor uitgevoerd. De monitor is een middel om de opgestelde uitvoeringsstrategie en het daaruit voortkomende beleid te toetsen op het functioneren ervan. Door de monitor geregeld uit te voeren (jaarlijks) is bijsturing van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorlocaties aan de hand van marktontwikkelingen op regionaal niveau mogelijk. Zo blijft een vraaggericht regionaal kantoren en bedrijventerreinenbeleid gewaarborgd.

De monitor is in Plabeka-kader ontwikkeld en omvat de volgende aspecten:

- Stand van zaken planontwikkeling (planomvang, planstadium, fasering, doelgroep)
- Uitgifte van gronden (kantoren en bedrijven)
- Opname en vestiging in de markt
- Korte termijn trendanalyse van de vraag
- Confrontatie planvorming en ontwikkelingen in de markt (vraag)

De monitor vormt, in combinatie met de webapplicatie, een centraal punt in de kwaliteit van de uitvoering van de uitvoeringsstrategie. De voeding van de monitor dient vanuit de gemeenten en andere terreinbeherende instanties jaarlijks te worden gedaan. In principe is dit geen extra taak; ook nu behoort een goede registratie van gronduitgiften tot de kerntaken van de betrokken overheden. Het is echter een tijdrovende taak. In de praktijk blijkt hierdoor dat de kwaliteit van de input voor de monitor sterk uiteenloopt. Dat is ongewenst, omdat de monitor een essentiële voorwaardenscheppende rol heeft in het bewaken en bijsturen van de uitvoeringsstrategie. Met het vaststellen van deze uitvoeringsstrategie verbinden alle partijen zich dan ook tevens meerjarig aan het zorgen voor een voldoende capaciteit en kwaliteit om de voeding van de Plabekamonitor op een zorgvuldige wijze te garanderen.

#### **Monitor: uitvoeringsaspecten**

Het monitoren van de vraag stelt de Plabeka-bestuurders in staat om tijdig in te springen, indien de werkelijke vraag afwijkt van de geraamde vraag. Daarnaast kan monitoring van het aanbod aantonen of het aanwezige aanbod zich goed verhoudt ten opzichte van de (bestuurlijk vastgestelde) Uitvoeringsstrategie. Het monitoren van vraag en aanbod zorgt ervoor dat het doel van Plabeka –het tijdig beschikbaar hebben van de juiste bedrijfslocaties- gerealiseerd kan worden. Ten behoeve van een goed werkende monitor is het noodzakelijk om te beschikken over de juiste (en meest actuele) informatie.

De ervaringen van het afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt, dat het niet reëel is om te verwachten dat de terreinbeherende instanties op eigen initiatief altijd tijdig zorg zullen dragen voor een goede data-aanlevering. Daarom is enige centrale aansturing gewenst. Voorgesteld wordt om – onder verantwoordelijkheid van het bestuurlijk overleg Plabeka – een kleine ambtelijke 'redactiecommissie Plabeka-monitor' in te stellen. Deze redactiecommissie:

- draagt zorg voor het jaarlijks beschikbaar zijn van een kwalitatief hoogwaardige monitor;
- signaleert op basis van de monitorgegevens of, en zo ja in welke mate, aanpassingen van de Plabeka-uitvoeringsstrategie wenselijk zijn. Zij rapporteert hierover – via de ambtelijke projectgroep – aan het bestuurlijk overleg.
- initieert al die maatregelen die nodig zijn om te zorgen voor een brede bekendheid van de Plabeka-monitor en website (communicatie);
- zorgt voor een goede afstemming met andere – gerelateerde – activiteiten, zoals bijvoorbeeld het 'gele boekje' van de gemeente Amsterdam, het Programma Ruimtelijke Investeringen (PRI) en het nieuwe verkeersmodel Noordvleugel (VeNoM).

Ter ondersteuning van deze redactiecommissie zal het noodzakelijk zijn om op jaarbasis circa 0,4 fte beschikbaar te hebben voor het daadwerkelijk zorgdragen voor een goede gegevensverzameling, -invoer en het beheer en onderhoud van de monitor. Nog onderzocht moet worden of hierbij een beroep gedaan kan worden op één van de Plabeka-partners, danwel dat externe inhuur noodzakelijk is.

Voor de samenstelling van de redactiecommissie (3-5 leden) zullen Plabeka-partners gevraagd worden enkele vertegenwoordigers aan te wijzen. Desgewenst kan de Stadsregio Amsterdam het secretariaat van deze 'redactie commissie Plabeka-monitor' voeren. Voor de monitoring 2007 wordt voorgesteld een budget van max. € 60.000 te reserveren voor externe inhuur en communicatieactiviteiten.

#### **6.4.2 Beheer en onderhoud webapplicatie**

In regionaal verband is een webapplicatie ontwikkeld, waar aanbod en vraag aan kantoorlocaties en bedrijventerreinen zijn opgenomen. Deze webapplicatie biedt de mogelijkheid voor externen om het regionale aanbod digitaal te bekijken, te vergelijken en verdere informatie aan te vragen.

Voor de gemeenten is de webapplicatie de basis voor de monitor en de te maken regionale afspraken in de uitvoeringsstrategie. Hierin worden uitgiffes opgenomen. Een goed beheer van de webapplicaties is daarom niet alleen voor extern geïnteresseerden, maar zeker ook voor de betrokken gemeenten een belangrijk instrument in de regionale samenwerking. Het beheer en onderhoud is hiermee één van de toekomstige taken voor de regionale samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van kantoorlocaties en bedrijventerreinen.

#### **6.4.3 Toekomstagenda**

Naast de basale overkoepelende taken, die een goede implementatie van de Uitvoeringsstrategie mogelijk maken, zijn er enkele onderwerpen geïdentificeerd waarover in Plabekakader meer kennis nodig is of waar een extra impuls aan zou moeten worden gegeven. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- het bevorderen van een nauwere aansluiting tussen het **marketing- en acquisitiebeleid** in de regio en deze Uitvoeringsstrategie;
- het vergroten van de kennis over en het inzicht in **kwalitatieve aspecten van de vraag**, zodat een (nog) beter aanbod aan werklocaties kan worden gecreëerd;
- meer inzicht in de **samenhang tussen bestaande en nieuwe locaties**.

Elk van deze onderwerpen wordt hierna kort toegelicht.



### **Regionaal marketing en acquisitiebeleid**

Naast een gedegen op de vraag afgestemd aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties, door het regionaal afstemmen van het aanbod, is het van belang meer bedrijven naar de Noordvleugel te trekken. Onder voorzitterschap van Economische Zaken Amsterdam wordt hiertoe een regionaal marketing- en acquisitiebeleid ontwikkeld. Hierbij gaat het om het aantrekken van (inter)nationale bedrijven die reeds in Nederland zijn gevestigd en internationale bedrijven van buiten Nederland. De aanwezigheid van bedrijven met een internationale oriëntatie is immers belangrijk *'an sich'* en is tevens een *'pullfactor'* voor andere bedrijven. De marketing van individuele locaties valt overigens buiten de scope van de samenwerking. Wel is meer aandacht voor de gedifferentieerde vestigingsmogelijkheden in de Noordvleugel gewenst binnen het marketing- en acquisitiebeleid van de regio.

### **Inzicht in de kwalitatieve vraag**

Voor een goede afstemming van vraag naar en het aanbod van kantoorlocaties en bedrijventerreinen is een gedegen inzicht in diverse vraagcomponenten onontbeerlijk. De vraagramingen in deze uitvoeringsstrategie zijn gebaseerd op een regionalisering van langetermijnscenario's voor de Nederlandse economie van het Centraal Planbureau. Daarnaast spelen echter kwalitatieve aspecten een rol, die langs deze weg niet of nauwelijks in beeld komen. Het vergroten van die kwalitatieve kennis wordt als een mogelijke aanvullende taak binnen Plabeka gezien. Ook kan een gezamenlijke kennisbehoefte over specifieke kansrijke sectoren of kansrijke marktsegmenten (bijvoorbeeld de creatieve industrie, of de logistieke sector) om een nadere analyse vragen, die regionaal kan worden opgepakt.

### **Samenhang nieuwe en bestaande locaties**

Een beter inzicht in de relatie tussen herstructurering en ontwikkeling van nieuwe locaties is nodig. Voorkomen moet immers worden dat de nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties leiden tot een onnodig snelle veroudering van bestaande locaties. Het is dus belangrijk om bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen die samenhang met oude terreinen/locaties in het oog te houden, zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau. Het beter in beeld brengen van die samenhang is een gezamenlijke regionale opgave. Naast een regionaal afsprakenkader voor nieuwbouw is het van belang dat aandacht wordt besteed aan de herstructurerings- en transformatieopgave in de regio. In paragraaf 3.5 is hierbij aangegeven dat de Noordvleugel bijvoorbeeld een pilot zou willen starten om de reikwijdte van het advies van de VROM-raad te verkennen.



## **Bijlagen**



## **Bijlage 1 Begrippenkader**

### Aanbod bestaande voorraad

Het aantal m2 kantooroppervlak in reeds bestaande gebouwen dat op de markt te koop dan wel te huur wordt aangeboden.

### Incourant aanbod

Incourant aanbod is reeds bestaande kantoor- dan wel bedrijfsruimten die door veroudering niet meer door de markt worden opgenomen.

### Monitor

Het periodiek meten en volgen van vraag en aanbod in de markt, zowel kwantitatief als kwalitatief.

### Plancapaciteit

De plancapaciteit betreft plannen voor kantorenlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen in de periode tot 2030. Onderscheid kan worden gemaakt in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit:

- harde plancapaciteit betreft het direct uitgifbare aanbod per 1-1-2005 (vrij uitgifbaar, in optie/onderhandeling) inclusief de zogenaamde harde plannen (niet direct uitgifbaar, maar binnen 5 jaar uitgifbaar te maken);
- zachte plancapaciteit betreft de zachte plannen (niet direct uitgifbaar en pas over meer dan 5 jaar uitgifbaar te maken) in de periode 2010-2030.

### Planningsopgave

De planningsopgave betreft het benodigde te realiseren direct uitgifbare aanbod om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen.

### Ruimtebehoefteprognose

De ruimtebehoefte prognose betreft de verwachte vraag naar kantoorlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen.

### Segmenten

Segmenten betreft hier een indeling in typen kantorenlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen aan de hand van diverse kenmerken. Voor de kantorenlocaties bereikbaarheid, relatie tot Schiphol en omgeving. Voor bedrijventerreinen milieucategorie, bereikbaarheid via de weg, parkeermogelijkheden en de omgeving. Voor haventerreinen het gebruik maken van vervoer per schip.

### Vraag- aanbod confrontatie

De vraag- aanbod confrontatie betreft een analyse van de aanwezige plancapaciteit in verhouding tot de ruimtebehoefteprognose voor de kantorenlocaties, bedrijventerreinen en haventerreinen.



## Bijlage 2 Indeling naar deelregio

<b>Deelregio</b>	<b>Gemeenten</b>
Almere	Almere
Amsterdam	Amsterdam
Amstelland- Meerlanden	Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn
Zaanstreek- Waterland	Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang
IJmond- Haarlem	Bennebroek, Beverwijk, Bloemendaal, Castricum, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Heemstede, Heemskerk, Uitgeest, Velsen
Gooi- en Vechtstreek	Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp, Wijdmeren





**Bijlage 3 Vraag-aanbod-confrontaties kantoren per deelgebied,  
per segment en naar tijdvak**



### B3.1 Vraag-aanbod-confrontatie kantoren Noordvleugel

	<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	1.039.334	2.078.666	333.000	3.118.000	3.451.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	3.360.545	2.517.091	2.461.591	5.877.636	8.339.226
(3)	Planaanbod na reductie	1.938.400	2.000.022	866.755	3.938.422	4.805.177
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	2.321.211	438.424	2.128.591	2.759.636	4.888.226
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	899.067	-78.645	533.755	820.422	1.354.177
(6)=(5)-(4)	Verschil	-1.422.145	-517.069	-1.594.836	-1.939.214	-3.534.049
(7)=(5)/(1)	<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>26%</b>	<b>39%</b>
(8)=(3)/(2)	<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>67%</b>	<b>58%</b>

	<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	170.000	340.000	200.000	510.000	710.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	318.111	464.900	464.900	783.011	1.247.911
(3)	Planaanbod na reductie	414.750	220.125	145.125	634.875	780.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	148.111	124.900	264.900	273.011	537.911
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	244.750	-119.875	-54.875	124.875	70.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	96.639	-244.775	-319.775	-148.136	-467.911

	<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	415.001	829.999	76.000	1.245.000	1.321.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	1.581.569	833.230	777.730	2.414.799	3.192.529
(3)	Planaanbod na reductie	764.494	674.316	404.116	1.438.810	1.842.926
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	1.166.568	3.231	701.730	1.169.799	1.871.529
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	349.493	-155.683	328.116	193.810	521.926
(6)=(5)-(4)	Verschil	-817.075	-158.914	-373.614	-975.989	-1.349.603

	<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	218.334	436.666	45.000	655.000	700.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	1.065.765	786.061	786.061	1.851.826	2.637.886
(3)	Planaanbod na reductie	458.115	885.393	222.593	1.343.508	1.566.101
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	847.431	349.394	741.061	1.196.826	1.937.886
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	239.781	448.727	177.593	688.508	866.101
(6)=(5)-(4)	Verschil	-607.650	99.333	-563.468	-508.318	-1.071.785

	<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	235.999	472.001	12.000	708.000	720.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	395.100	432.900	432.900	828.000	1.260.900
(3)	Planaanbod na reductie	301.041	220.188	94.921	521.229	616.150
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	159.101	-39.101	420.900	120.000	540.900
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	65.042	-251.813	82.921	-186.771	-103.850
(6)=(5)-(4)	Verschil	-94.059	-212.712	-337.979	-306.771	-644.750

### B3.2 Vraag-aanbod-confrontatie kantoren Almere

	<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	99.667	199.333	28.000	299.000	327.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	504.128	379.730	379.730	883.858	1.263.588
(3)	Planaanbod na reductie	178.633	357.267	239.300	535.900	775.200
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	404.461	180.397	351.730	584.858	936.588
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	78.966	157.934	211.300	236.900	448.200
(6)=(5)-(4)	Verschil	-325.495	-22.463	-140.430	-347.958	-488.388
(7)=(5)/(1)	<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>79%</b>	<b>137%</b>
(8)=(3)/(2)	<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>61%</b>	<b>61%</b>

	<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag					
(2)	Planaanbod Structuurschema					
(3)	Planaanbod na reductie					
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie					
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie					
(6)=(5)-(4)	Verschil					

	<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	68.667	137.333	19.000	206.000	225.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	365.628	262.880	262.880	628.508	891.388
(3)	Planaanbod na reductie	110.500	221.000	194.300	331.500	525.800
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	296.961	125.547	243.880	422.508	666.388
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	41.833	83.667	175.300	125.500	300.800
(6)=(5)-(4)	Verschil	-255.128	-41.880	-68.580	-297.008	-365.588

	<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	21.000	42.000	6.000	63.000	69.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	36.300	96.850	96.850	133.150	230.000
(3)	Planaanbod na reductie	22.000	44.000	45.000	66.000	111.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	15.300	54.850	90.850	70.150	161.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	1.000	2.000	39.000	3.000	42.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	-14.300	-52.850	-51.850	-67.150	-119.000

	<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	10.000	20.000	3.000	30.000	33.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	102.200	20.000	20.000	122.200	142.200
(3)	Planaanbod na reductie	46.133	92.267	0	138.400	138.400
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	92.200	0	17.000	92.200	109.200
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	36.133	72.267	-3.000	108.400	105.400
(6)=(5)-(4)	Verschil	-56.067	72.267	-20.000	16.200	-3.800

### B3.3 Vraag-aanbod-confrontatie kantoren Amsterdam

	<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	446.667	893.333	143.000	1.340.000	1.483.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	1.429.000	1.142.550	1.142.550	2.571.550	3.714.100
(3)	Planaanbod na reductie	1.219.667	498.955	498.955	1.718.622	2.217.577
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	982.333	249.217	999.550	1.231.550	2.231.100
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	773.000	-394.378	355.955	378.622	734.577
(6)=(5)-(4)	Vershil	-209.333	-643.595	-643.595	-852.928	-1.496.523
(7)=(5)/(1)	<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>28%</b>	<b>50%</b>
(8)=(3)/(2)	<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>67%</b>	<b>60%</b>

	<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	135.000	270.000	150.000	405.000	555.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	225.500	366.900	366.900	592.400	959.300
(3)	Planaanbod na reductie	354.750	145.125	145.125	499.875	645.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	90.500	96.900	216.900	187.400	404.300
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	219.750	-124.875	-4.875	94.875	90.000
(6)=(5)-(4)	Vershil	129.250	-221.775	-221.775	-92.525	-314.300

	<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	124.000	248.000	0	372.000	372.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	568.600	170.600	170.600	739.200	909.800
(3)	Planaanbod na reductie	331.994	135.816	135.816	467.810	603.626
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	444.600	-77.400	170.600	367.200	537.800
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	207.994	-112.184	135.816	95.810	231.626
(6)=(5)-(4)	Vershil	-236.606	-34.784	-34.784	-271.390	-306.174

	<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	31.333	62.667	0	94.000	94.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	411.500	192.150	192.150	603.650	795.800
(3)	Planaanbod na reductie	313.115	128.093	128.093	441.208	569.301
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	380.167	129.483	192.150	509.650	701.800
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	281.782	65.426	128.093	347.208	475.301
(6)=(5)-(4)	Vershil	-98.385	-64.057	-64.057	-162.442	-226.499

	<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	156.333	312.667	-7.000	469.000	462.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	223.400	412.900	412.900	636.300	1.049.200
(3)	Planaanbod na reductie	219.808	89.921	89.921	309.729	399.650
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	67.067	100.233	419.900	167.300	587.200
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	63.474	-222.745	96.921	-159.271	-62.350
(6)=(5)-(4)	Vershil	-3.592	-322.979	-322.979	-326.571	-649.550

### B3.4 Vraag-aanbod-confrontatie kantoren Gooi en Vechtstreek

	<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	81.667	163.333	24.000	245.000	269.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	155.500	100.000	44.500	255.500	300.000
(3)	Planaanbod na reductie	155.500	100.000	44.500	255.500	300.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	73.833	-63.333	20.500	10.500	31.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	73.833	-63.333	20.500	10.500	31.000
(6)=(5)-(4)	Vershil	0	0	0	0	0
(7)=(5)/(1)	<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>4%</b>	<b>12%</b>
(8)=(3)/(2)	<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>100%</b>	<b>100%</b>

	<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	0	0	0	0	0
(2)	Planaanbod Structuurschema	0	0	0	0	0
(3)	Planaanbod na reductie	0	0	0	0	0
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	0	0	0	0	0
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	0	0	0	0	0
(6)=(5)-(4)	Vershil	0	0	0	0	0

	<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	32.667	65.333	12.000	98.000	110.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	155.500	55.500	0	211.000	211.000
(3)	Planaanbod na reductie	155.500	55.500	0	211.000	211.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	122.833	-9.833	-12.000	113.000	101.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	122.833	-9.833	-12.000	113.000	101.000
(6)=(5)-(4)	Vershil	0	0	0	0	0

	<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	32.667	65.333	7.000	98.000	105.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	0	44.500	44.500	44.500	89.000
(3)	Planaanbod na reductie	0	44.500	44.500	44.500	89.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	-32.667	-20.833	37.500	-53.500	-16.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-32.667	-20.833	37.500	-53.500	-16.000
(6)=(5)-(4)	Vershil	0	0	0	0	0

	<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	16.333	32.667	5.000	49.000	54.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	0	0	0	0	0
(3)	Planaanbod na reductie	0	0	0	0	0
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	-16.333	-32.667	-5.000	-49.000	-54.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-16.333	-32.667	-5.000	-49.000	-54.000
(6)=(5)-(4)	Vershil	0	0	0	0	0

### B3.5 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren Haarlem/IJmond

	<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	61.000	122.000	16.000	183.000	199.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	265.600	75.000	75.000	340.600	415.600
(3)	Planaanbod na reductie	118.100	233.000	13.000	351.100	364.100
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	204.600	-47.000	59.000	157.600	216.600
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	57.100	111.000	-3.000	168.100	165.100
(6)=(5)-(4)	Verschil	-147.500	158.000	-62.000	10.500	-51.500
(7)=(5)/(1)	<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>92%</b>	<b>83%</b>
(8)=(3)/(2)	<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>103%</b>	<b>88%</b>

	<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag					
(2)	Planaanbod Structuurschema					
(3)	Planaanbod na reductie					
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie					
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie					
(6)=(5)-(4)	Verschil					

	<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	29.667	59.333	8.000	89.000	97.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	206.100	75.000	75.000	281.100	356.100
(3)	Planaanbod na reductie	65.000	47.000	8.000	112.000	120.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	176.433	15.667	67.000	192.100	259.100
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	35.333	-12.333	0	23.000	23.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	-141.100	-28.000	-67.000	-169.100	-236.100

	<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	18.333	36.667	5.000	55.000	60.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	0	0	0	0	0
(3)	Planaanbod na reductie	18.000	153.000	5.000	171.000	176.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	-18.333	-36.667	-5.000	-55.000	-60.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-333	116.333	0	116.000	116.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	18.000	153.000	5.000	171.000	176.000

	<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	13.000	26.000	3.000	39.000	42.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	59.500	0	0	59.500	59.500
(3)	Planaanbod na reductie	35.100	33.000	0	68.100	68.100
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	46.500	-26.000	-3.000	20.500	17.500
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	22.100	7.000	-3.000	29.100	26.100
(6)=(5)-(4)	Verschil	-24.400	33.000	0	8.600	8.600

### B3.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren Amstelland/Meerlanden

	<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	317.000	634.000	108.000	951.000	1.059.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	950.317	799.811	799.811	1.750.128	2.549.938
(3)	Planaanbod na reductie	254.500	745.800	38.000	1.000.300	1.038.300
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	633.317	165.811	691.811	799.128	1.490.938
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-62.500	111.800	-70.000	49.300	-20.700
(6)=(5)-(4)	Verschil	-695.817	-54.011	-761.811	-749.828	-1.511.638
(7)=(5)/(1)	<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>5%</b>	<b>-2%</b>
(8)=(3)/(2)	<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>57%</b>	<b>41%</b>

	<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	35.000	70.000	50.000	105.000	155.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	92.611	98.000	98.000	190.611	288.611
(3)	Planaanbod na reductie	60.000	75.000	0	135.000	135.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	57.611	28.000	48.000	85.611	133.611
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	25.000	5.000	-50.000	30.000	-20.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	-32.611	-23.000	-98.000	-55.611	-153.611

	<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	140.667	281.333	29.000	422.000	451.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	229.741	249.250	249.250	478.991	728.241
(3)	Planaanbod na reductie	89.500	175.000	38.000	264.500	302.500
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	89.074	-32.083	220.250	56.991	277.241
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-51.167	-106.333	9.000	-157.500	-148.500
(6)=(5)-(4)	Verschil	-140.241	-74.250	-211.250	-214.491	-425.741

	<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	105.000	210.000	22.000	315.000	337.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	617.965	452.561	452.561	1.070.526	1.523.086
(3)	Planaanbod na reductie	105.000	495.800	0	600.800	600.800
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	512.965	242.561	430.561	755.526	1.186.086
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	0	285.800	-22.000	285.800	263.800
(6)=(5)-(4)	Verschil	-512.965	43.240	-452.561	-469.726	-922.286

	<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	36.333	72.667	7.000	109.000	116.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	10.000	0	0	10.000	10.000
(3)	Planaanbod na reductie	0	0	0	0	0
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	-26.333	-72.667	-7.000	-99.000	-106.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-36.333	-72.667	-7.000	-109.000	-116.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	-10.000	0	0	-10.000	-10.000



### B3.7 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren Zaanstreek/Waterland

	<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	33.333	66.667	14.000	100.000	114.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	56.000	20.000	20.000	76.000	96.000
(3)	Planaanbod na reductie	12.000	65.000	33.000	77.000	110.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	22.667	-46.667	6.000	-24.000	-18.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-21.333	-1.667	19.000	-23.000	-4.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	-44.000	45.000	13.000	1.000	14.000
(7)=(5)/(1)	<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>-23%</b>	<b>-4%</b>
(8)=(3)/(2)	<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>101%</b>	<b>115%</b>

	<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag					
(2)	Planaanbod Structuurschema					
(3)	Planaanbod na reductie					
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie					
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie					
(6)=(5)-(4)	Verschil					

	<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	19.333	38.667	8.000	58.000	66.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	56.000	20.000	20.000	76.000	96.000
(3)	Planaanbod na reductie	12.000	40.000	28.000	52.000	80.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	36.667	-18.667	12.000	18.000	30.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-7.333	1.333	20.000	-6.000	14.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	-44.000	20.000	8.000	-24.000	-16.000

	<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	10.000	20.000	5.000	30.000	35.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	0	0	0	0	0
(3)	Planaanbod na reductie	0	20.000	0	20.000	20.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	-10.000	-20.000	-5.000	-30.000	-35.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-10.000	0	-5.000	-10.000	-15.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	0	20.000	0	20.000	20.000

	<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	4.000	8.000	1.000	12.000	13.000
(2)	Planaanbod Structuurschema	0	0	0	0	0
(3)	Planaanbod na reductie	0	5.000	5.000	5.000	10.000
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	-4.000	-8.000	-1.000	-12.000	-13.000
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	-4.000	-3.000	4.000	-7.000	-3.000
(6)=(5)-(4)	Verschil	0	5.000	5.000	5.000	10.000



**Bijlage 4 Vraag-aanbod-confrontaties bedrijventerreinen per  
deelgebied, totaal, per segment en naar tijdvak**



#### B4.1 Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Almere

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	133,3	266,7	214,0	400,0	614,0
Aanbod uitvoeringstrategie	161,3	191,6	327,0	352,9	679,9
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	28,0	-75,1	113,0	-47,1	65,9

<b>Gemengd plus</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	28,0	56,0	40,0	84,0	124,0
Aanbod uitvoeringstrategie	28,0	52,0	0,0	80,0	80,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	0,0	-4,0	-40,0	-4,0	-44,0

<b>Modern gemengd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	48,0	96,0	75,0	144,0	219,0
Aanbod uitvoeringstrategie	78,5	30,0	107,0	108,5	215,5
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	30,5	-66,0	32,0	-35,5	-3,5

<b>Parkachtig</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	13,3	26,7	26,0	40,0	66,0
Aanbod uitvoeringstrategie	9,7	19,3	80,0	29,0	109,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-3,7	-7,3	54,0	-11,0	43,0

<b>Transport en distributie</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	26,7	53,3	47,0	80,0	127,0
Aanbod uitvoeringstrategie	28,3	56,7	85,0	85,0	170,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	1,7	3,3	38,0	5,0	43,0

<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	17,3	34,7	26,0	52,0	78,0
Aanbod uitvoeringstrategie	16,8	33,6	55,0	50,4	105,4
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-0,5	-1,1	29,0	-1,6	27,4

#### B4.2 Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Amsterdam

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	72,7	145,3	115,0	218,0	333,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	223,5	18,3	0,0	241,8	241,8
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	150,8	-127,0	-115,0	23,8	-91,2

<b>Gemengd plus</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	8,0	16,0	10,0	24,0	34,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	152,1	18,3	0,0	170,4	170,4
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	144,1	2,3	-10,0	146,4	136,4

<b>Modern gemengd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	27,7	55,3	43,0	83,0	126,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	19,2	0,0	0,0	19,2	19,2
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-8,5	-55,3	-43,0	-63,8	-106,8

<b>Parkachtig</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	16,7	33,3	29,0	50,0	79,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-16,7	-33,3	-29,0	-50,0	-79,0

<b>Transport en distributie</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	9,3	18,7	16,0	28,0	44,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	44,7	0,0	0,0	44,7	44,7
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	35,4	-18,7	-16,0	16,7	0,7

<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	11,0	22,0	17,0	33,0	50,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	7,5	0,0	0,0	7,5	7,5
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-3,5	-22,0	-17,0	-25,5	-42,5

### B4.3 Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen Gooi en Vechtstreek

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag <sup>18</sup>	5,3	10,7	10,0	16,0	26,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	24,5	0,0	24,5	24,5
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-5,3	13,8	-10,0	8,5	-1,5

<b>Gemengd plus</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<b>Modern gemengd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	2,3	4,7	4,0	7,0	11,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	19,5	0,0	19,5	19,5
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-2,3	14,8	-4,0	12,5	8,5

<b>Parkachtig</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	2,3	4,7	4,0	7,0	11,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	5,0	0,0	5,0	5,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-2,3	0,3	-4,0	-2,0	-6,0

<b>Transport en distributie</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	0,3	0,7	1,0	1,0	2,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-0,3	-0,7	-1,0	-1,0	-2,0

<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	0,3	0,7	1,0	1,0	2,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-Vraag uitvoeringsstrategie	-0,3	-0,7	-1,0	-1,0	-2,0

<sup>18</sup> NB: De vraagraming wordt regionaal ingeschat op 40 ha. In Plabekakader is echter vrijwel media-vraag toegerekend aan kantoren, waardoor de raming lager uitkomt. Omwille van consistentie met het Structuurschema wordt hier echter de 25 ha gehanteerd (door afronding 26).

#### B4.4 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Haarlem/IJmond

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	58,3	116,7	92,0	175,0	267,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	71,7	24,6	0,0	96,3	96,3
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	13,4	-92,1	-92,0	-78,7	-170,7

<b>Gemengd plus</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	8,0	16,0	11,0	24,0	35,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-8,0	-16,0	-11,0	-24,0	-35,0

<b>Modern gemengd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	30,7	61,3	47,0	92,0	139,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	71,7	24,6	0,0	96,3	96,3
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	41,0	-36,7	-47,0	4,3	-42,7

<b>Parkachtig</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	4,3	8,7	9,0	13,0	22,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-4,3	-8,7	-9,0	-13,0	-22,0

<b>Transport en distributie</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	13,7	27,3	23,0	41,0	64,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-13,7	-27,3	-23,0	-41,0	-64,0

<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	1,7	3,3	2,0	5,0	7,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-1,7	-3,3	-2,0	-5,0	-7,0



#### B4.5 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Meerlanden/Amstelland

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	134,3	268,7	214,0	403,0	617,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	194,6	385,3	0,0	579,9	579,9
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	60,3	116,6	-214,0	176,9	-37,1

<b>Gemengd plus</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	7,7	15,3	8,0	23,0	31,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	35,0	0,0	0,0	35,0	35,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	27,3	-15,3	-8,0	12,0	4,0

<b>Modern gemengd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	46,0	92,0	71,0	138,0	209,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	14,6	144,0	0,0	158,6	158,6
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-31,4	52,0	-71,0	20,6	-50,4

<b>Parkachtig</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	25,7	51,3	45,0	77,0	122,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	67,5	75,8	0,0	143,3	143,3
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	41,8	24,5	-45,0	66,3	21,3

<b>Transport en distributie</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	55,0	110,0	90,0	165,0	255,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	77,5	165,5	0,0	243,0	243,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	22,5	55,5	-90,0	78,0	-12,0

<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

#### B4.6 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Zaanstreek/Waterland

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	96,0	192,0	156,0	288,0	444,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	97,0	68,0	29,0	165,0	194,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	1,0	-124,0	-127,0	-123,0	-250,0

<b>Gemengd plus</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	18,7	37,3	27,0	56,0	83,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	73,0	0,0	0,0	73,0	73,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	54,3	-37,3	-27,0	17,0	-10,0

<b>Modern gemengd</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	54,0	108,0	85,0	162,0	247,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	24,0	68,0	29,0	92,0	121,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-30,0	-40,0	-56,0	-70,0	-126,0

<b>Parkachtig</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	12,0	24,0	23,0	36,0	59,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-12,0	-24,0	-23,0	-36,0	-59,0

<b>Transport en distributie</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	4,7	9,3	11,0	14,0	25,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-4,7	-9,3	-11,0	-14,0	-25,0

<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	6,7	13,3	10,0	20,0	30,0
Aanbod uitvoeringsstrategie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aanbod-vraag uitvoeringsstrategie	-6,7	-13,3	-10,0	-20,0	-30,0

## Bijlage 5 Schipholgebonden kantoren naar segmenten en deelperioden in m2 bvo

Tabel B5.1 Totaal Schipholgebonden kantoren m2 bvo

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag Planaanbod ontwikkelingstrategie	275.000	550.000	550.000	825.000	1.375.000
(2)	REVS	769.557	1.543.871	367.533	2.313.428	2.680.961
(3)	Planaanbod na reductie	425.643	746.279	187.279	1.171.921	1.359.200
(4)=(2)-(1)	Planaanbod-Vraag zonder reductie	494.557	993.871	-182.467	1.488.428	1.305.961
(5)=(3)-(1)	Planaanbod-Vraag na reductie	150.643	196.279	-362.721	346.921	-15.800
(6)=(5)-(4)	Verschil	-343.914	-797.593	-180.254	-1.141.507	-1.321.761
(7)=(5)/(1)	Overschot t.o.v. vraag				<b>42%</b>	<b>-1%</b>
(8)=(3)/(2)	Planaanbod t.o.v. REVS				<b>51%</b>	<b>51%</b>

Tabel B5.2 Schipholgebonden kantoren, segment toplocaties in m2 bvo

<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	114.125	228.250	228.250	342.375	570.625
Planaanbod Structuurschema	531.231	299.524	177.331	830.755	1.008.086
Planaanbod na reductie	326.063	183.844	108.844	509.906	618.750
Planaanbod-Vraag zonder reductie	417.106	71.274	-50.919	488.380	437.461
Planaanbod-Vraag na reductie	211.938	-44.406	-119.406	167.531	48.125
Verschil	-205.168	-115.680	-68.488	-320.848	-389.336

Tabel B5.3 Schipholgebonden kantoren, segment knooppunten in m2 bvo

<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	104.500	209.000	209.000	313.500	522.500
Planaanbod Structuurschema	132.910	573.710	109.005	706.620	815.625
Planaanbod na reductie	34.750	150.000	28.500	184.750	213.250
Planaanbod-Vraag zonder reductie	28.410	364.710	-99.995	393.120	293.125
Planaanbod-Vraag na reductie	-69.750	-59.000	-180.500	-128.750	-309.250
Verschil	-98.160	-423.710	-80.505	-521.870	-602.375

Tabel B5.4 Schipholgebonden kantoren, segment snelweglocaties in m2 bvo

<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	56.375	112.750	112.750	169.125	281.875
Planaanbod Structuurschema	105.416	670.637	81.196	776.054	857.250
Planaanbod na reductie	64.830	412.435	49.935	477.265	527.200
Planaanbod-Vraag zonder reductie	49.041	557.887	-31.554	606.929	575.375
Planaanbod-Vraag na reductie	8.455	299.685	-62.815	308.140	245.325
Verschil	-40.586	-258.202	-31.261	-298.789	-330.050



## Bijlage 6 Schipholgebonden bedrijventerreinen naar segmenten en deelperioden in ha netto

Tabel B6.1 Totaal Schipholgebonden bedrijventerreinen in ha netto

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	80,0	160,0	160,0	240,0	400,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	102,4	223,5	0,0	325,9	325,9
(3)=(2)-(1)	Aanbod-Vraag	22,4	63,5	-160,0	85,9	-74,1

Tabel B6.2 Schipholgebonden bedrijventerreinen, segment transport en distributie in ha netto

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	50,0	100,0	100,0	150,0	250,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	87,2	165,5	0,0	252,7	252,7
(3)=(2)-(1)	Aanbod-Vraag	37,2	65,5	-100,0	102,7	2,7

Tabel B6.3 Schipholgebonden bedrijventerreinen, segment parkachtig in ha netto

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	15,0	30,0	30,0	45,0	75,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	9,5	0,0	0,0	9,5	9,5
(3)=(2)-(1)	Aanbod-Vraag	-5,5	-30,0	-30,0	-35,5	-65,5

Tabel B6.3 Schipholgebonden bedrijventerreinen, segment modern gemengd in ha netto

		2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
(1)	Vraag	15,0	30,0	30,0	45,0	75,0
(2)	Aanbod uitvoeringsstrategie	5,7	58,0	0,0	63,7	63,7
(3)=(2)-(1)	Aanbod-Vraag	-9,3	28,0	-30,0	18,7	-11,3

+ = overschot

- = tekort



## Bijlage 7 Cijfers voor ontwerpmodel schaa sprong Almere

B 7.1 Vraag-aanbod confrontatie ontwerpmodel schaa sprong Almere

<b>Totaal</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	204.534	409.067	530.001	613.601	1.143.602
Planaanbod Structuurschema	504.128	379.730	379.730	883.858	1.263.588
Planaanbod na reductie	196.967	393.933	484.300	590.900	1.075.200
Planaanbod-Vraag zonder reductie	299.594	-29.337	-150.271	270.257	119.986
Planaanbod-Vraag na reductie	-7.567	-15.134	-45.701	-22.701	-68.402
Verschil	-307.161	14.203	104.570	-292.958	-188.388
<i>Overschot t.o.v. vraag</i>				<b>-4%</b>	<b>-6%</b>
<i>Planaanbod t.o.v. Structuurschema</i>				<b>67%</b>	<b>85%</b>

<b>Toplocaties</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag					
Planaanbod Structuurschema					
Planaanbod na reductie					
Planaanbod-Vraag zonder reductie					
Planaanbod-Vraag na reductie					
Verschil					

<b>Knooppunten</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	133.200	266.400	344.500	399.600	744.100
Planaanbod Structuurschema	365.628	262.880	262.880	628.508	891.388
Planaanbod na reductie	128.833	257.667	439.300	386.500	825.800
Planaanbod-Vraag zonder reductie	232.428	-3.520	-81.620	228.908	147.288
Planaanbod-Vraag na reductie	-4.367	-8.733	94.800	-13.100	81.700
Verschil	-236.795	-5.213	176.420	-242.008	-65.588

<b>Snelweg</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	30.225	60.450	78.175	90.675	168.850
Planaanbod Structuurschema	36.300	96.850	96.850	133.150	230.000
Planaanbod na reductie	22.000	44.000	45.000	66.000	111.000
Planaanbod-Vraag zonder reductie	6.075	36.400	18.675	42.475	61.150
Planaanbod-Vraag na reductie	-8.225	-16.450	-33.175	-24.675	-57.850
Verschil	-14.300	-52.850	-51.850	-67.150	-119.000

<b>Binnenstedelijk</b>	2006-2010	2011-2020	2021-2030	tot 2020	2006-2030
Vraag	41.109	82.217	107.326	123.326	230.652
Planaanbod Structuurschema	102.200	20.000	20.000	122.200	142.200
Planaanbod na reductie	46.133	92.267	0	138.400	138.400
Planaanbod-Vraag zonder reductie	61.091	-62.217	-87.326	-1.126	-88.452
Planaanbod-Vraag na reductie	5.025	10.049	-107.326	15.074	-92.252
Verschil	-56.067	72.267	-20.000	16.200	-3.800





# Platform Bedrijven Kantoren Noordvleugel

Groep Strategie

Aan de colleges van de gemeenten van de  
Noordvleugel  
t.a.v. de portefeuillehouder van Economische Zaken

Postbus 250  
2130 AG Hoofddorp

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

Contactpersoon Peter de Kruijk  
Doorkiesnummer 023-5676765  
Uw brief  
Ons kenmerk 06.0353695\strategie  
Bijlage(n) 2  
Onderwerp Voortzetten Platform Bedrijven en Kantoren  
Noordvleugel

Verzenddatum

Geachte leden van het bestuurlijk overleg PLABEKA,

Met trots bied ik u de uitvoeringsstrategie PLABEKA aan; ik constateer dat we een mooi resultaat hebben neergezet. Wat twee jaar geleden begon met een uitspraak van de Noordvleugel partijen, hebben wij samen omgezet in een concreet plan om een einde te maken aan het veel te hoge aanbod van kantorenlocaties in deze regio. Gezamenlijk hebben wij het voornemen om meer dan 3 miljoen m<sup>2</sup> bvo kantoren niet meer als plannen boven de markt te houden. Hiervoor hebben wij afspraken gemaakt die ook inhouden dat we langer als PLABEKA zullen blijven bestaan om de gemaakte afspraken te monitoren en waar nodig te wijzigen. Hiervoor is de regionale monitor in het leven geroepen die ook een plek op het internet zal krijgen.

Daarmee hebben wij een eerste stap gemaakt om onze aanbodgerichte benadering van werklocaties om te zetten naar een vraaggerichte strategie. Met deze uitvoeringsstrategie zijn we er nog niet. Juist nu moeten we inzetten om, met de locaties die we wel gaan ontwikkelen, onze regio opnieuw als toplocatie op de internationale kaart te krijgen. Ik wil daarom voorstellen om als PLABEKA nog in ieder geval 5 jaar voort te gaan; ik zie de volgende punten op onze agenda staan:

1. Monitoring en evaluatie van onze afspraken;
2. Beleidsmatige samenwerking op het gebied van:
  - a. Transformatie van kantoren;
  - b. Herstructurering van bedrijventerreinen;
  - c. Verbeteren van de kwaliteit van onze werklocaties: “werklandschappen”;
  - d. Verbeteren van de balans tussen het aantal inwoners van Almere en het aantal arbeidsplaatsen daar;
3. Versterken van onze internationale aantrekkingskracht voor bedrijven door het opstellen van een gezamenlijke marketing en acquisitie strategie; gebaseerd op een vraaggerichte benadering: wat willen de potentiële vestigers en hoe vertalen wij dat in onze werklocaties.

Met deze agenda en deze samenwerking ben ik er van overtuigd dat wij een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het versterken van de internationale concurrentiepositie van onze regio, het verbeteren van de kwaliteit van onze locaties en een evenwichtiger economische ontwikkeling in de regio. Ik zie uit naar een verdere samenwerking,

Ik nodig u daarom uit om op 16 februari 2007 in de te houden Noordvleugelconferentie met alle partijen de uitvoeringsstrategie en het bijgevoegde besluitvormingsdocument te accorderen.

Met vriendelijke groet  
Voorzitter Platform Bedrijven en Kantoren Noordvleugel

Mr. Arthur Th. H. van Dijk

**Platform  
Bedrijven  
Kantoren  
Noordvleugel**

Aan Bestuurlijke overleg Plabeka  
Van  
Datum 17 november 2006  
Onderwerp Besluiten Plabeka

**Besluiten Bestuurlijk Overleg Platform Bedrijven en Kantoren Noordvleugel  
(PLABEKA)**

**Ten aanzien van de Uitvoeringsstrategie PLABEKA:**

1. De Plabeka partijen willen voor de Noordvleugel van de Randstad een ideale uitgangspositie bereiken om onder andere via de kwaliteit van haar werklocaties weer een economische toppositie in Europa te verwerven. Regionale afstemming en samenwerking met betrekking tot de omvang en kwaliteit van het aanbod van bedrijfslocaties is hierbij essentieel.
2. De Plabeka partijen stemmen daarom in met de Uitvoeringsstrategie Plabeka en de daarin voorgestelde omvang, fasering en segmentering van het planaanbod voor werklocaties in de Noordvleugel van de Randstad.
3. Tevens willen de partijen de samenwerking in PLABEKA voortzetten om zodoende de gemaakte afspraken met elkaar te monitoren en indien noodzakelijk aan te passen en om gezamenlijk een aantal belangrijke zaken op te pakken die de kwaliteit van de werklocaties verder moet versterken.

**Fasering en segmentering:**

1. Partijen spreken af dat de uit de Uitvoeringstrategie voortvloeiende fasering, segmentering en totale omvang van de planvoorraad voor werklocaties vertaald worden in juridisch bindende ruimtelijke plannen, te weten bestemmingsplannen en hogere planvormen.
2. De vraagontwikkeling en het vraag-planaanbodsaldo wordt in Plabeka-kader jaarlijks gemonitord.
3. Jaarlijkse aanpassingen van de omvang (per deelgebied) van het plan-aanbod voor kantoren en bedrijventerreinen zijn op basis van de monitor-uitkomsten – in

goed overleg tussen de Plabeka-partijen – mogelijk. Een (majeure) herijking van de Uitvoeringsstrategie en daarbij horende afspraken vindt over 5 jaar plaats.

**Ten aanzien van kantoren:**

1. Partijen besluiten om fors in te grijpen in de kantorenplannen en hiermee een substantiële reductie van de planvoorraad voor kantoren van 3 mln m<sup>2</sup> bvo – van 8 naar 5 mln m<sup>2</sup> bvo - te realiseren.
2. De Plabeka partijen spreken met elkaar af dat de in deze Uitvoeringsstrategie in de tabellen 2.2. t/m 2.7 vastgelegde omvang en fasering van de plancapaciteit voor een ieder de maximale omvang is van in ontwikkeling te nemen plannen.
3. Op Noordvleugelschaal wordt ingezet op het optimaal benutten van de bestaande voorraad kantoren. Onderzocht zal worden in hoeverre sloop-nieuwbouw en transformatie bij kunnen dragen aan reductie van de overschotten.

**Ten aanzien van Almere:**

1. De Plabeka partijen erkennen de specifieke positie van Almere, met name in relatie tot de onevenwichtige woon-werkbalans en de toekomstige woningopbouwopgave. Afgesproken wordt gezamenlijk te onderzoeken welke aanvullende maatregelen genomen zullen worden om de werkgelegenheidsontwikkeling in Almere verder te stimuleren.
2. Voor de ontwerpogave in het kader van de schaa sprong van Almere, kan Almere gebruik maken van zelf ontwikkelde scenario's voor de groei van de werkgelegenheid.
3. Echter voor de daadwerkelijk ontwikkeling van werklocaties conformeert Almere zich aan de alle afspraken zoals gemaakt in de Uitvoeringsstrategie PLABEKA.

**Ten aanzien van de bedrijventerreinen:**

1. Vastgesteld wordt dat ten opzichte van het Structuurschema, de planvoorraad van bedrijventerreinen lager is dan de geprognostiseerde vraag.
2. Gelet op de krapte in het aanbod van bedrijventerreinen is het noodzakelijk dat alle partijen de in deze Uitvoeringsstrategie vastgelegde omvang en fasering van de plannen ten aanzien van bedrijventerreinen ook daadwerkelijk zullen realiseren.
3. Tegelijkertijd is het noodzakelijk dat – gelet op de lange ontwikkelingsduur van bedrijventerreinen – er tijdig geanticipeerd gaat worden op de voorziene

tekorten. Dit betekent dat de komende jaren benut zullen moeten worden om de verschillende langere termijn opties – o.m. zoals in deze uitvoerings-strategie benoemt – allemaal serieus onderzocht gaan worden. Hierover dienen procesafspraken gemaakt te worden tussen de direct betrokkenen.

**Aanvullend, specifiek ten aanzien van zeehaventerreinen:**

1. Partijen constateren dat een nieuw op te stellen vraagprognose – rekening houdend met de ontwikkeling van de goederenstromen – voor de zeehaventerreinen noodzakelijk is.
2. Dat tevens in beeld gebracht moet gaan worden wat de voor- en nadelen en uitvoerbaarheid zijn van een aangepaste uitgiftestrategie ten behoeve van een versterking van de concurrentiekracht van het Noordzeekanaalgebied.
3. Het Bestuursplatform Masterplan Noordzeekanaalgebied zal gevraagd worden deze onderzoeken op zich te nemen, waarbij ook aandacht gevraagd wordt voor de problematiek van de droge bedrijventerreinen in de IJmond en de Zaanstreek.

**Ten aanzien van de uitvoering:**

1. Het PLABEKA constateert dat door goede samenwerking op Noordvleugelschaal belangrijke resultaten behaald zijn ten aanzien van een betere balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen, zeehaven terreinen en kantoren.
2. Het PLABEKA constateert dat het van groot belang is – en vooralsnog blijft – om in PLABEKA verband de verdere uitwerking van de gemaakte afspraken ter hand te nemen, c.q. te blijven volgen en – daar waar nodig – in regionaal verband tot aanpassingen te komen.
3. Het in PLABEKA -verband monitoren van de daadwerkelijke ontwikkelingen ten aanzien van vraag, aanbod en uitgifte is noodzakelijk om continue te kunnen zorgdragen voor een voldoende aanbod van bedrijfslocaties, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve termen. De resultaten van de PLABEKA -monitor zijn de basis voor bestuurlijke overleg ten aanzien van mogelijke aanpassingen van de in de uitvoeringstrategie gemaakte afspraken.

## **Uitvoeringsagenda 2007:**

De verdere uitwerking van de Plabeka-afspraken zal in 2007 inhoud krijgen via de volgende acties:

### **Monitoring**

Het monitoren van de ontwikkelingen m.b.t. vraag en aanbod van werklocaties is essentieel om de Plabeka-afspraken en doelstellingen te kunnen effectueren. Ten behoeve van een goed werkende monitor is het noodzakelijk om te beschikken over de juiste (en meest actuele) informatie.

De ervaringen van het afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt, dat het niet reëel is om te verwachten dat de terreinbeherende instanties op eigen initiatief altijd tijdig zorg zullen dragen voor een goede data-aanlevering. Daarom is enige centrale aansturing gewenst.

Voorgesteld wordt om – onder verantwoordelijkheid van het bestuurlijk overleg Plabeka – een kleine ambtelijke ‘redactie-commissie Plabeka-monitor’ in te stellen.

Deze:

Draagt zorg voor het jaarlijks beschikbaar zijn van een kwalitatief hoogwaardige monitor

Signaleert op basis van de monitor-gegevens of, en zo ja in welke mate, aanpassingen van de Plabeka-uitvoeringsstrategie wenselijk zijn. Zij rapporteert hierover – via de ambtelijke projectgroep – aan het bestuurlijk overleg.

Initieert al die maatregelen die nodig zijn om te zorgen voor een brede bekendheid van de Plabeka-monitor en website (communicatie)

Zorgt voor een goede afstemming met andere – gerelateerde – activiteiten, zoals o.m. het ‘gele boekje’ van de gem. Amsterdam, het Programma Ruimtelijke Investerings (PRI) en het nieuwe verkeersmodel Noordvleugel (VeNoM)

Ter ondersteuning van deze redactie-commissie zal het noodzakelijk zijn om op jaarbasis circa 0,4 fte beschikbaar te hebben voor het daadwerkelijk zorgdragen voor een goede gegevensverzameling, -invoer, beheer en onderhoud van de monitor. Nog onderzocht moet worden of hierbij een beroep gedaan kan worden op één van de Plabeka-partners, danwel dat externe inhuur noodzakelijk is.

Voor de samenstelling van de redactie-commissie (3-5 leden) zullen Plabeka-partners gevraagd worden enkele vertegenwoordigers aan te wijzen. Desgewenst kan de Stadsregio Amsterdam het secretariaat van deze ‘redactie commissie Plabeka-monitor’ voeren. Voor de monitoring 2007 wordt voorgesteld een budget van max. € 60.000 te reserveren tbv. externe inhuur en communicatie-activiteiten.

### **Beheer en onderhoud webapplicatie**

In regionaal verband is een webapplicatie ontwikkeld, waarin vraag en aanbod van kantoorlocaties en bedrijventerreinen zijn opgenomen. Deze applicatie biedt de mogelijkheid voor externen om het regionale aanbod digitaal te bekijken, te vergelijken en verdere informatie aan te vragen. Hiermee is deze webapplicatie dus een belangrijk marketing-instrument. Na vaststelling van de Uitvoeringsstrategie Plabeka zal de website ook extern toegankelijk gemaakt worden.

De webapplicatie heeft ook een – uitgebreidere – functie voor alle Noordvleugel-gemeenten. Voor de gemeenten is de webapplicatie de basis voor de monitor en de temaken afspraken in de uitvoeringsstrategie. Hierin worden ook de uitgiftes opgenomen. Een goed beheer van de webapplicatie is daarom niet alleen voor de extern geïnteresseerden, maar zeker ook voor de betrokken gemeenten een belangrijk instrument in de regionale samenwerking. Het beheer en onderhoud is hiermee één van de toekomstige taken voor de regionale samenwerking met betrekking tot afgestemde ontwikkeling van werklocaties.

In samenhang met de monitor activiteiten zullen voor het beheer en onderhoud webapplicatie afspraken gemaakt moeten gaan worden wie welke verantwoordelijkheden hieromtrent op zich neemt.

### **Regionaal Marketing en Acquisitiebeleid**

Onder trekkerschap van Amsterdam wordt de komende maanden een onderzoek (gestart in december 2006) uitgevoerd naar de mogelijkheden voor verregaande samenwerking op Noordvleugelschaal. Streven is om te komen tot een convenant tussen de huidige partners in het (informele) Regionaal Acquisitie Overleg (RAO), zijnde Amsterdam, Haarlemmermeer, Amstelveen en Almere. Vervolgens zullen de overige NV-partners die een actief internationaal acquisitiebeleid voeren uitgenodigd worden zich hierbij aan te sluiten.

De resultaten van het onderzoek zullen in het Bestuurlijk Overleg Plabeka gepresenteerd worden. Medio 2007 moet duidelijk zijn welke vorm van samenwerking gekozen wordt.

### **Samenhang nieuwe en bestaande werklocaties en transformatie**

De Plabeka-partners gaan zelfstandig in 2007 actief aan de slag met transformatie en herstructurering van werklocaties. Ervaringen en kennis hieromtrent worden gedeeld in de Plabeka-gremia.

Gezamenlijk – in Plabeka verband – wordt een regionaal herstructurerings-/transformatieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek brengt de omvang van de

Noordvleugelopgave in beeld, evenals de fasering en de financieringsmogelijkheden.

Doel van dit onderzoek is o.m.:

Omvang vaststellen van de herstructureringsopgave bedrijventerreinen in relatie tot de planopgave van de Uitvoeringsstrategie (met andere woorden: op welke wijze kan herstructurering bijdragen aan ruimtebehoefte bedrijventerreinen, via m.n. ruimtewinst) In beeld brengen welke economische strategie bijdraagt aan het meest ruimte-effectief benutten van de beschikbare ruimte voor economische activiteiten.

Mogelijkheden in beeld brengen om via herstructurering en/of transformatie te komen tot meer functiemenging, zoals o.m. in het rapport Werklandschappen van de VROM-raad wordt geadviseerd

Tevens zal een eerste stap gezet worden in het inventariseren van de mogelijkheden om te komen tot regionaal grondbeleid, c.q. vereveningsmogelijkheden.

Het trekkerschap voor deze acties, alsook de kosten, dienen nog nader bepaald te worden.

Tevens zal bezien worden op welke wijze er een samenwerking tussen Plabeka en de 'kantorenloods' van de gemeente Amsterdam tot stand gebracht kan worden.

### **Ontwikkelen van regionaal beleid voor het stimuleren van werkgelegenheid in Almere.**

De Plabeka-partijen hebben nadrukkelijk met elkaar afgesproken om concrete mogelijkheden in beeld te brengen ten behoeve van een werkgelegenheidsontwikkeling in Almere die meer gelijke tred gaat houden met de groei van de bevolking. Hierbij is uitgangspunt dat de kansen die de markt biedt, benut moeten worden. Het ligt voor de hand om Almere zelf van deze actie de trekker te maken, maar wel direct de aansluiting te zoeken bij de Noordvleugel. Ontwikkelingen als Luchthaven Lelystad, ontwikkeling leisure/vrije-tijdseconomie, creatieve industrie etc. moeten hierbij betrokken worden.



**UITBREIDINGSVRAAG-AANBODCONFRONTATIE KANTOORLOCATIES  
REGIO HAARLEM/IJMOND ( exclusief vervangingsvraag )**

*Segment totaal*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2020	2020-2030	Totaal
Ruimtebehoefte/ Vraagprognose	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	126.000	16.000	199.000
Aanbod in m2:								
Station Beverwijk				4.800	4.800	30.000		39.600
Spoorzone 023	3.500	3.750	19.750	8.000	17.000	188.000	13.000	253.000
Haarlem-Oost				3.500	3.500	8.000		15.000
Winkelhart Sc halkwijk					8.000			8.000
Mariastichting			8.500					8.500
Totaal aanbod								364.100
Confrontatie								+165.100

\*nog te faseren na raadsbesluit geen stadskantoor op deze locatie

*Segment knooppunt*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2020	Na 2020	Totaal
Ruimtebehoefte/ Vraagprognose	5.700	5.700	5.700	5.700	5.700	63.000	8.000	99.500
Aanbod in m2:								
Spoorzone OostPoortOost-2 023			16.000	8.000	8.000	40.000	8.000	80.000
				26.000	7.000	7.000		40.000
Confrontatie	-5.700	-5.700	+11.400	+28.300	+9.300	-8.000	0	+20.500

*Segment Snelweglocatie*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2020	Na 2020	Totaal
Ruimtebehoefte/ Vraagprognose	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400	38.000	5.000	60.000
Aanbod in m2:								
Spoorzome- OostPoortWest	3.500	3.750	3.750			145.000	5.000	161.000
Haarlem-Oost				3.500	3.500	8.000		15.000
Confrontatie	<1000	<1000	<1000	<1000	<1000	+115.000	0	+116.000

*Segment Binnenstedelijk*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2020	Na 2020	Totaal
Ruimtebehoefte/ Vraagprognose	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	25.000	3.000	39.500
Aanbod in m2:								
Station Beverwijk				4.800	4.800	30.000		39.600
Spoorzone-Station Haarlem c.a.					9.000	3.000		12.000
Winkelhart Schalkwijk					8.000			8.000
Mariastichting			8.500					8.500
Confrontatie	-2.300	-2.300	+6.200	+2.500	+19.500	+8.000	-3000	+28.600



**UITBREIDINGSVRAAG-AANBODCONFRONTATIE BEDRIJFSLOCATIES REGIO HAARLEM**  
(exclusief vervangingsvraag)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2020	2020-2030	Totaal
Ruimtebehoefte/ Vraagprognose								
Vraag HAARLEM								
<b>Totaal Vraag</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>21,0</b>	<b>17</b>	<b>48,0</b>
Aanbod								
HAARLEM								
Haarlem- Waarderpolder	8,0	2,0	2,0	5,0	3,0	5,0	0	25,0
Haarlemmerliede-Rotterdamsepark		2,2	2,2	2,2	2,2	4,6	0	13,4
Subtotaal								
<b>Totaal Aanbod</b>	<b>8,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>7,2</b>	<b>5,2</b>	<b>9,6</b>	<b>0</b>	<b>38,4</b>
Bedrijfsruimte beschikbaar (leegstand)								
<b>Confrontatie</b>	<b>+6,0</b>	<b>+2,2</b>	<b>+2,2</b>	<b>+5,2</b>	<b>+3,2</b>	<b>-11,4</b>	<b>-17</b>	<b>-9,6</b>
Oplossingen voor tekort 9,6 hectare								
1. leegstaande bedrijfsgebouwen benutten								
2. scherpe segmentering nieuwe bedrijfsvestigingen ( 80 werknemers per hectare) ( milieuzonering)								
3. intensivering bebouwing door meervoudig grondgebruik stimuleren (nieuw en bestaande bedrijfsruimtes)								
4. dubbelbestemming (zowel kantoren als bedrijven) van ca. 100.000 m 2 aan "overschot" snelwegkantorensegment OostPoortWest								
5. meer functiemenging wonen-werken bij binnenstedelijke ontwikkelingen								
6. overloop naar regionaal bedrijfsterrein de Liede ( Haarlemmermeer)								
7. overloop naar havengerelateerde bedrijfsterreinen Amsterdam								