

Bijlage overzicht ontwikkelingen werklocaties 2022

Deze bijlage geeft een beknopte weergave van de relevante ontwikkelingen op de werklocatiemarkt. Hiertoe worden de ontwikkelingen op de kantorenlocaties en bedrijventerreinen toegelicht (daar waar concreet iets is gebeurd in 2022), wordt een overzicht van de ontwikkelingen op het gebied van herstructurering laten zien en wordt een overzicht van de transformatielocaties gegeven.

1.1 Kantorenlocaties en bedrijventerreinen

Beukenhorst-Zuid	
	Stand van zaken • Op 8 maart 2022 heeft het college ingestemd met de verkoop en levering van het perceel grond onder het biologisch paviljoen aan de Scorpius 151, 2132LR Hoofddorp. • Actualisatie afspraken bestaande situatie: afronding actualisatie opstalrecht van het technisch paviljoen en actualisatie huurovereenkomst van het bijbehorende parkeerterrein. • GenS& heeft het DO PARK 20 20 voor gebouwen A en E en buitenruimte rondom voorgelegd aan het Qteam. Verdere bestuurlijke besluitvorming afhankelijk van interesse vanuit de markt.
	Vooruitblik 2023 • Verhuizing van Stichting Meergroen naar Lincolnpark. • Het aangaan van een koopovereenkomst voor fase II van Den Burgh kavel.

Beukenhorst-Oost-Oost



Stand van zaken

- Beukenhorst Oost Oost (BOO) is een nieuw te ontwikkelen kantorenlocatie ten oosten van Beukenhorst Zuid en Beukenhorst Oost. De gemeente heeft hiervoor in 2003 een *Samenwerkings- en koopovereenkomst* ('Samenwerkingsovereenkomst') gesloten. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de gezamenlijke ontwikkeling en realisatie van BOO en het terug leveren van een gedeelte van de gronden (die eerder in zijn totaliteit aan de gemeente zijn geleverd). Eind 2003 is door de gemeenteraad het masterplan vastgesteld voor de ontwikkeling van BOO (2003/429). In 2019 heeft de gemeente Plabeka verzocht om vóór 2030, in plaats van de 25.000 m² BVO kantoorruimte, in totaal 100.000 m² BVO kantoorruimte op BOO te mogen realiseren (conform collegebesluit 2018.0079027). Plabeka heeft het verzoek voor de ontwikkeling van 100.000 m² kantoor op BOO daarop overgenomen binnen de hierover gemaakte regionale afspraken. In Plabeka is voor de volledige ontwikkeling van BOO 250.000 m² bvo kantoorruimte en 16 hectare bedrijventerrein voorzien.
- Vanaf 2019 is gewerkt aan een actualisatie van het masterplan uit 2003 en is hiervoor ook een marktanalyse afgerond. Vanwege onder andere de ontwikkelingen rondom corona is de marktanalyse in 2021 nogmaals geactualiseerd. Gegeven de ontwikkelingen rondom het stationsgebied, de Noord/Zuid lijn en de Integrale Beschouwing van de Werklocatiemarkt in Haarlemmermeer is met onze contractpartijen in 2022 afgesproken om ons te bezinnen hoe verder.

Vooruitblik 2023

- Heden werken we aan de verdere afronding van de actualisatie van het masterplan op basis van de voorlopige resultaten van de Integrale Beschouwing van de Werklocatiemarkt. We willen het resultaat hiervan medio dit jaar bestuurlijk voorleggen.
- Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten bij besluit van 11 januari 2022 de werkingsgebieden van onder andere Natuurnetwerk Nederland, Bijzonder Provinciaal Landschap en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde op bepaalde punten gewijzigd. Eén van de wijzigingen betreft de begrenzing van het werkingsgebied van het erfgoed De Stelling van Amsterdam. De gemeente heeft een pro-formaberoepschrift ingediend. Met de provincie Noord-Holland inventariseren wij nu de consequenties van dit besluit (inhoudelijk, privaatrechtelijk en financieel). Wij verwachten hierover dit jaar meer duidelijkheid.

Beukenhorst-West



Stand van zaken

- Beukenhorst-West transformeert de komende jaren van een verouderde kantoorlocatie naar een hoogwaardige gemengde levendige stedelijke wijk genaamd Hyde Park met ongeveer 3.800 woningen. In het gebied zijn meerdere ontwikkelende partijen en/of initiatiefnemers actief.
- Inmiddels is gestart met de bouw van de eerste twee ontwikkelingen, Kensington (blok 7, 8 en 9a) en Notting Hill (blok 13-16). Het gaat hierbij om de realisatie van 540 woningen met parkeren en voorzieningen. Eind 2022 is de verkoop gestart van circa 400 woningen in Knightsbridge (blok 29).
- Door Hyde Park is het blok Camden Town (blok 3-4) verkocht aan studentenhuisvester DUWO. In dit blok worden circa 560 studentenwoningen gerealiseerd. Hyde Park en Ymere hebben een koopovereenkomst gesloten om in blok 27 120 sociale huurwoningen te realiseren. Ook in blok 30 zullen sociale woningen gerealiseerd worden. Eind 2022 hebben Hyde Park, Rochdale en de gemeente voor dit blok een driepartijenovereenkomst gesloten.
- Eind 2021 zijn wij met MSolutions een anterieure overeenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van Moon Light (blok 21). In 2022 hebben wij de eerder gesloten intentieovereenkomst met MSolutions voor blok Royal Oaks (blok 20) verlengd.
- In 2021 hebben wij een intentieovereenkomst met Royal Properties Development gesloten voor blok 10. Deze intentieovereenkomst is in 2022 verlengd.
- Begin 2022 hebben wij ook een anterieure overeenkomst met Van Herk gesloten voor blok Westminster (blok 11 en 12).
- De bouw van de Gerritshoeve, als toekomstige horecavoorziening gelegen in het Kastanjebosje, is in 2022 gestart.

Vooruitblik 2023

- In 2023 vordert de bouw. De bouw van blok 29, blok 3-4 en blok 27 starten in 2023. In de tweede helft van 2023 en in 2024 verwachten we de oplevering van 540 woningen met parkeren en voorzieningen (blok 7-8-9a en blok 13-16).
- Wij verwachten in 2023 tot anterieure overeenkomsten te komen met MSolutions (blok 20) en Royal Properties Development (blok 10).
- Naar verwachting is de Gerritshoeve in de tweede helft van 2023 gereed.

Cruquius Zuid



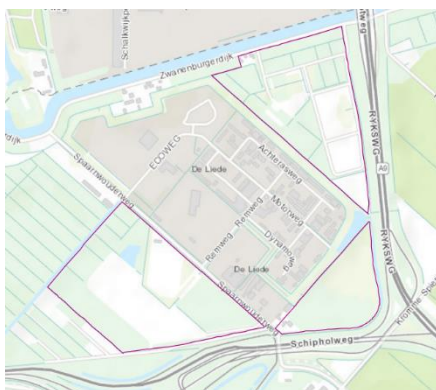
Stand van zaken

- In 2022 zijn de laatste woon-werkkavels verkocht en getransporteerd.
- De bouw op twee woon-werkkavels en 2 bedrijvenkavels is gestart.

Vooruitblik 2023

- Afronding bouw op 5 kavels en start bouw op 4 kavels.

De Liede Noord, West en Zuid



Stand van zaken

- De Liede Noord (= de Nieuwe Liede): 12,5 ha uitgegeven (o.a. verkocht aan Goodman Logistics en Polderwarmte). Openbare ruimte is reeds gerealiseerd en overgedragen.
- Nieuwe ontsluitingsweg voor De Liede Noord over bestaande bedrijventerrein van Afvalzorg, de Hybrideweg, is tevens gerealiseerd.
- Op de kruising van de nieuwe ringweg met de bestaande Spaarnwouderweg vinden regelmatig ongevallen plaats door de nieuwe situatie en gewijzigde voorrangsregeling. Vanuit Beheer & Onderhoud wordt dit probleem nader onderzocht.
- De Liede Zuid, 7 ha bruto, is begin 2020 gekocht door de ontwikkelaar Nes-Vastgoed. NES Vastgoed is nu bezig met het Stedenbouwkundig Plan en Ontwerp voor de inrichting van het terrein.
- De Liede West is in 2020 door de gemeente bouwrijp gemaakt en kavels worden strategisch ingezet voor schuifruimte/verplaatsingsoptie voor bedrijven waar op de “huidige” locatie kwaliteit gemaakt kan worden in de vorm van bijvoorbeeld woningbouw. Er is voldoende animo.
- TenneT is gereed met het haar werkzaamheden voor het nieuwe 380/150 kV station.
- Er heeft in 2021 grondverkoop plaatsgevonden aan Liander voor diverse kabels- en leidingentracés.

	Vooruitblik 2023 • Er zal nog 0.48 ha uitgegeven kunnen worden op De Liede Noord. Op dit moment nog geen geïnteresseerden. • De verwachting is ook dat op De Liede Noord door Goodman Logistics een datacenter gerealiseerd wordt en dat Polderwarmte haar biomassa-installatie zal bouwen. • Voor De Liede Zuid zal dit jaar naar verwachting een grote stap gezet kunnen worden in de ontwikkeling van het terrein. Het streven is om in ieder geval een Stedenbouwkundig plan vast te stellen voor het gebied. De anterieure-overeenkomst met de ontwikkelaar wordt naar verwachting in Q2 2023 bestuurlijk vastgesteld. • Voor De Liede West wordt i.v.m. Didam een verkoopstrategie opgesteld voor de kavels die we als gemeente uitgeven.
--	--

De President	
	Stand van zaken • <u>De President 1.1:</u> Inmiddels is ruim 80% van De President 1.1 uitgegeven. Voor de resterende 20% nog uit te geven kavels zijn in 2022, op 3 kavels na, reserverings- of koopovereenkomsten gesloten. • <u>De President 1.2:</u> Er zijn inmiddels 4 kavels geleverd. De verkoopactiviteiten focussen zich met name op het aanbieden van de noordelijke kavel van De President 1.2 omdat er voor de zuidelijke kavel in samenwerking met gemeente een visie wordt uitgewerkt voor een kwalitatieve overgang tussen bedrijventerrein De President en woningbouwlocatie Lincolnpark.
	Vooruitblik 2023 • <u>De President 1.1:</u> verwachte levering van 1 kavels op basis van in 2023 getekende koopovereenkomsten en daarnaast wordt verwacht nog 2 nieuwe reserveringen aan te kunnen gaan. • <u>De President 1.2:</u> verwachte levering van 2 kavels en daarnaast wordt verwacht nog 1 koopovereenkomst aan te kunnen gaan.

Nieuw-Vennep Zuid



Stand van zaken

- Het doel van het project Nieuw-Vennep Zuid is het ontwikkelen van een functioneel hoogwaardig en gemengd bedrijvenpark voor het middensegment en voor de lokale, zakelijke dienstverlening. Hierbij wordt aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bedrijfsgebouwen. Sinds 2001 is het bedrijvenpark in ontwikkeling.
- Het traject van uitgifte voorziet in borging van kwaliteitsuitgangspunten door tussentijdse toetsing van door initiatiefnemers voorgelegde ontwerpen. De stappen hiervoor zijn geborgd in uitgifteovereenkomsten (reservering/koop/erfpacht).
- Op de nog resterende kavels met bestemming bedrijven langs de Hoofdvaart is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die woningbouw mogelijk maakt.
- Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778), waaruit blijkt dat de gemeente ook bij grondtransacties het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dat betekent concreet dat de gemeente op een transparante wijze mededingingsruimte moet creëren en genoodzaakt is openbare verkoopprocedures te starten voor de verkoop van de percelen op het bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid. Voor de verkoop en ontwikkeling van een aantal percelen betekent dit dat de gemeente een aantal gesprekken met ontwikkelaars onlangs heeft moeten beëindigen.
- Hoewel de vraag naar m² groot is, heerst er ook wat leegstand van de huidige bedrijfsgebouwen. Het financiële kader is vastgelegd in de per 1 juli 2020 herziene grondexploitatie.
- Op moment van schrijven loopt er één bouwproject, waarvan de grond door ons is geleverd. Oplevering van het project aan de Lireweg is al drie jaar vertraagd. Met de eigenaar van de grond zijn wij in gesprek hierover.
- Het businesspark is afgelopen jaar als één van de twee eerste businessparken in Nederland met het innovatieve verduurzamingsproject Dienst Collectieve Energieprojecten (DICE) gestart. DICE heeft als doel de energietransitie op businessparken te versnellen door gebouweigenaren en ondernemers de informatie en tools te bieden om individueel of collectief verduurzamingsmaatregelen door te voeren. Het proces is erop gericht concrete verduurzamingsmogelijkheden te identificeren met behulp van big data.

Vooruitblik 2023

- Op het bedrijventerrein zijn nog drie kavels vrij voor de vestiging van bedrijven en kantoren en een kavel voor de vestiging van een hotel (bedrijvigheid 5.378m², kantoren 3.570m² en hotel 10.214m² BVO).

	• Voor de komende twee jaar is het doel om te komen tot uitgifte van deze kavels, gericht op het afsluiten van de grondexploitatie per 31 december 2025. Einde looptijd van het project is echter afhankelijk van de snelheid van de uitgifte van de resterende kavels. • Vanwege het arrest van de Hoge Raad zullen deze kavels in tenders worden uitgegeven.
--	---

Schiphol Trade Park



Stand van Zaken

- Uitgifte 2022: 2,9 ha
- Voor de komende jaren gaat de ontwikkeling van Schiphol Trade Park (STP) gestaag verder en blijven we zoeken naar nieuwe kansen en innovaties. In de periode tot en met oktober 2022 is ca. 37, ha uitgegeven. De uitgifte van LZ8 aan Aan de Stegge 2,9 ha) zal naar verwachting nog in 2022 plaatsvinden. Voor 2023 worden geen uitgiften verwacht.
- STP wordt ontwikkeld – in opdracht van de GEM STP waar de gemeente ook in deel neemt – door SADC op grond van een ontwikkelovereenkomst uit 2010. De gemeente is daarnaast betrokken via haar publiekrechtelijke rol. De vraag concentreert zich op dit moment vooral op het terrein van de (grootschalige) logistiek.
- Het plan heeft diverse deelgebieden met specifieke ruimtelijke kaders, zoals de logistieke zone, de Skyzone langs de A4 en de Valley aan weerszijden van het polderlint Rijnlanderweg.
- Als gevolg van het lopende onderzoek naar de doortrekking van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol/Hoofddorp zijn faseringsafspraken gemaakt met STP over de gebieden die als gevolg daarvan een gewijzigd ontwikkelprofiel zouden kunnen krijgen. Voor de “stationscampus” aan de noordzijde van STP is loopt een stedenbouwkundige studie die in aansluiting op de gemeentelijke ontwikkelingsplannen voor de stationsomgeving daarop al in speelt.
- In 2020 is het gemeentelijke datacenterbeleid vastgesteld als gevolg waarvan de datacentercampus meerlaags zal worden ontwikkeld. Hierdoor komt ook extra ruimte vrij voor uitgifte aan logistieke bedrijven, waar op dit moment grote vraag naar is.

	• Er is sprake van een actueel stroomtransporttekort in de Haarlemmermeer. Met vaststelling op 3 maart jl. van het bestemmingsplan voor een nieuw transformatorstation aan de Incheonweg op SLP wordt dit tekort naar verwachting in 2025 opgelost. In 2021 is een locatieonderzoek naar de vestigingsmogelijkheden van een tweede station aan de westzijde van de A4 op of bij STP gestart. • Vooruitlopend hierop heeft STP in samenwerking met Liander en de gevestigde bedrijven een plan ontwikkeld om via een virtueel netwerk te komen tot uitwisseling of medegebruik van de bestaande gecontracteerde stroomcapaciteit op STP waardoor nieuwbouw en uitbreiding van bedrijfsvestiging kan plaatsvinden. Vooruitblik 2023 • De ontwikkeling van de Noord/Zuidlijn zal een groot effect gaan hebben op de doorontwikkeling van STP. Hieraan zal in samenwerking met STP verder uitwerking aan worden gegeven. • Actualisatie Integraal Ontwikkelplan (IOP); • Opstellen van herijkte visies en doelen voor de deelgebieden: Mixity (voormalig Stationsgebied), Valley en Energy Hub; • Herijken van de mobiliteit- en bereikbaarheidsvisie; • Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Mixity; • Het beeldkwaliteitsplan voor Green Data Center Campus; • Afronding van de bestemmingsplannen voor de Logistieke Zone van deelgebied Green Data Center Campus; • Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Green Data Center Campus; • Het maken van afspraken voor het toekomstig beheer van de openbare ruimte (alle deelgebieden); • Aanleg hoofdinfrastructuur; • Innovatieprogramma's, zoals Leefbaar en Gezond
--	--

1.2 Herstructurering

Het programma herstructurering heeft ook in 2022 bijgedragen aan het schoon, heel en veilig houden en maken van de (oudere) bedrijventerreinen in de gemeente. Zo houden we deze locaties courant. De relevante voortgang lichten we hieronder per terrein toe.

Spoorzicht Noord

Er is in 2022 inzet op Spoorzicht Noord geweest met het herstellen van dit terrein.

Graan voor Visch

Op Graan voor Visch hebben we een water probleem onderzocht en verbeteringen aangebracht. Een aantal bedrijven hebben hun riool daar verkeerd aangesloten deze worden nu aangeschreven.

De Liede

Op de Liede is een RIEC (Regionale Informatie- en Expertise Centra) project doorlopen en is als sluitstuk met behulp van subsidie het terrein voorzien van parkeervakken en een verkeersbesluit genomen. Er wordt nu op verschillende tijden gehandhaafd.

De Weeren

Op de Weeren wordt geprobeerd het vergunde distributiecentrum zo zacht mogelijk te laten landen. Mogelijk dat daar met het budget herstructurering de resterende wegen van asfalt voorzien. Dat lijkt een mooie sluiting van de herstructureringstaken en het jaarlijkse budget hiervoor.

1.3 Transformatielocaties

Op verschillende werklocaties in Haarlemmermeer speelt een transformatieopgave. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de werklocaties waarvan op dit moment inzichtelijk is dat transformatie naar woon- of gemengd woon-/werkgebied mogelijk is en/of plaats zal vinden.

- Hoofddorp Noord
- Beukenhorst West
- Graan voor Visch Zuid
- Pionier & Bols Nieuw-Vennep
- Cruquius
- Anthoniushoeve

