



Koers Werklocatiemarkt Haarlemmermeer

Kwaliteit, Selectiviteit en Diversificatie

Deel I van Integrale Beschouwing Werklocatiemarkt (IBW)



gemeente
Haarlemmermeer

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

Telefoon 0900 1852

E-mail info@haarlemmermeer.nl

Internet www.haarlemmermeer.nl

juli 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	6
1.3 Positie Beschouwing	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Koers Werklocatiemarkt	8
2.1 Algemene koers werklocatiemarkt	8
2.1.1 Kwaliteit.....	8
2.1.3 Diversificatie	10
2.2 Koers ontwikkellocaties en bestaande locaties	11
2.2.1 Ontwikkellocaties	12
2.2.2 Bestaande locaties.....	15
3. Vervolgstappen.....	17
3.1 Ruimtelijk economische uitwerking	17
3.2 Monitoringsinstrument	17
4. Bijlagen.....	18
4.1 Analyse: aanpak en conclusies	18
4.1.1 Aanpak op hoofdlijnen	18
4.1.2 Conclusies	19
4.2 Bronnen.....	25

Voorwoord

Nieuwe tijden leiden tot nieuwe inzichten en nieuwe inzichten vragen om actualisatie van beleid. Met deze nieuwe Koers Werklocatiemarkt Haarlemmermeer geven we als gemeente inhoud aan deze nieuwe inzichten. De koers geeft onze inzet en ambitie weer voor de werklocatiemarkt op de korte tot middellange termijn. Hiermee wordt richting gegeven en inzichtelijk gemaakt waar we met de werklocatiemarkt van Haarlemmermeer naartoe willen bewegen.

Deze nieuwe koers is opgesteld in een dynamische omgeving waarin verschillende projecten en programma's reeds lopen en al contractuele afspraken zijn gemaakt. Tegen deze achtergrond benadrukken we dat de koers onze inzet en ambitie voor de toekomst weergeeft. Het verandert niets aan bestaande afspraken.

Tot slot willen we als gemeente niet op de stoel van de markt gaan zitten, waar deze functioneert. Wel is het onze ambitie om middels deze koers samen met de markt naar een toekomstbestendigere en diverse economie en werklocatiemarkt toe te werken.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Haarlemmermeer is van oudsher een sterke werkgemeente met ruimte

Met het droogleggen van het Haarlemmermeer ontstond de gemeente Haarlemmermeer die voldoende ruimte voor bedrijvigheid bood. Vanaf halverwege de jaren 80 tot en met de jaren 2000 groeide de werkgelegenheid in Haarlemmermeer sterk en zag de gemeente het aantal werkzame personen verdubbelen van ongeveer 50.000 naar ruim 100.000 (Bedrijvenregister Haarlemmermeer: 2022). De groei van de werkgelegenheid werd mede mogelijk gemaakt door de toenemende bereikbaarheid, de gunstige regionale ligging en de hierdoor sterk aantrekkende ontwikkeling van de werklocaties. Ook groeide de gemeente in 2019 geografisch door de samenvoeging van de gemeente Haarlemmermeer met gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Economisch ging het Haarlemmermeer voor de wind, Schiphol breidde uit en er was ruimte genoeg.

Groei en veelheid aan opgaven leiden tot schaarse ruimte en vragen om selectiviteit en keuzes

Haarlemmermeer wordt geconfronteerd met een nieuwe en complexe situatie. Waar voorheen genoeg ruimte was om allerlei opgaven en ontwikkelingen ruimte te bieden, is dit door de sterke groei in de afgelopen jaren en de veelheid aan opgaven die tegelijkertijd spelen niet meer mogelijk. Het heden en de toekomst vragen daarom (ook) vanuit economisch perspectief selectiever om te gaan met ruimteclaims, keuzes te maken en hier meer strategisch op te sturen. Deze complexe situatie is niet uniek. Veel andere gemeenten in Nederland en ook mondiaal wordt de druk op de ruimte en het toenemend aantal opgaven gevoeld.

Sinds 2000 is Haarlemmermeer economisch en demografisch sterk door blijven groeien. Op dit moment behoort de gemeente economisch gezien tot de top vijf van Nederland. Naast de sterke groei speelt een veelheid aan grote, relevante en urgente opgaven, programma's, trajecten en ontwikkelingen. Deze vragen op verschillende niveaus en tegelijkertijd om ruimte en inzichten. Voorbeelden van deze opgaven zijn: de woningbouwopgave, de energietransitie, klimaatadaptatie, het verlengen van de Noord/Zuidlijn naar Hoofddorp, de herontwikkeling van het stationsgebied in het programma Stationsgebied en de verschillende (plan)ontwikkelingen zoals: De President 2.0, Schiphol Trade Park (STP), Beukenhorst Oost Oost (BHOO) en Badhoevedorp Zuid (BHDZ). Daarnaast spelen op regionaal niveau verschillende programma's en trajecten die onze werklocatiemarkt raken, zoals: de Verstedelijkingsstrategie, de uitvoeringsstrategie van Platform kantoren en bedrijven (Plabeka), de regionale bedrijventerreinstrategie Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de economische bouwsteen Amstelland Meerlanden (AM).

De coronacrisis heeft het belang van de kwaliteit van werklocaties versneld veranderd

De werklocatiemarkt is continue in beweging. Ontwikkelingen rond bijvoorbeeld digitalisering en het klimaat hebben de afgelopen decennia voor veel veranderingen gezorgd in de manier waarop we werken, naar onze werkplek kijken en ernaartoe reizen. De coronacrisis heeft dit soort (mondiale) trends die al gaande waren versneld veranderd. Zo zijn we nog meer op afstand gaan werken en zijn werknemers versneld anders naar hun locatie en gebouw gaan kijken. Zaken als de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau (commercieel en groen) zijn nog belangrijker geworden. Ook zijn aspecten als de duurzaamheid en de circulariteit van het gebouw en de leefbaarheid en de diversiteit van de omgeving van toenemend belang geworden. Het ontmoeten en de beleving op de locatie en in het gebouw zijn steeds belangrijker dan enkel het gebouw als werkplek. Op de vragen of en hoe de kwantitatieve ruimte vraag (vraag in vierkante meters) hierdoor verandert, is nog geen eenduidig antwoord te geven (Bureau Buiten: 2021; BCI: 2021). Wel is duidelijk dat deze trends, die vooral voor de kantorenmarkt gelden, vragen om op een nieuwe manier naar de kwaliteit van de bestaande en te ontwikkelen werklocaties te kijken en te bepalen waarop ingezet wordt.

Om inzicht te krijgen en strategisch te sturen, maken we een integrale beschouwing van de werklocatiemarkt

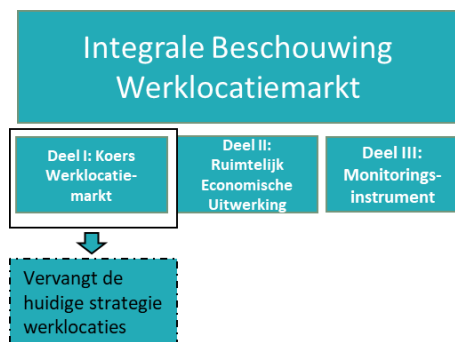
Om onderbouwde keuzes te kunnen maken en kwaliteitseisen te stellen, is inzicht nodig in hoe de werklocatiemarkt eruit ziet en wat er speelt. Welke locaties kunnen nog worden ontwikkeld? Wat is wanneer beschikbaar? Is er een logische volgorde van ontwikkeling te benoemen? Waar zitten pijnpunten op bestaande en te ontwikkelen locaties? Hoe zit het met de kwaliteit van bestaande locaties? Maar ook welke kwaliteit streven we als gemeente na op ontwikkellocaties en bestaande locaties?

De huidige economische situatie, de veelheid aan opgaven en trajecten en ontwikkelingen die door de coronacrisis zijn versterkt, vragen om op een andere manier naar de werklocatiemarkt te kijken. Op dit moment is het door het naderende gebrek aan ruimte en de veranderende kwaliteitsvraag meer dan ooit van belang om strategisch te gaan sturen op het uiteindelijke doel: een aantrekkelijke, toekomstbestendige en diverse werklocatiemarkt en economie.

Daarbij geeft de voorziene schaarste ook een impuls om meer kwaliteit na te streven. Tegen deze achtergrond willen we met de Integrale Beschouwing Werklocatiemarkt (hierna de beschouwing genoemd) tot meer inzicht komen en meer richting gaan geven aan de werklocatiemarkt.

Met deze koers voor de werklocatiemarkt is de beschouwing dus niet af. Wel wordt hiermee het eerste deel van de beschouwing gepresenteerd en geven we richting aan onze inzet voor de werklocatiemarkt. We zullen de koers en de specifieke uitwerking hiervan op werklocatieniveau en/of deelgebiedsniveau nader concretiseren in de ruimtelijk economische uitwerking (deel II van de beschouwing). Daarnaast is het onze ambitie om een monitoringsinstrument te maken waarmee het overzicht behouden blijft (deel III van de beschouwing). Figuur 1 geeft de hiervoor genoemde onderdelen van de beschouwing weer.

Figuur 1: Onderdelen beschouwing



1.2 Doel

Het doel van de beschouwing is een meer toekomstbestendige werklocatiemarkt

Op basis van de beschouwing bekijken we waar, wanneer en op welke manier we werklocaties willen ontwikkelen. Doel van de beschouwing is om de werklocatiemarkt integraal te bekijken, tot een totaalbeeld van de werklocatiemarkt te komen, onze inzet te bepalen en hier (waar mogelijk) meer strategisch op te gaan sturen en zo tot een toekomstbestendiger werklocatiemarkt te komen. Dit betekent dat in de beschouwing de kantorenlocaties en bedrijventerreinen aan bod komen, dat bestaande en nog te ontwikkelen locaties en kwantiteiten en kwaliteiten een rol spelen. De tijdshorizon waarop uitspraken worden gedaan, betreft de korte tot middellange termijn (periode tot en met 2030). Afwijkingen hiervan worden vermeld. Informele werklocaties zoals woonwijken en winkelcentra en de verdichting van bestaande locaties vormen (nog) geen onderdeel van de analyse die voorafging aan de koers. Het kader hieronder ligt bovengenoemde nader toe en in de bijlage is meer informatie te vinden over de analyse.

Focus ligt op formele werklocatiemarkt, dynamiek informele locaties (nog) niet goed in beeld

Aan de nieuwe koers ligt een uitgebreide analyse van de werklocatiemarkt ten grondslag. Allereerst is hiertoe de vraag naar en het aanbod van kantorenlocaties en bedrijventerreinen in kaart gebracht. Voor de vraag is uitgegaan van de economische analyse (Decisio: 2021). In de analyse is de totale ruimtevraag vanuit sectoren in beeld gebracht. Voor het aanbod is het enige aanknopingspunt voor een totaaloverzicht, de Plabeka Atlas. Echter, hierin wordt alleen het formele planaanbod¹ weergegeven. Plabeka probeert de informele markt (zoals bedrijvigheid in woonwijken of winkelcentra) ook in kaart te brengen en doet dit aan de hand van het aantal zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) ingeschreven in stedelijk gebied, zoals op woonadressen. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat zzp'ers die ingeschreven staan op hun woonadres, daar niet hoeven te werken. Een deel daarvan zal ingehuurd worden door bedrijven op formele werklocaties en een deel zal op andere niet-werklocaties werken. De informele werklocatiemarkt is met deze methodiek (nog) niet goed in beeld te brengen en daarom voor nu buiten beschouwing gelaten. Wel realiseren we ons dat informele locaties door het groeiende aantal zzp'ers en de veranderde werkvoorkeuren een belangrijke markt voor Haarlemmermeer kan worden. In de concrete ruimtelijk economische uitwerking van de beschouwing zal aandacht worden besteed aan informele werkplekken en de mogelijkheden van verdichting op bestaande formele en informele werklocaties zoals in de Verdichtingsvisie vermeld. Bij de ontwikkeling van het instrument willen we nadenken hoe we de informele werklocatiemarkt in beeld kunnen brengen en monitoren.

¹ Een formele werklocatie is een locatie met als primaire functie/programming kantoren, bedrijven of een combinatie van beide. Hier vallen informele werklocaties zoals woonwijken, stationsgebieden en winkelcentra buiten.

1.3 Positie Beschouwing

De beschouwing van de werklocatiemarkt staat niet op zichzelf

In het beschouwingstraject komen verschillende lijnen samen en wordt input geleverd aan verschillende projecten, programma's en trajecten, zowel lokaal als regionaal. In de kern vormt de beschouwing een uitwerking van de in ontwikkeling zijnde Economische Koers van Haarlemmermeer op het gebied van de werklocatiemarkt. Daarnaast omvat de ruimtelijk en economische uitwerking van de beschouwing voor een groot deel het werkverhaal van het programma Stationsgebied en is hiermee ook onderdeel van dit programma. Het merendeel van de nog te ontwikkelen locaties bevindt zich immers in en rond het Stationsgebied en het creëren van de volwassen stad Hoofddorp kan niet zonder kwalitatief hoogstaande plekken om te werken. Het Stationsgebied vormt op haar beurt een uitwerking van de Verdichtingsvisie voor de locaties rond station Hoofddorp. Ook geeft de Verdichtingsvisie direct input aan de beschouwing (deel II, de ruimtelijk en economische uitwerking) omdat hierin wordt aangegeven dat met verdichting van werklocaties (formeel en informeel) mogelijk werkplekken kunnen worden gecreëerd. De beschouwing levert op haar beurt weer input voor bestaande en nieuwe Haarlemmermeerse gebiedsontwikkelingsprojecten en trajecten die de werklocatiemarkt raken zoals: de Noord/Zuidlijn, de ontwikkeling van Schiphol Trade Park en de pilot 'Maak Ruimte met Ruimte' op Beukenhorst Oost (BHO). Ten slotte is er een wisselwerking met en vindt afstemming plaats tussen de beschouwing en (deel)regionale trajecten.

Figuur 2: Grafische weergave positie beschouwing werklocatiemarkt



De beschouwing vervangt de Strategie Werklocaties 2019

Het is nog niet zo lang geleden dat de Strategie Werklocaties uit 2016 (2016.0047503) werd herzien door de Strategie Werklocaties gemeente Haarlemmermeer 2019 (2019.0027561, hierna Strategie 2019 genoemd). De afgelopen twee jaar zijn mede door de coronacrisis verschillende ontwikkelingen en inzichten bij elkaar gekomen en in een stroomversnelling geraakt (zie paragraaf 1.1). Dit heeft aanleiding gegeven tot de beschouwing en maakt dat aanpassing van de Strategie 2019 nodig is. Tegen deze achtergrond zal de Koers Werklocatiemarkt Haarlemmermeer de huidige Strategie 2019 vervangen.

1.4 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee licht de koers voor de werklocatiemarkt toe. Hiertoe zetten we in paragraaf 2.1 eerst de algemene koers uiteen. Vervolgens geven we in paragraaf 2.2 een eerste vertaling van de algemene koers naar specifieke ontwikkellocaties en bestaande werklocaties weer. Hoofdstuk drie schetst de twee vervolgstappen: de ruimtelijk economische uitwerking en het monitoringsinstrument. Hoofdstuk vier betreft de bijlage. In paragraaf 4.1 lichten we de analyse toe die tot de koers heeft geleid. Hierin beschrijven we de aanpak en de hoofdconclusies beknopt. Paragraaf 4.2 geeft de bronnenlijst weer.

2. Koers Werklocatiemarkt

Dit hoofdstuk presenteert de nieuwe koers voor de werklocatiemarkt en maakt op hoofdlijnen inzichtelijk waar we voor de korte tot middellange termijn op inzetten. Hiertoe lichten we eerst de algemene koers toe. Deze geldt voor de werklocatiemarkt als geheel: kantorenlocaties, bedrijventerreinen, gemengde locaties, ontwikkellocaties en bestaande locaties. Vervolgens specificeren we de algemene koers voor de ontwikkellocaties en de bestaande locaties. De ruimtelijk economische uitwerking van de koers (deel II van de beschouwing) pakt de nadere concretisering van de koers op.

2.1 Algemene koers werklocatiemarkt

Algemene koers voor de werklocatiemarkt: we zetten in op kwaliteit, selectiviteit en diversificatie

Voorts worden de drie sporen een voor een toegelicht.

Figuur 3: Koers werklocatiemarkt



2.1.1 Kwaliteit

We sturen op duurzaamheid, groen, innovatie, leefbaarheid, bereikbaarheid en voorzieningen

Om een toekomstbestendige werklocatiemarkt te creëren, wordt nadrukkelijk ingezet en gestuurd op kwaliteit. Het idee is dat door kwalitatief hoogstaande randvoorwaarden te creëren, ook kwalitatief hoogstaande bedrijvigheid wordt aangetrokken. Dit geldt zowel voor bestaande locaties als voor ontwikkellocaties. Voorheen was er voldoende ruimte beschikbaar en kon bedrijvigheid haar plek in Haarlemmermeer vrij eenvoudig vinden. Op dit moment ziet de wereld er heel anders uit. Ruimte is schaars en we kampen met de naweeën van de coronacrisis. Tegelijkertijd zitten we midden in een energiecrisis en heerst er krapte op de arbeidsmarkt met een strijd om talent tot gevolg. Om tegen deze achtergrond hoogwaardige bedrijvigheid te behouden en aan te trekken, is het meer dan voorheen van belang om expliciet op kwaliteit te sturen. We zetten hiermee in op alle typen hoogstaande bedrijvigheid. Van startups, scale-ups, gevestigde bedrijven, zzp'ers, het midden- en kleinbedrijf (mkb) tot grootbedrijven. Dit kunnen lokaal-, regionaal-/nationaal- en internationaal- georiënteerde bedrijven zijn. Indirect sturen we, door de inzet op kwalitatief hoogstaande werklocaties, ook op een diverse en aantrekkelijke arbeidsmarkt.

Om tot een kwalitatief hoogstaande werklocatiemarkt te komen, werken we aan een kwaliteitskader voor ontwikkel- en bestaande locaties. In dit kwaliteitskader geven we voor de verschillende werklocaties concreet inhoud aan de termen: duurzaam, groen, innovatief, leefbaar, bereikbaar en relevant voorzieningenniveau. In de ruimtelijk economische uitwerking van de beschouwing werken we dit kwaliteitskader uit. Hierin is ook aandacht voor de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die het lokale bedrijfsleven vraagt. Zoals bijvoorbeeld de kavelgrootte en de mogelijkheid om kavels te delen.

Wat is kwaliteit?

Met de inzet op kwaliteit wordt bedoeld:

- De inzet op een duurzame, groene, innovatieve, leefbare en bereikbare werklocatiemarkt met een relevant voorzieningenniveau.
- Een werklocatiemarkt die, naast een positieve maatschappelijke bijdrage, een economische bijdrage levert. Door bijvoorbeeld functies voor omwonenden te bieden, een bijdrage te leveren aan de energievoorziening van de buurt of door in groen en water voor de omgeving te voorzien.
- Het mengen van functies zoals bedrijvigheid, horeca, cultuur en woningen op locaties (verticaal en horizontaal) en in panden (bijvoorbeeld door meervoudig ruimtegebruik) waar dit mogelijk is zodat synergie, reuring en prettige en interessante verblijfsplaatsen ontstaan. Inspirerend voorbeeld is de culturele broedplaats Bogota in Halfweg.
- Het creëren van informele werkplekken om aan de toenemende behoefte van zzp'ers en werknemers te kunnen voldoen.

Figuur 4: Verbeelding kwaliteitsonderdelen



Grotere kansen om kwaliteit toe te voegen liggen bij ontwikkellocaties

Bij ontwikkellocaties kan de gemeente de ruimtelijke en economische kaders veelal nog direct aan de voorkant, tijdens de planvorming, vormgeven en/of beïnvloeden. Vervolgens worden deze kwaliteitskaders in alle latere ruimtelijke plannen en ontwikkelfasen meegenomen. Ook is er bij ontwikkellocaties de mogelijkheid om aan de voorkant in overeenkomsten op kwaliteit te sturen door het opnemen van specifieke kwaliteitseisen. Hieronder valt bijvoorbeeld ook het opzetten van een parkmanagementorganisatie (ook voor kantoren) of een bedrijfsinvesteringszone (BIZ). Dit maakt de samenwerking met locaties en het behoud van kwaliteit in de toekomst eenvoudiger. Bestaande afspraken kunnen de invloed op ontwikkellocaties wel beperken.

De invloed op bestaande locaties is beperkt omdat gronden al zijn verkocht of ontwikkeld en locaties op een bepaalde manier functioneren. Toch vinden we het van belang om met de beperkte instrumenten die er zijn marktpartijen te bewegen en te helpen kwaliteit toe te voegen aan bestaande panden en locaties. Voortbouwend en aansluitend op de trajecten herstructurering en toekomstbestendige werklocaties zal de gemeente marktpartijen faciliteren, informeren en activeren om samen tot het gewenste kwaliteitsniveau te komen. In dit kader werken we ook aan een vernieuwde digitale omgeving waar ondernemers van Haarlemmermeer met al hun vragen terecht kunnen.

2.1.2 Selectiviteit

We benutten schaarste om kwaliteit en selectiviteit te stimuleren

Naast het nadrukkelijk sturen op kwaliteit middels randvoorwaarden, zetten we in op de selectieve ontwikkeling van werklocaties als extra impuls aan kwaliteit. Dit houdt enerzijds in dat we tot en met 2030 in principe geen extra nieuwe ontwikkellocaties aanwijzen. De ruimtevraag zal vooral moeten worden geacomodeerd op de bekende ontwikkellocaties (figuur 5) of door verdichting en intensivering (meervoudig ruimtegebruik) van bestaande en nog te ontwikkelen locaties. Hierdoor blijft de ruimte die er is beperkt en wordt ruimtelijke selectiviteit en het leveren van kwaliteit gestimuleerd. Dit geldt ook voor de ruimteextensieve sectoren zoals de logistiek. Op dit moment is er tot en met 2030 nog 28 ha vrije bedrijventerreinruimte direct beschikbaar². Bijkomend voordeel van het benutten van schaarste is dat het niet inzetten van nieuwe ontwikkellocaties ook tot afname van de leegstand kan leiden en een impuls aan de kwaliteit van deze locaties kan geven. Immers kan met de leegstaande ruimte aan een deel van de ruimtevraag worden voldaan, mits er kwaliteitsingrepen plaatsvinden. Anderzijds betekent selectiviteit en selectief ontwikkelen dat de ruimte die beschikbaar is niet tegelijk, maar gefaseerd wordt ontwikkeld. Voor de fasering worden de kwalitatieve en de kwantitatieve (markt)potenties van locaties vergeleken en afgewogen. Ook belangrijke infrastructurele ontwikkelingen zoals de mogelijke komst van de Noord/Zuidlijn en andere verplichtingen zoals contractuele afspraken maken onderdeel uit van deze faseringsafweging.

Mogelijkheden op de langere termijn

Op de korte tot middellange termijn is de inzet om selectief en kwalitatief hoogstaand te ontwikkelen en geen nieuwe ontwikkellocaties aan te wijzen om aan de ruimtevraag te voldoen. De vraag naar bedrijventerreinen zal daarom op de korte termijn op de beschikbare 28 ha moeten landen. Op de langere termijn is er (in potentie) 147 ha beschikbaar. Vanuit de koers gezien moeten deze gronden (147 ha) wel gefaseerd worden aangewend om in de vraag te kunnen voorzien. Het niet aanwijzen van nieuwe ontwikkellocaties betreft deze gronden niet. Om deze 147 ha beschikbaar te maken is bestuurlijke en politieke besluitvorming nodig die niet van de ene op de andere dag is doorlopen. Zo moeten bijvoorbeeld reserveringen van gronden worden afgehaald, moeten bestemmingsplannen eerder worden opgesteld of moeten milieuzoneringen worden aangepast. Niettemin kunnen deze gronden beschikbaar worden gemaakt en biedt dit mogelijkheden om beter in de vraag te kunnen voorzien. Hiervoor genoemde verandert niets aan contractuele afspraken, deze zijn leidend en worden nageleefd. Lees voor meer informatie over de hiergenoemde cijfers en inzichten bijlage 4.1 Analyse: Aanpak en Conclusies.

2.1.3 Diversificatie

We zetten in op diversificatie van de werklocatiemarkt voor economische diversiteit en stabiliteit

De inzet op diversificatie van de economie en de werklocatiemarkt uit het Economisch Perspectief 2030 (2016.0020280), de Strategie Werklocaties 2019 (2019.0027561), de raadsbrief Economische Diversificatie Haarlemmermeer (X.2019.12272) en de Omgevingsvisie wordt met de deze nieuwe koers voortgezet. De economie van Haarlemmermeer is (nog steeds) relatief sterk afhankelijk van de luchthaven en de aan de luchthaven gerelateerde bedrijvigheid. Hierdoor kent Haarlemmermeer hoge pieken ten tijde van economische voorspoed en relatief diepe dalen ten tijde van economische neergang. Door in te zetten op diversificatie van de economie, proberen we het effect van conjuncturele schommelingen en economische schokken in de toekomst te beperken. De economie van Haarlemmermeer wordt hierdoor veelzijdiger, stabiel en daarmee ook aantrekkelijker om in te investeren.

Om diversificatie te stimuleren focussen we op de vestigingsrandvoorwaarden van vijf sectoren

Om diversificatie in Haarlemmermeer te stimuleren focussen we ons in lijn met de in ontwikkeling zijnde Economische Koers Haarlemmermeer op vijf sectoren die niet direct met de luchthaven verbonden zijn³:

- Life Sciences & Health

² 28 ha zijn direct beschikbaar op: Schiphol Trade Park 21,2 ha, De Hoek Noord 3,3 ha, De President 1.1 en 1.2 2,8 ha en Cruquius Zuid 0,7 ha. De directe beschikbaarheid zegt niets over het eigendom. Het eigendom kan in handen zijn van de gemeente Haarlemmermeer of in handen zijn van een marktpartij (zoals een projectontwikkelaar of investeerder).

³ We zetten in op deze sectoren omdat dit een aantal sectoren betreft dat relatief hard is gegroeid in de achterliggende jaren, omdat hier vanuit acquisitie in de regio op in wordt gezet of omdat het sectoren betreft die inspelen op belangrijke transitie zoals de energietransitie en circulariteit. Nadere toelichting op deze sectoren volgt in de nieuwe Economische Koers (in wording).

- ICT & Technologie
- Groothandel & Consumer goods
- De specialistische zakelijke dienstverlening
- Grondstoffen & Energie (waaronder circulaire bedrijvigheid)

De luchthaven en de logistieke sector blijven belangrijke onderdelen van de Haarlemmermeerse economie en vormen daarom samen met de hierbovengenoemde diversificatiesectoren de zes focussectoren van de economie.

Ook hier geldt dat we als gemeente over een beperkt instrumentarium beschikken om invloed uit te oefenen op de locatiekeuze van bedrijven in deze sectoren. We kunnen dan ook niet direct sturen op diversificatie van de economie en werklocatiemarkt. Indirect kunnen we er wel voor zorgen dat we de juiste vestigingsrandvoorwaarden creëren die de bedrijvigheid uit de diversificatiesectoren aantrekt en clustering van bedrijvigheid mogelijk maakt. Daarnaast spelen marketing- en acquisitieactiviteiten een belangrijke rol in het aantrekken en behouden van bedrijvigheid in deze sectoren. Hoe de vestigingsrandvoorwaarden van de sectoren eruit zien, volgt uit een onderzoek van het Erasmus Centre for Entrepreneurship (ECE) dat in het kader van de nieuwe Economische Koers Haarlemmermeer (in wording) is opgepakt. Deze voorwaarden zullen vervolgens input zijn voor het concreet uitwerken van het kwaliteitskader voor de werklocaties in de ruimtelijk economische uitwerking (deel II van de beschouwing). Ook hier zal onder andere aandacht zijn voor de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die het lokale bedrijfsleven vraagt.

2.2 Koers ontwikkellocaties en bestaande locaties

De algemene koers van kwaliteit, selectiviteit en diversificatie zal op verschillende typen werklocaties anders doorwerken. Het is onze ambitie om de betekenis van de algemene koers voor alle typen werklocaties in Haarlemmermeer op hoofdlijnen uit te werken. Dit zal gebeuren in de ruimtelijk economische uitwerking van de beschouwing. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de eerste ontwikkelrichtingen vanuit de algemene koers voor ontwikkellocaties en bestaande locaties.

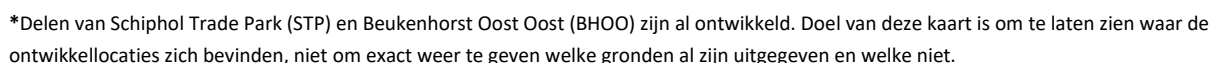
Tabel 1: Overzichtstabel ontwikkelrichtingen bestaande- en ontwikkellocaties

Locaties	Kwaliteit	Selectiviteit: Kwantiteit en fasering	Diversificatie
Ontwikkellocaties:	• Uitwerken typologieën en nader concretiseren van kwaliteitseisen in ruimtelijk economische uitwerking	• Potentie ongeveer 160 ha bedrijventerrein en 700.000 m2 kantorenlocatie • Mogelijke fasering zie figuur 11 op pagina 22	• Gunstige randvoorwaarden voor diversificatiekansen creëren
De President 2.0	• Aansluiten kwaliteiten op context van belang (De President 1.1, 1.2, Lincolnpark, Graan voor Visch en Spoorzone) • Mogelijk overloopgebied transformatieve Graan voor Visch	• 8 ha • Kansen voor ontwikkelen voor 2030	• Mogelijkheden voor groothandel uit Graan voor Visch • Randvoorwaarden concreet uitwerken in Ruimtelijk Economische Uitwerking
Schiphol Trade Park	• Profiel duurzaam en innovatief – virtueel stroomnetwerk • Logistiek Schiphol gerelateerd – logistieke kavels en A4 skyzone • Gemixt gebied – Mixity (voorheen stationsgebied of campus) • Energy hub • Duurzame bedrijvigheid kleine korrel – Valley	• 106 ha verdeeld over verschillende deelgebieden – waarvan 85 ha niet direct beschikbaar door ontbreken bestemmingsplan of reserveringen • Kansen voor ontwikkelen logistieke en bedrijventerreindeelgebieden voor 2030 en na 2030 • Streven efficiënter ruimtegebruik logistiek • Kansen voor gemengd gebied Mixity, mits fasering ontwikkeling	• Randvoorwaarden concreet uitwerken in Ruimtelijk Economische Uitwerking
Beukenhorst Oost Oost	• Kantoor en verkenning hoogwaardige bedrijventerreinontwikkeling	• Contractueel 408.000 m2 kantoor of daaraan gelijkwaardige doeleinden • 16 ha en 250.000 m2 planaanbod in Plabeka t/m 2040* • Kansen voor kantorenontwikkeling aansluitend op Beukenhorst Zuid en -Oost en hoogwaardige bedrijventerreinontwikkeling	• Randvoorwaarden concreet uitwerken in Ruimtelijk Economische Uitwerking
Badhoevedorp Zuid	• Kantoor en hoogwaardige bedrijventerreinontwikkeling • Kansen programma sterk afhankelijk van bereikbaarheidsimpuls	• 7,5 ha bedrijventerrein en 175.000 m2 kantoor in Plabeka – deel nog niet ingebracht bij Plabeka* • Ontwikkelen is afhankelijk van onzekere toekomstfactoren, vraagt om fasering	• Randvoorwaarden concreet uitwerken in Ruimtelijk Economische Uitwerking
Bestaande locaties	• Programma's herstructurering en toekomstbestendige werklocaties mogelijk samenvoegen en uitbreiden • Concretiseren kwaliteitseisen en uitwerken typologieën in ruimtelijk economische uitwerking	• Verkennen mogelijkheden voor verdichting	• Gunstige randvoorwaarden voor diversificatiekansen creëren • Randvoorwaarden concreet uitwerken in Ruimtelijk Economische Uitwerking

*Aan te passen op de afspraken met contractpartijen met de zacht-hard-procedure in Plabeka.

2.2.1 Ontwikkellocaties

Figuur 5: Kaart ontwikkellocaties



Kwaliteit: voor de kwaliteit van de ontwikkeling is het van belang dat De President 2.0 in haar context wordt bekeken en goed aansluit op en bijdraagt aan deze context. Het gebied grenst direct aan bedrijventerrein De President 1.1 en 1.2 en de woningbouwlocatie Lincolnpark. Daarnaast ligt de locatie dichtbij Graan voor Visch Zuid dat in het kader van het programma Stationsgebied wordt getransformeerd naar een gemixt woon/werkgebied. Door deze gebieden en de relevante programma's samen te beschouwen en de bredere context in gedachten te houden, kunnen we bepalen wat de kwaliteit van De President 2.0 moet zijn en samenhang tussen de gebieden creëren. Ook wordt op deze manier inzichtelijk wat de bijdrage van De President 2.0 binnen de bredere context van het creëren van de volwassen stad Hoofddorp en het programma Stationsgebied kan zijn. Tegen deze achtergrond en in het licht van diversificatie kan De President 2.0 mogelijk dienen als overlooplocatie voor groothandel achtige functies uit Graan voor Visch Zuid.

Fasering en kwantiteit: uit de analyse van de werklocatiemarkt (bijlage 4.1) blijkt dat de ontwikkeling van De President 2.0 in het licht van de krapte op de bedrijventerreinmarkt een zogenaamde 'no regret' ontwikkeling is. Dit betekent dat ongeacht de economische ontwikkelingen, wel/geen metro of mogelijke beperkingen van het aantal vluchten, het aan te bevelen is om de ontwikkeling van De President 2.0 voor 2030 op te pakken. Het gaat hier om de volledige acht hectaren die De President 2.0 beslaat. Om deze ruimte zo efficiënt mogelijk in te zetten, dient gekeken te worden naar de mogelijkheden voor intensivering.

Schiphol Trade Park

Kwaliteit: Schiphol Trade Park is een van de grootste en door haar ligging bij het station een van de belangrijkste nog te ontwikkelen locaties in Haarlemmermeer. Vanaf het begin richt het gebied zich vooral op Schipholgeoriënteerde bedrijvigheid: de logistiek. Doel was en is om het meest duurzame en innovatieve business park van Europa te zijn. Onlangs is hier een virtueel stroomnetwerk tot stand gekomen waarin de aangesloten bedrijven de beschikbare stroomcapaciteit slim met elkaar delen⁴. De mogelijke komst van de metro heeft een belangrijke invloed op de ontwikkeling en verkleuring van dit gebied. Zo is een aantal logistieke kavels gereserveerd en wordt in het deelgebied Mixity (voorheen 'stationsgebied' of 'campus') in plaats van een bedrijventerreinfunctie een gemixte programmering met kantoren verkend. Belangrijke onzekerheid bij de programmaverkenning van Mixity is het Unesco-begrenzingsvraagstuk rond de Geniedijk⁵. Dit zou ervoor kunnen zorgen dat bepaalde programmering niet, niet helemaal of anders tot stand kan komen. Naast de logistiek en Mixity kent Schiphol Trade Park de deelgebieden: Green datacenter campus, Energy hub, A4 Skyzone en Valley. Valley ligt om de Rijnlanderweg en dient als verbindende kwaliteitszone in het gebied (Integraal Ontwikkelingsplan 2011). Focus lag hier op de circulaire economie, maar dit concept is om verschillende redenen niet van de grond gekomen. Op dit moment wordt door SADC en de gemeente aan een nieuw integraal ontwikkelperspectief gewerkt.

Fasering en kwantiteit: voor de logistieke- en overige bedrijventerreindeelgebieden van Schiphol Trade Park zien we, vanwege de schaarste in deze markten, kansen voor ontwikkeling tot en met 2030. Voor de logistiek geldt dat we streven naar efficiënter ruimtegebruik door de sector. Dit betekent voor dit gebied dat het wenselijk is dat de sector naar bijvoorbeeld het stapelen van ruimte toe beweegt (meerlaagse logistieke gebouwen, stapelen van functies) en kijkt hoe de ruimte die wordt gebruikt ook een maatschappelijke bijdrage kan hebben (meervoudig kan worden gebruikt). Ook voor een gemengd programma op Schiphol Trade Park Mixity zien we kansen tot en met 2030. Hierbij is het van belang dat in kaart wordt gebracht hoe deze ontwikkeling gefaseerd tot stand kan komen zodat niet voor de leegstand wordt gebouwd.

Beukenhorst Oost-Oost

Kwaliteit: Beukenhorst Oost Oost (BHOO) is een gebied waarover contractuele afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van kantoren of daaraan gelijkwaardige doeleinden zoals dienstverlenende doeleinden als hotel- en congresactiviteiten en research- en development doeleinden. Naar aanleiding van de koers en analyse vindt op dit moment een verkenning plaats van eventuele mogelijkheden om ook een bedrijventerrein 2.0 in te passen. Vanuit de analyse zou de strook langs de Rijnlanderweg mogelijk als eerste fase voor kantoorontwikkelingen goed passen, gezien de directe aansluiting op Beukenhorst Oost en -Zuid.

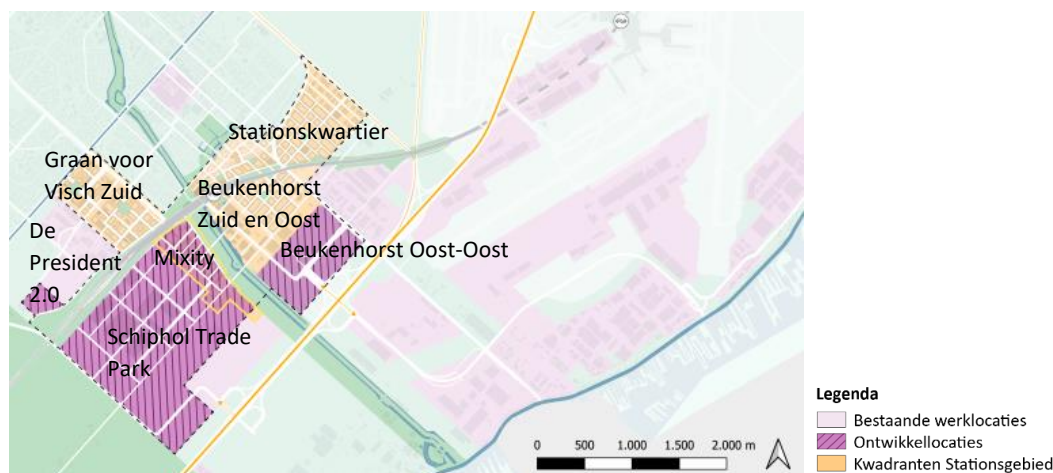
Zoals aangegeven worden de mogelijkheden verkend om ook ruimte te geven aan een bedrijventerrein 2.0 concept. Bij een bedrijventerrein 2.0 concept kan gedacht worden aan een nieuwe hoogwaardige mix van kantoor, bedrijf en een deel productie, productontwikkeling, showroom en/of assembleruimte. Het hoofdaccent ligt hierbij wel op de bedrijfsfunctie maar er is ook ruimte voor de drie andere functies. De exacte verhouding tussen de drie functies moet nog worden onderzocht en uitgewerkt. Ten slotte speelt het Unesco-begrenzingsvraagstuk rond de Geniedijk ook voor Beukenhorst Oost Oost (zie voetnoot 5) en kan dit kansen bieden voor de kwaliteit van het gebied.

⁴ Voor meer informatie over het virtuele stroomnetwerk op Schiphol Trade Park, raadpleeg de Schiphol Area Development Group (SADC): Eerste bedrijven Schiphol Trade Park aangesloten op uniek virtueel stroomnet - Schiphol Trade Park Services.

⁵ 21 juni 2021 heeft de provincie Noord-Holland (PNH) de UNESCO-begrenzing bij de Geniedijk teruggebracht naar de formele UNESCO-begrenzing zoals in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Verordening (Barro) vastgelegd. Hierdoor is een groter gebied rond de Geniedijk aangewezen als werelderfgoed van uitzonderlijke waarde. Dit kan van invloed zijn op de gebiedsontwikkelingen in deze gebieden. Op dit moment wordt samen met de PNH en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed naar een ontwikkelperspectief gewerkt waarin richting wordt gegeven aan de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling zonder dat dit de kernkwaliteiten van de Geniedijk onevenredig aantast.

Fasering en kwantiteit: in de afspraken met onze contractpartners wordt uitgegaan van 408.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorontwikkeling of daaraan gelijkwaardige ontwikkeling, zoals commerciële dienstverlenende doeleinden (hotel- en congresactiviteiten) en research- en development doeleinden. Vanwege het voorziene programma in de kwadranten van het Stationsgebied en de leegstand op de kantorenlocatie Beukenhorst Oost, is afstemming met deze ontwikkelingen en gebieden wenselijk. Het tekort aan bedrijventerreinen biedt kansen voor de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld langs de lijnen van een bedrijventerrein 2.0 concept, voor delen van Beukenhorst Oost Oost, voor en na 2030. Zie figuur 6 voor een kaart van de kwadranten van het Stationsgebied en de ontwikkellocaties in dat gebied.

Figuur 6: Ontwikkellocaties in de buurt van het station en kwadranten Stationsgebied



*Delen van Schiphol Trade Park (STP) en Beukenhorst Oost Oost (BHOO) zijn al ontwikkeld. Doel van deze kaart is om de samenhang en overlap tussen de ontwikkellocaties en de kwadranten van het Stationsgebied te laten zien, niet om exact weer te geven welke gronden al zijn uitgegeven en welke niet.

Badhoevedorp Zuid

Kwaliteit: Voor Badhoevedorp Zuid worden gezamenlijk met de grondeigenaren ontwikkelmogelijkheden verkend. In lijn met het eerdere toetsingskader Nota van Uitgangspunten voor Catharinahoeve (2020) is het van belang dat de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid wordt afgestemd op zowel de dorps karakteristiek van Badhoevedorp als het internationale vestigingsmilieu van Schiphol en leidt tot een menging van functies en een verbinding tussen beide werelden. In het verlengde hiervan is het belangrijk dat wordt gezocht naar een optimaal niveau van functiemenging en natuur inclusief bouwen met aandacht voor de realisatie van de Groene AS en ecologische verbindingzones om de levendigheid en kwaliteit van de locatie als verblijfspot te bevorderen. Daarnaast is het gebied ten zuiden van de Schipholweg een belangrijk recreatief uitloopegebied van het dorp. Bemoeilijkende factor voor het gebied vormt het Luchthavenindelingbesluit (LIB) waardoor wonen in het gebied niet mogelijk is. Badhoevedorp Zuid dient zich zoveel mogelijk te onderscheiden qua programma en concept(en) ten opzichte van bestaande en nieuwe (ontwikkel)locaties in Haarlemmermeer en daarbuiten. Dit is van belang om concurrentie tussen locaties te voorkomen en samenhang te creëren. In vergelijking met de andere ontwikkellocaties, zoals Schiphol Trade Park Mixity en Beukenhorst Oost die bij station Hoofddorp liggen, is Badhoevedorp Zuid minder goed multimodaal ontsloten.

Fasering en kwantiteit: zoals het eerdere toetsingskader Nota van Uitgangspunten voor Catharinahoeve (2020) aangeeft, is de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid afhankelijk van onzekere toekomstfactoren die van invloed zijn op de bereikbaarheid en programmeringsmogelijkheden van de deelgebieden. Hierbij kan worden gedacht aan de mogelijke komst van de Noord/Zuidlijn in het gebied en de mogelijke ontwikkeling van een tweede terminal. Deze onzekere factoren maken dat het gebied vraagt om een ontwikkeling die op zichzelf als eindresultaat kan bestaan, maar die ook als eerste fase van een doorontwikkeling in de toekomst kan worden gezien. De huidige beperkte bereikbaarheid van het gebied maakt de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid zonder bereikbaarheidsimpuls minder opportuun op de korte termijn in vergelijking tot andere ontwikkellocaties. Op de langere termijn is de ontwikkeling van Badhoevedorp noodzakelijk om in de vraag te kunnen blijven voorzien.

Figuur 7: Deelgebieden Badhoevedorp Zuid



2.2.2 Bestaande locaties

Een groot deel van de werklocatiemarkt bestaat uit bestaande werklocaties. Voor een toekomstbestendige werklocatiemarkt is het daarom van belang dat ook aan de bestaande locaties kwaliteit wordt toegevoegd en (waar mogelijk) wordt gestuurd op selectiviteit en diversificatie.

Figuur 8: Kaartbeeld bestaande locaties



*Delen van Schiphol Trade Park (STP) en Beukenhorst Oost Oost (BHOO) zijn al ontwikkeld. Doel van deze kaart is om te laten zien waar verschillende werklocaties zich bevinden, niet om exact weer te geven welke gronden al zijn uitgegeven en welke niet.

Kwaliteit: op dit moment werken we vanuit het programma herstructurering en toekomstbestendige werklocaties aan het bevorderen van de kwaliteit van bestaande werklocaties. Ook werken we aan de organisatiegraad op locaties zodat de kwaliteit gezamenlijk kan worden verbeterd. De focus van deze programma's en werkzaamheden ligt nu nog op de bedrijventerreinen. In de toekomst zal aansluitend en aanvullend op deze programma's en werkzaamheden gekeken moeten worden hoe de kwaliteit van alle bestaande locaties verder kan worden bevorderd. Gedacht kan worden aan het uitbreiden van deze programma's naar kantorenlocaties en aan het samenvoegen van deze programma's om de effectiviteit ervan te vergroten. In de ruimtelijk economische uitwerking van de beschouwing zullen we verkennen wat de mogelijkheden hiervoor zijn. Daarnaast zullen we de kwaliteitseisen voor bestaande werklocaties concreet in beeld brengen.

Selectiviteit: in het kader van selectiviteit zullen we aansluitend en voortbordurend op de Verdichtingsvisie kijken wat de mogelijkheden tot verdichting op bestaande locaties zijn. Daarnaast brengen we in kaart of aansluitend op de bestaande bedrijvigheid naar een bepaalde mate van clustering of typologie kan worden toegewerkt. Hiertoe worden de werklocaties in de ruimtelijk economische uitwerking voorzien van een typologie met onderscheidend economisch profiel en bijbehorende kwaliteitseisen.

Diversificatie: bij het indelen van de werklocatiemarkt naar typologieën zal onze inzet op het diversifiëren van de economie en werklocatiemarkt een rol spelen. Zo kunnen we kijken waar de bedrijvigheid op bestaande locaties aansluit op de diversificatiesectoren en kunnen we op deze locaties bijvoorbeeld inzetten op het creëren van gunstige randvoorwaarden voor deze sectoren. Hierdoor zou een zekere mate van clustering kunnen ontstaan. Ook zal onder andere met de inzet van marketing- en acquisitiewerkzaamheden worden geprobeerd om in lijn met de kwaliteits- en diversificatiekoers invloed uit te oefenen op het aantrekken van (nieuwe) bedrijvigheid op bestaande locaties.

Belangrijke kanttekening bij de ingezette koers voor bestaande locaties is dat de gemeente veel minder invloed op deze locaties heeft om kwaliteit, selectiviteit, verdichting, clustering of typologieën en diversificatie tot stand te brengen. De realisatie van de koers op de bestaande locaties vraagt daarom om een zeer lange adem en meer samenwerking met marktpartijen. Ook willen we als gemeente niet op de stoel van de markt gaan zitten, waar deze functioneert. Wel is het ons streven om middels deze koers samen met de markt naar een toekomstbestendigere en diverse economie en werklocatiemarkt toe te werken.

3. Vervolgstappen

Om de beschouwing te voltooien pakken we twee vervolgstappen op: de ruimtelijk economische uitwerking van de koers en het ontwikkelen van een instrument om het inzicht in de werklocatiemarkt te behouden.

3.1 Ruimtelijk economische uitwerking

Met de ruimtelijk economische uitwerking zullen we de ingezette algemene koers concreet uitwerken op het niveau van de werklocaties. Eerste richtinggevende uitspraken hiertoe zijn in hoofdstuk 2 verwerkt. In de ruimtelijk economische uitwerking dalen we verder af naar de te ontwikkelen en bestaande locaties en zullen we de locaties economisch en ruimtelijk onderscheidende typologieën en daarmee samenhangende kwaliteitseisen meegeven. Hiermee worden de segmenten uit de strategie werklocaties 2019⁶ opnieuw geanalyseerd en geactualiseerd. Ook werken we hiermee aan een kwaliteitskader voor ontwikkel- en bestaande locaties. In dit kwaliteitskader wordt voor de verschillende typologieën werklocaties concreet inhoud gegeven aan de termen zoals: duurzaam, groen, innovatief, leefbaar, bereikbaar en relevant voorzieningenniveau. Daarnaast wordt gekeken naar de randvoorwaarden die de diversificatiesectoren vragen om clustering van deze sectoren mogelijk te maken.

Omdat een groot deel van de ontwikkellocaties en een deel van de bestaande locaties zich in het Stationsgebied bevindt, wordt de uitwerking samen met het programma Stationsgebied opgepakt. Hiermee wordt het werkverhaal van het Stationsgebied onderdeel van de beschouwing en wordt de beschouwing onderdeel van het werkverhaal van het Stationsgebied.

3.2 Monitoringsinstrument

Om het overzicht te behouden en periodiek te kunnen actualiseren, werken we toe naar een monitoringsinstrument. Inzichten uit het instrument worden periodiek weergegeven in de bestaande Monitor Economie Haarlemmermeer. Signalen die hieruit voortkomen kunnen vervolgens aanleiding geven tot vervolgonderzoek of het bijsturen van de koers.

Verschillende vastgoedpartijen beschikken over databases en online instrumenten waarmee onder andere inzicht wordt gegeven in de verkoop en verhuur van panden en gronden, in de gemiddelde huur en verkoopprijs en in de leegstand. Hiermee kunnen mutaties op bestaande werklocaties inzichtelijk worden gemaakt. Deze instrumenten zijn tot nu toe vooral kwantitatief ingestoken. Dit wil zeggen dat ze vooral een goed beeld in hectaren, vierkante meters en euro's laten zien, maar nog minder inzicht geven in de huidige kwaliteit en in de kwaliteitsontwikkeling van locaties (hetgeen natuurlijk wel indirect terug te zien is in de prijzen). Ook het kwaliteitscomponent is voor ons van belang bij het opzetten van het instrument. Ideeën hierover hebben we in onze eigen database verwerkt, maar moeten nader worden uitgewerkt. Ook SADC werkt aan een online-instrument (een Digital Twin) waarmee onder andere de impact van beleidsingrepen ruimtelijk kunnen worden gesimuleerd. Het is onze ambitie slim af te tappen van de hiervoor genoemde instrumenten om tot de ontwikkeling van ons instrument te komen waarmee wij als gemeente het overzicht op de werklocatiemarkt behouden.

⁶ De segmenten uit de strategie werklocaties 2019 zijn: verouderde bedrijventerreinen, logistieke en Schiphol gerelateerde bedrijventerreinen, bedrijventerreinen met een milieucategorie 4 en hoger, campusontwikkeling en transformatie kantorenlocaties en overige bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

4. Bijlagen

4.1 Analyse: aanpak en conclusies

Hoofdstuk twee heeft de algemene koers en de ontwikkelrichtingen voor ontwikkel- en bestaande locaties in beeld gebracht. Aan de koers ligt een uitgebreide analyse van data, publicaties en gesprekken ten grondslag. Om te begrijpen hoe de koers tot stand is gekomen, is het relevant om kennis te nemen van de analyse. Voorts wordt hiertoe de aanpak van de analyse beknopt toegelicht en worden de belangrijkste conclusies gedeeld.

4.1.1 Aanpak op hoofdlijnen

We hebben de huidige kwantitatieve vraag en aanbod in kaart gebracht en geconfronteerd

Om iets te kunnen zeggen over de beschikbaarheid van ruimte en de mate en het moment van schaarste, is begonnen met de confrontatie van de vraag en het aanbod van kantoren en bedrijventerreinen in hectaren en vierkante meters. Voor de vraag is uitgegaan van de geprognosticeerde vraag tot en met 2030 uit de economische analyse. (Decisio: 2021). Hier is een inschatting van de vraag die voortkomt uit de transformatie van werklocaties bij opgeteld. In totaal gaat het om 175 ha tot en met 2030. Hierbij is aangenomen dat 70 ha voortkomt uit de vraag naar kantoren en 105 ha voortkomt uit de behoefte aan bedrijventerreinen. In de praktijk is de scheidslijn tussen kantoren en bedrijventerreinen niet meer zo hard en kan een deel van de kantorenvraag bovendien ook op informele werklocaties landen. Echter, om de confrontatie tussen vraag en aanbod te kunnen maken en door het gebrek aan inzichten over de ontwikkeling van de informele werklocatiemarkt, ligt de focus in de conclusies op de formele werklocaties.

De werklocatiemarkt van Haarlemmermeer is omvangrijk en bevat 56 werklocaties. Bij het in kaart brengen van het aanbod is daarom in eerste instantie gefocust op de locaties die nog ontwikkelruimte hebben. Hiervoor is de Plabeka monitor 2022 als uitgangspunt genomen. Reden hiervoor is dat Plabeka als enige een totaaloverzicht van het planaanbod kantoren en bedrijventerreinen bijhoudt. Om de actuele beschikbaarheid beter in beeld te krijgen en iets te zeggen over het moment van schaarste, zijn de Plabeka-overzichten verrijkt met inzichten uit gemeentelijke grond- en vastgoedexploitaties (GREX'en), GREX'en van SADC, (concept) gebiedsplannen, marktanalyses, contracten en bestemmingsplannen. De Plabeka cijfers uit de monitor en de verrijking vormen ook de start van de opzet van een instrument waarmee we het overzicht willen behouden. Ten slotte zijn vraag en aanbod geconfronteerd en zijn conclusies getrokken.

Daarna hebben we de huidige kwalitatieve vraag en aanbod bekeken

Naast de kwantitatieve confrontatie van vraag en aanbod is ook naar de kwaliteit van bestaande en toekomstige locaties gekeken. De beperkt beschikbare informatie maakte dit niet eenvoudig. De kwaliteitsvraag vanuit de markt is deels uit studies van vastgoedpartijen en onderzoeksbureaus en bij Marketing en Acquisitie (M&A) opgehaald. Tot nu toe zijn eerste inzichten over de multimodale bereikbaarheid, het voorzieningenniveau, de duurzaamheid (energielabels, BREEAM-labels), de digitale connectiviteit en de grondprijs/huurprijs als criteria gehanteerd om iets over de kwaliteit van het aanbod te zeggen. Vervolgens zijn deze kwalitatieve inzichten over vraag en aanbod geconfronteerd.

Ontwikkellocaties hebben veelal in potentie bepaalde kwaliteiten. Om ervoor te zorgen dat deze locaties aan de gevraagde kwaliteitseisen gaan voldoen, moet nader worden geconcretiseerd wat de verschillende kwaliteitsaspecten voor ons inhouden. Dit wordt nader uitgewerkt en wordt meegenomen in de ruimtelijk economische uitwerking van de beschouwing.

Vervolgens zijn inzichten getoetst en opgehaald bij interne en externe experts

Naast de deskresearch en interne sessies om vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in kaart te brengen, zijn er ook interne klankbordsessies gehouden. Hier is met interne experts uit verschillende disciplines (ruimtelijke ordening, economie, projecten, grond en vastgoedzaken) gesproken over de resultaten van de confrontaties en is verkend op welke locaties de vraag vanuit verschillende sectoren logischerwijs zou kunnen landen. Deze klankbordsessies zullen worden voortgezet en uitgebreid met externen om de beschouwing ruimtelijk economisch uit te werken en het begrip kwaliteit te concretiseren.

4.1.2 Conclusies

Kwantiteit

Een groot deel van het papieren planaanbod werklocaties is (nog) niet beschikbaar

Hoewel het op papier in de overzichten van Plabeka lijkt alsof er nog veel planaanbod kantoren en bedrijventerreinen in Haarlemmermeer is, blijkt de directe beschikbaarheid⁷ hiervan in de praktijk beperkter. Voor de kantorenlocaties geldt na analyse en interne gesprekken dat zo'n 400.000 m² van de 966.000 m² planaanbod direct beschikbaar is. Voor de bedrijventerreinenlocaties zijn 28 ha van de 215 ha direct beschikbaar (zie

tabel 2). Voor een deel van het planaanbod wil de term 'niet direct beschikbaar' niet zeggen dat de grond nooit beschikbaar zal zijn. Wat het wel betekent, is dat er actie moet worden ondernomen om het planaanbod in de toekomst beschikbaar te maken. Er zijn verschillende redenen waarom het planaanbod (nog) niet beschikbaar is. Hierbij valt te denken aan het ontbreken van een bestemmingsplan, een reservering voor een bepaalde milieucategorie of een reservering voor een mogelijke infrastructurele ontwikkeling. Daarnaast zijn er gronden die al zijn verkocht of in optie of onderhandeling zijn (het onderhanden werk). Deze zullen niet meer als planaanbod beschikbaar zijn. Ook is er (in Plabeka) planaanbod dat pas na 2040 gepland staat en daarom op dit moment niet direct beschikbaar is.

Tabel 2: Overzicht planaanbod Plabeka tot en met 2040, aanvullingen Plabeka en direct beschikbare planaanbod

Type werklocatie	Planaanbod Plabeka (t/m 2040)	Planaanbod Plabeka t/m 2040 inclusief aanvullingen	Direct beschikbare planaanbod
Kantorenlocaties	866.000 m ²	966.000 m ²	400.000 m ²
Bedrijventerreinen	204 ha	215 ha	28 ha

Bron: Plabeka, Atlas Plabeka en gemeente Haarlemmermeer (peildatum mei 2022).

Er zijn vier werklocaties met substantiële ontwikkelruimte: Schiphol Trade Park, Badhoevedorp Zuid, Beukenhorst Oost Oost en De President 2.0

Uit de analyse van de beschikbaarheid blijkt dat een aantal bestaande locaties hier en daar een beschikbare kavel heeft. Daarmee kan echter niet voldoende aan de ruimtevraag van de toekomst worden voldaan. Wel zijn er vier ontwikkellocaties waar in potentie relatief veel ruimte beschikbaar is. Dit zijn: Schiphol Trade Park, Beukenhorst Oost Oost, Badhoevedorp Zuid en De President 2.0. Samen zijn deze locaties goed voor bijna 160 ha potentieel bedrijventerrein en zo'n 700.000 m² potentiële kantorenlocatie. Het gaat hier om potentiële beschikbare locaties (niet direct beschikbaar) omdat ook hier geldt dat er soms nog geen bestemmingsplan bestaat, gebiedsplannen nog moeten worden doordacht en moet worden afgestemd of reserveringen op gronden zitten.

Het merendeel van de vier ontwikkellocaties bevindt zich in of nabij het Stationsgebied. Dit maakt dat de beschouwing en vooral de ruimtelijk economische uitwerking het werkverhaal van het Stationsgebied omvat en dat omgekeerd de beschouwing ook onderdeel is van het werkprogramma van de kwadranten van het Stationsgebied⁸.

⁷ Met direct beschikbare gronden worden gronden bedoeld die per direct zouden kunnen worden ontwikkeld, waar een bestemmingsplan voor is en waar geen reserveringen of hogere milieuzoneringen op zitten. De directe beschikbaarheid zegt niets over het eigendom. Het eigendom kan in handen zijn van de gemeente Haarlemmermeer of in handen zijn van een marktpartij (zoals een projectontwikkelaar of investeerder).

⁸ De kwadranten van het Stationsgebied bestaan uit: Graan voor Visch Zuid (GvVZ), het Stationskwartier/Zonneveld, Schiphol Trade Park (STP) Mixity en Beukenhorst Oost (BHO)/Beukenhorst Zuid (BHZ).

Figuur 9: Kaart ontwikkellocaties beschouwing en kwadranten Stationsgebied als een geheel



*Delen van Schiphol Trade Park (STP) en Beukenhorst Oost Oost (BHOO) zijn al ontwikkeld. Doel van deze kaart is om de samenhang en overlap tussen de ontwikkellocaties en de kwadranten van het Stationsgebied te laten zien, niet om exact weer te geven welke gronden al zijn uitgegeven en welke niet.

In de praktijk is een sterk tekort aan bedrijventerreinen op de korte termijn

Waar het op papier lijkt alsof er nog voldoende aanbod bedrijventerrein op de korte termijn is om aan de vraag te voldoen, blijkt er in de praktijk een sterk tekort te zijn (zie eerste en laatste kolom tabel 3). Na analyse blijkt 182 ha van de 204 ha bedrijventerrein in de praktijk niet direct beschikbaar. Zo'n 28 ha is wel direct beschikbaar⁹, maar hiermee kan niet aan de totale vraag vanuit de sectoren (ongeveer 104 ha) worden voldaan. Dit betekent dat al op de korte termijn (tot en met 2030) sprake is van schaarste op de bedrijventerreinmarkt.

Tabel 3: Beeld confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen op papier en correcties uit praktijk

Bedrijventerreinen	Tot en met 2030	2031-2040	Correcties voor directe beschikbaarheid	Gecorrigeerd aanbod voor de korte termijn
Aanbod (ha)	*146	*58	-182	28
Vraag Economische analyse (ha)	104	**100		104
Saldo (ha)	42	-42		-76

*Planaanbod Plabeka.

**Betreft een inschatting op basis van de gerealiseerde uitgaven in de periode 2008-2022.

Kansen om kwantitatief tekort bedrijventerreinen in te lopen vergen inzet

Dat er een tekort op de korte termijn is, wil niet zeggen dat hier niets aan gedaan kan worden. Echter vergt het ombuigen van de tekorten inzet en lost het tekort op de lange termijn niet op. Een groot deel van de correcties voor de directe beschikbaarheid bestaat uit het ontbreken van bestemmingsplannen en reserveringen. Door het doen van deze ingrepen zoals het maken van bestemmingsplannen, het doorlopen van de zacht hard procedure in Plabeka en het opheffen van reserveringen kunnen gronden wel voor 2030 beschikbaar worden gemaakt. In totaal zou hierdoor op termijn zo'n 147 ha beschikbaar kunnen worden gemaakt. Hiermee kan het tekort (-76 ha) op de korte tot middellange termijn in potentie worden ingelopen (zie tabel 4).

⁹ De beschikbare hectaren zijn niet gelijk aan de resultante van het aanbod (146 ha + 58 ha) en de correcties (-182 ha). Dit komt omdat gronden zijn verkocht en daarom helemaal niet meer beschikbaar zijn of omdat ze bestemd zijn voor hogere milieucategorieën en daarmee niet aan de vraag vanuit de sectoren kunnen voldoen.

Tabel 4: Beeld op de korte termijn, mogelijkheden en totaalbeeld tot en met 2040

Bedrijventerreinen	Gecorrigeerd aanbod voor de korte termijn (tot en met 2030)	Mogelijk extra aanbod na ingreep op termijn	Totaalbeeld tot en met 2040
Aanbod (ha)	28	147	175
Vraag economische analyse (ha)	104		204
Saldo (ha)	-76		-29

Hoewel er ruimte is om het korte termijn tekort op te lossen, is iedere ingreep een dossier op zich dat om inspanningen, politieke en bestuurlijke besluitvorming en tijd vraagt. Daarbij komt dat hiermee het tekort op de lange termijn niet wordt opgelost. Over de gehele periode tot en met 2040 bezien, blijft er een tekort aan bedrijventerreinen bestaan (-29 ha, zie tabel 4).¹⁰

Kwantitatieve ontwikkeling kantorenmarkt is nog met te veel onzekerheid omgeven

Ook voor de kantorenmarkt is de verwachte vraag uit de sectoren vergeleken met het gecorrigeerde planaanbod uit Plabeka. Anders dan bij de bedrijventerreinmarkt hebben we geconcludeerd dat de uitkomsten hiervan met te veel onzekerheden zijn omgeven om uitspraken te kunnen doen. Een aantal factoren zorgt hier voor de onzekerheid. Een van die factoren is de leegstand. Haarlemmermeer kent een relatief hoge leegstand van kantoren. Begin 2022 bedroeg dit 211.000 m², wat neerkomt op 17% van de totale kantorenvorraad (Kantorenmonitor BV: 2022). Nu voldoen deze leegstaande kantoren kwalitatief niet aan de ruimtevraag. Niettemin is dit ruimte die kwantitatief beschikbaar is en in die zin bij het aanbod hoort. Als de leegstand meegenomen zou worden in het aanbod, zou er op de korte termijn nog meer aanbod zijn, waardoor een overschot aan kantoren kan ontstaan. Een andere factor zijn de trends en ontwikkelingen die door de coronacrisis versneld zijn versterkt. Het lijkt erop dat het meer thuiswerken permanente vormen aan begint te nemen en dat we hogere kwaliteitseisen aan onze werkomgeving (locatie en gebouw) stellen. Hoe dit uitwerkt op het aantal gevraagde vierkante meters is nog niet duidelijk (Bureau Buiten: 2021 en BCI: 2021). Tegen deze achtergrond zou een terugloop van het aantal gevraagde vierkante meters ervoor kunnen zorgen dat het aanbod kwantitatief meer in de vraag kan voorzien en dat er zelfs een overschot kan ontstaan. In het verlengde hiervan merken we ook in Haarlemmermeer dat de informele werklocatie in opkomst is. Niet alleen blijft het aantal ZZP'ers en de werkgelegenheid op informele locaties groeien (Bureau Buiten, BVR 2021: 2022), sinds corona werken ook werknemers meer op informele locaties. Ook deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat niet alle gevraagde vierkante meters kantoren op een formele kantorenlocatie hoeven te landen en dat het aanbod van kantoorachtige ruimte daarom ruimer is dan alleen de formele kantoorruimte. Dit zou er wederom voor kunnen zorgen dat het aanbod van kantoorruimte groter is dan gedacht en er zelfs een overschot zou kunnen bestaan. Ten slotte wordt in de Verdichtingsvisie aangegeven dat op bestaande kantorenlocaties en elders in de gemeente kansen zijn om werkplekken toe te voegen (Haarlemmermeer: 2022). Ook dit zou het aanbod van kantoorachtige (formele en informele) werkplekken kunnen laten toenemen waardoor het aanbod op formele werklocaties ruimer kan zijn dan gedacht. Voeg hier de huidige economische conjunctuur en instabiliteit aan toe en er zijn te veel onzekerheden om op dit moment gefundeerde uitspraken over de ontwikkeling van de kantorenmarkt voor Haarlemmermeer te kunnen doen. Om toch meer inzicht in de ontwikkelrichtingen van de kantorenmarkt te krijgen, laten we in lijn met regionale prognoses de ruimtevraag in een aantal scenario's uitwerken.

Kwaliteit

De kwaliteit van bestaande locaties vergt inzet, grote kansen liggen bij ontwikkellocaties

Naast de kwantiteit is ook het aansluiten van de kwaliteit van de aangeboden ruimte op de gevraagde kwaliteit van belang. Kwantitatief (in hectaren en vierkante meters) kan er nog genoeg ruimte zijn om in de vraag te voorzien. Echter, als de kwaliteiten van de locaties niet voldoen aan de kwaliteitseisen van de afnemers (de vraag), kan er kwalitatief nog steeds een tekort aan ruimte zijn. Een eerste indicatieve en nog niet objectief onderbouwde confrontatie laat zien dat de huidige kwaliteit van het bestaande aanbod kantorenlocaties en bedrijventerreinen inzet vergt om aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen vanuit de vraag te kunnen voldoen (zie

¹⁰ De conclusies over de bedrijventerrein- en kantorenmarkt zijn getrokken op basis de tijdens de analyse beschikbare bronnen. De wereld staat echter niet stil. Zo actualiseert Plabeka de vraagraming voor de deelgebieden in de MRA als een van de bouwstenen voor de MRA-bedrijventerreinstrategie en komt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) in 2024 met de actualisatie van de WLO-scenario's. We zullen deze nieuwe inzichten bijhouden en bepalen wat we hiermee moeten doen.

tabel 5). Niet op iedere locatie zal hetzelfde kwaliteitsniveau noodzakelijk zijn. Dit eerste inzicht betekent wel dat het tekort aan bedrijventerreinen kwalitatief (nog) groter kan zijn dan het eerder geschetste kwantitatieve tekort doet vermoeden.

Tabel 5: Eerste indicatieve kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Kwaliteitsindicatoren	Bedrijventerreinen	Kantorenlocaties
Voorzieningenniveau		
Duurzaamheid (gebouwen, locatie, energielabels, BREEAM)		
Kavelgrootte <1 ha en > 5ha	Weinig grote	Nader te bepalen
(Multimodale) Bereikbaarheid		
Digitale connectiviteit		
Grondprijs/huurprijs	Grond	Huur
Clusterkans/typologie	Nader te bepalen	Nader te bepalen

Voldoet goed
Voldoet
Voldoet matig
Voldoet niet

Ook de ontwikkellocaties hebben op dit moment nog niet het gewenste kwaliteitsniveau. Dit is logisch aangezien het veelal om braakliggende terreinen gaat. De grootste kansen om te sturen op de kwaliteit van de werklocaties voor de gemeente liggen bij de ontwikkellocaties. Hier kunnen aan de voorkant nog kwaliteitseisen in ruimtelijke planvorming worden meegegeven of kan worden ingezet op het oprichten van een parkmanagementorganisatie of een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ). Belangrijke kanttekening hierbij vormt dat ook voor ontwikkellocaties geldt dat er al bestaande afspraken kunnen zijn gemaakt waardoor de invloed in de praktijk beperkter kan zijn. Bij bestaande locaties is de sturing van de gemeente minder eenvoudig omdat hier weinig tot geen directe invloed op het kwaliteitskader meer mogelijk is. Niettemin, proberen we allerlei zaken te faciliteren en partijen op locaties te informeren en te bewegen om te investeren in de kwaliteit van locaties. Met de programma's herstructurering en toekomstbestendige werklocaties wordt hier op dit moment aan gewerkt. Nadere analyse van de kwaliteit van kantorenlocaties en bedrijventerreinen zal in de ruimtelijk economische uitwerking worden opgepakt.

We onderzoeken mogelijke groeiparels voor verdere diversificatie

Sinds eind 2019 wordt ingezet op diversificatie van de economie en werklocatiemarkt (X.2019.12272). Dit houdt in dat we een diverse economie nastreven waarin naast de luchthaven en de hieraan gerelateerde bedrijvigheid, vooral op sectoren wordt ingezet die niet direct met de luchtvaart verbonden zijn. Te weten: de ICT; life science & health; energie, water en afvalbeheer (circulaire economie) en cultuur, sport, recreatie en andere leisure activiteiten en commerciële consumentendienstverlening. Op deze manier proberen we om de afhankelijkheid van de Haarlemmermeerse economie van de luchthaven en hieraan gerelateerde bedrijvigheid te verkleinen. Met als doel economische conjunctuurschommelingen en schokken beter op te kunnen vangen.

Vorig jaar is een uitgebreide analyse van de Haarlemmermeerse economie verricht (Decisio: 2021). Uit de analyse blijkt dat de luchtvaart en de hieraan gerelateerde bedrijvigheid nog steeds een belangrijk deel van de Haarlemmermeerse economie omvat. Echter, andere sectoren zijn de afgelopen jaren relatief sterker gegroeid waardoor het aandeel van het luchtvaartcluster in de Haarlemmermeerse economie is afgenomen. De relatief sterker gegroeide sectoren zijn onder andere: de specialistische zakelijke dienstverlening, de groothandel en de ICT. Deze sectoren worden in de analyse daarom aangemerkt als kansrijke groeisectoren voor de toekomst en als sectoren die bij kunnen dragen aan de verdere diversificatie van de economie. Vanuit de Economische Koers Haarlemmermeer (in wording) zetten we daarom in op de specialistische zakelijke dienstverlening, de groothandel en de ICT. Vanuit duurzaamheidsontwikkelingen en regionale samenwerking in marketing- en acquisitieactiviteiten zijn daar de sectoren grondstoffen en energie en life Sciences & health aan toegevoegd. Om de hiervoor genoemde sectoren beter te kunnen duiden en te begrijpen welke deelsectoren en clusters van sectoren zich in Haarlemmermeer bevinden, verricht Erasmus Centre for Entrepreneurship (ECE) hier verdiepend onderzoek naar. Dit onderzoek zal ons meer zicht geven op de randvoorwaarden die deze deelsectoren vragen. Dit kan vervolgens worden gebruikt bij het opstellen van de kwaliteitskaders in de ruimtelijk economische uitwerking.

Eerste inzichten regionaal onderzoek: Haarlemmermeer kent (nog) geen innovatie-ecosystemen

Eerste inzichten uit lopend regionaalonderzoek van de Metropoolregio Amsterdam naar innovatie-ecosystemen laten zien dat onze deelregio Amstelland-Meerlanden twee ecosystemen kent: de greenport (sierteelt), handel en logistiek en de zakelijke financiële dienstverlening. Innovatieve ecosystemen voor Haarlemmermeer worden hierin niet onderscheiden. Echter heeft in dit onderzoek geen verdiepende analyse van de Haarlemmermeerse economie plaatsgevonden. Het Haarlemmermeerse onderzoek van ECE zal deze

verdiepende analyse wel uitvoeren en inzicht geven in de mogelijke clusters, deelsectoren en vestigingsfactoren.

Fasering

De opname van de markt kent beperkingen, het faseren van ontwikkeling locaties is van belang

Op dit moment zijn verschillende gebiedsontwikkelingstrajecten in Haarlemmermeer gaande die een gemengd werkgebied met formele en/of informele kantoorwerkplekken programmeren: overloopgebied van De President naar LincolnPark, Schiphol Trade Park Mixity, Beukenhorst Oost Oost, Badhoevedorp Zuid en Stationskwartier. Daarnaast plant de gemeente Amsterdam een substantieel kantorenprogramma bij de Schinkel en de Zuidas. Al deze gemengde werkplekken met kantoorprogramma's vissen in meer of mindere mate uit dezelfde vijver en kunnen, omdat de kantorenmarkt niet onverzadigbaar is, niet tegelijk worden ontwikkeld. Om te voorkomen dat locaties met elkaar gaan concurreren en de leegstand van vooral kantoren in Haarlemmermeer verder toeneemt, is het van belang dat er gefaseerd wordt ontwikkeld. Door gefaseerd te ontwikkelen kunnen we bijvoorbeeld kijken hoe de kwaliteit en kwantiteit van het ontwikkelde programma door de markt wordt opgepakt en of er behoefte is aan nieuwe ontwikkeling.

Er zijn kansen voor ontwikkeling van De President 2.0, Schiphol Trade Park en Beukenhorst Oost Oost tot en met 2030

Uit de eerdere analyse van vraag en aanbod blijkt dat er op de korte termijn al een tekort op de bedrijventerreinmarkt is. Tegen deze achtergrond zien we mogelijkheden om De President 2.0 en een deel van Beukenhorst Oost Oost (met bedrijventerrein concept 2.0) tot en met 2030 te ontwikkelen. De mogelijkheden voor het laatste moeten nog verder worden verkend. Ook zijn er kansen voor kantoorontwikkeling op Beukenhorst Oost Oost. Vanuit de analyse is het aan te bevelen een volgende fase aansluitend op Beukenhorst Zuid en Beukenhorst Oost te ontwikkelen.

Ondanks de relatief hoge leegstand op Beukenhorst Oost, Beukenhorst Zuid en Schiphol Rijk zien we in het licht van de komst van de metro en de toenemende kwaliteitsvraag kansen voor een gemengd programma met deels kantoorfunctie op Schiphol Trade Park Mixity. Binnen deze gebiedsontwikkeling zal echter wel naar een faseringsstrategie toe moeten worden gewerkt, om te voorkomen dat voor de leegstand wordt gebouwd. Voor de overige deelgebieden van Schiphol Trade Park die niet gereserveerd zijn, geldt ook dat deze voor 2030 kansen bieden om aan de bedrijventerreinvraag te kunnen voldoen.

Figuur 10: Indicatief schematische weergave van fasering locaties



*Dit betreft een indicatief faseringsschema. Contractuele afspraken zijn leidend in de fasering van ontwikkeling van locaties in de praktijk.

Fasering Badhoevedorp Zuid is afhankelijk van onzekere toekomstfactoren

Zoals het eerdere toetsingskader Nota van Uitgangspunten voor Catharinahoeve (2020) aangeeft, is de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid afhankelijk van onzekere toekomstfactoren die van grote invloed zijn op de bereikbaarheid en programmeringsmogelijkheden van deelgebieden. Hierbij kan worden gedacht aan de mogelijke komst van de

Noord/Zuidlijn¹¹ in het gebied en de mogelijke ontwikkeling van een tweede terminal. Deze onzekere factoren maken dat het gebied vraagt om een ontwikkeling die op zichzelf als eindresultaat kan bestaan, maar die ook als eerste fase van een doorontwikkeling in de toekomst kan worden gezien. De huidige beperktere bereikbaarheid van het gebied maakt de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid zonder bereikbaarheidsimpuls minder opportuun op de korte termijn in vergelijking tot andere ontwikkellocaties. Op de langere termijn is de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid noodzakelijk om in de vraag te kunnen blijven voorzien.

Indicatieve faseringsscenario's

Om de robuustheid van de fasering enigszins te toetsen, zijn verschillende mogelijke faseringsscenario's op hoofdlijnen doordacht. Dit betreft enkel een indicatieve gedachtenexercitie geen beleidslijn. De uitgangspositie vormt het basisscenario. In dit scenario wordt de Noord/Zuidlijn doorgetrokken naar Schiphol en Hoofddorp en is de fasering zoals eerder geschetst. In de alternatieve scenario's is gekeken hoe de ontwikkeling van De President 2.0, Schiphol Trade Park, Beukenhorst Oost Oost en Badhoevedorp Zuid onder andere omstandigheden zou kunnen afwijken van het basisscenario (met Noord/Zuidlijn). We hebben ons als het ware de 'wat als'-vraag gesteld. Wat als er geen metro komt, er een recessie of een complete leegloop zou zijn of het aantal vluchten voor Schiphol wordt beperkt? Wat zou dit betekenen voor de ontwikkeling van de ontwikkellocaties ten opzichte van de situatie waarin er wel een metro komt? Gaan we bepaalde gebieden dan juist wel of niet of langzamer of sneller ontwikkelen? Worden bepaalde locaties aantrekkelijker of minder aantrekkelijk? En wat zou het effect op het aantal te ontwikkelen hectaren kunnen zijn? Weergegeven uitkomsten in de tabel zijn indicatief. Niettemin, geven ze inzicht in wat er mogelijk zou kunnen veranderen. Op hoofdlijnen komt uit deze analyse naar voren dat De President 2.0 in elk scenario een 'no regret' ontwikkeling is en deelgebieden waar een kantoorontwikkeling wordt voorzien het waarschijnlijk lastiger krijgen in economisch mindere tijden. Als gevoeligheidsanalyse is ook naar een mogelijk kwantitatief negatieve impact van de - in de provinciale verordening - veranderde UNESCO-begrenzing rond de Geniedijk gekeken. Dit kan een negatief effect hebben op de kwantitatieve ontwikkelpotentie van Schiphol Trade Park Mixity en Beukenhorst Oost Oost. Daar tegenover staat dat de ontwikkeling van Badhoevedorp Zuid hierdoor interessanter wordt.

Tabel 6: Overzicht indicatieve gedachtenexercitie faseringsscenario's

Ontwikkellocaties	Basisscenario t/m 2030	Alternatieve scenario's t/m 2030				Gevoeligheidsanalyse
	Met metro	Zonder metro	Recessie	Leegloop	Vliegcap. 440.000 vluchten	Unesco
President 2.0	No regret, naar voren halen	=	=	=	=	=
Schiphol Trade Park	Volgens plan	=	- Langzamer ontwikkelen focus deelgebied C	- - Langzamer ontwikkelen, mogelijk kavelsgewijs	- Deelgebied A wel, B en C op langere termijn	- - Mogelijk andere programmering
Beukenhorst Oost Oost	Strook langs de Rijnlanderweg kantoren en verkennen hoogwaardige bedrijventerrein ontwikkeling	+ Betere uitgangspositie voor hoogwaardige bedrijventerreinen	- Mogelijk eerst hoogwaardige bedrijventerrein	- - Mogelijk alleen hoogwaardig bedrijventerrein	- Mogelijk alleen hoogwaardig bedrijventerrein	- Mogelijk andere programmering
Badhoevedorp Zuid	Ontwikkeling en programmering aansluiten op komst metro	- Minder goede uitgangspositie voor intensiever programma i.v.m. relatief beperktere multimodale bereikbaarheid	- Minder goede uitgangspositie voor intensiever programma op de korte/middellange termijn, kans voor hoogwaardige bedrijventerrein	- - Veel minder goede uitgangspositie	=	+ Wordt interessanter omdat programmering elders weg kan vallen of anders moet worden ingericht
Indicatieve ontwikkeling hectaren in scenario's	175 ha 100 ha bedrijventerrein 60 ha kantoren 15 ha mix	=	- 63 ha 75% bedrijventerrein 50% kantoren 50% mix	- 110 ha 50% bedrijventerrein 25% kantoren 0% mix	- 50 ha 80% bedrijventerrein 50% kantoren 100% mix	Minder ontwikkelpotentie in alle scenario's = bedrijventerrein - kantoren - mix

Legenda

= Gelijk aan basisscenario
- Minder dan basisscenario
+ Meer dan basisscenario

¹¹ In het Bestuurlijk Overleg (BO) - Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) van 11 november 2022 is besloten om onder andere de verkenning OV-verbinding Amsterdam Haarlemmermeer te starten en is de startbeslissing voor het verlengen van de Noord/Zuidlijn naar Hoofddorp en Schiphol vastgesteld. Er wordt in de verkenning toegewerkt naar het nemen van een voorkeursbeslissing in 2025 (Kamerbrief BO MIRT, Kamerbrief over BO MIRT november 2022 en moties en toezeggingen MIRT | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl). Op dat moment zal duidelijk worden of de verlengde Noord/Zuidlijn door Badhoevedorp Zuid zal gaan. De komst van de metro wordt op dit moment in 2037 voorzien.

4.2 Bronnen

Buck Consultants International, *BCI* (2021), *Plabeka Monitor 2022*, Den Haag.

Buck Consultants International, *BCI* (2021), 'Structurele impact COVID-19 op planontwikkeling ZWASH-corridor, QuickScan naar de structurele kwalitatieve impact van COVID-19 op de programmering werklocaties in de ZWASH-Kerncorridor', Den Haag.

Bureau Buiten (2021), 'Effecten coronacrisis op kantorenmarkten Amstelveen en Haarlemmermeer', Utrecht.

Bureau Buiten (2022), *Bestuurlijke Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven Haarlemmermeer 2021*, Utrecht.

Decisio (2021), *Economische Analyse Haarlemmermeer*, Amsterdam.

Economische Zaken Gemeente Haarlemmermeer, *Bedrijvenregister Haarlemmermeer*, geraadpleegd september 2022.

Economische Zaken Gemeente Haarlemmermeer, *Economische Agenda Haarlemmermeer* (in wording), Haarlemmermeer 2023.

Erasmus Centre for Entrepreneurship, *ECE* (2022), *Thematische innovatie ecosystemen in de Metropoolregio Amsterdam* (Eerste Verkenning), Rotterdam.

Erasmus Centre for Entrepreneurship, *ECE* (2023), *Het vestigingsklimaatecosysteem voor zes focussectoren in de gemeente Haarlemmermeer*, Rotterdam.

Gemeente Haarlemmermeer (2020), *Toetsingskader Nota van Uitgangspunten Catharinahoeve, Hoofddorp*.

Gemeente Haarlemmermeer, *de Zwarte Hond en Podium voor Architectuur* (2022), *Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040*, Haarlemmermeer.

Kantorenmonitor B.V. (2022), *Analyse kantorenmarkt Haarlemmermeer 2022*, Amsterdam.

SADC (2022), *Eerste bedrijven Schiphol Trade Park aangesloten op uniek virtueel stroomnet - Schiphol Trade Park Services*, geraadpleegd november 2022.

Stec Groep (2021), *Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden*, Arnhem.

Tympaan, *Atlas Plabeka*, geraadpleegd 2022.

