



**Buck
Consultants
International**

Naar een nieuwe Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport

Inhoud

	Blz.
1 Inleiding	3
2 Huidige marktontwikkelingen	5
3 Specifieke situatie veilingterreinen	14
4 Belang van goede fasering	16
5 Samengevat	20
Bijlage 1 Inventarisatie bedrijventerreinen	22
Bijlage 2 Scenario's ruimtebehoefte	26
Bijlage 3 Inventarisatie herontwikkeling drie terreinen	31

Uitgevoerd in opdracht van:
Greenport Aalsmeer

Buck Consultants International
Nijmegen, 7 april 2010

Waar staan we nu?

Tijdens de vergadering van 9 maart jl. is met name gediscussieerd over de ruimtevraag van het veilingcluster die door BCI is geraamd (als afgeleide van het MRA brede logistieke cluster) en hoe hiermee om te gaan. De ruimtevraag van het veilingcluster in het Hart van de Greenport is op meerdere manieren in beeld gebracht, namelijk:

- De ruimtevraag van het veilingcluster in enge zin (veilinggerelateerde activiteiten)
- De ruimtevraag van het veilingcluster in ruimere zin (extra ondersteunende diensten hieraan toegevoegd)
- De ruimtevraag voor de drie gemeenten in het Hart van de Greenport in totaliteit (dus niet alleen het veilingcluster), afgezet tegen de totale ruimtevraag in de regio Amsteland-Meerlanden

De cijfers laten een lagere ruimtevraag zien dan in de raming van DRO voor de regio Amsterdam (2005) en de MLT 2025 het geval was. De ruimtevraag van het veilingcluster kan mogelijk nauwkeuriger worden ingeschat door de ruimtevraag voor de veilinggebonden locaties (kern/eerste schil/Flora Holland) te berekenen op basis van handelsvolumes (en verwachte vastgoedvolumes hieraan te koppelen) ipv werkgelegenheid. Daarnaast kan met kwaliteitsimpulsen als Bloomin' Holland (en ook OLV) een mogelijk extra ruimtevraag worden verwacht van 20-30 hectare (tot 2040). Wanneer de ruimtevraag bedrijventerreinen (veilingcluster dan wel totaal) naast het (beschikbare en geplande) aanbod van bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport, dan blijkt er – ook inclusief extra ruimtevraag - een (fors) overaanbod te ontstaan. De ruimtevraag is zelfs in het meest optimistische (groei)scenario met ruimte voor extra impulsen te klein in verhouding tot het aanbod.

Vanuit de regio wordt aangegeven dat het belangrijk is om het gezamenlijk eens te worden over allereerst de omvang van de ruimtevraag (heeft men daar het juiste gevoel bij?), en daarna ook over fasering en segmentering van locaties. Het belang wordt onderschreven om onderscheid te maken tussen veilinggebonden locaties (Flora Holland) en veilinggerelateerde locaties (zoals Greenpark en De Loeten). Uiteraard zullen zgn. 'grijze gebieden' hier-tussen altijd bestaan.

In de afgelopen weken heeft BCI de rapportage bijgesteld mede op basis van een gesprek met Greenpark Aalsmeer (o.a. Piet van Ruler) over de nieuwe grondexploitatie en verwachtingen rondom uitgiftes e.d. Daarnaast volgt er 21 april nog een gesprek met Flora Holland (Alex Limburg, Jossien Lommerts) over de relatie tussen handelsvolumes en vastgoedvolumes. Ook hebben we vorige keer aangegeven open te staan voor tussentijds bilateraal overleg met de gemeenten in het Hart van de Greenport. De gemeente Amstelveen heeft aangegeven hiervan gebruik te willen maken; de afspraak vindt 27 april plaats.

Samengevat gaat het om de volgende afspraken:

1. Onderscheid maken in de ruimtevraag veilinggebonden (op basis van handelsvolumes) enerzijds en veilinggerelateerd (ramingsmodel PROVEST van BCI op basis van werkgelegenheid) anderzijds.
2. De ruimtevraag voor het Hart van de Greenport inzichtelijk maken voor veilinggebonden, veilinggerelateerde en overige activiteiten (=totaal).
3. Voorstel hoe om te gaan met planning en segmentering van terreinen, inclusief aanbevelingen BCI.
4. Tweemaal overleg over ruimtevraag en over de strategie hoe het aanbod te verkleinen en/of de segmentering van terreinen aan te passen
5. Bestuurlijk overleg Greenport op 28 mei

Ambtelijk proces:

Overleg op 13 april om 14.30 uur

En op 18 mei 10 uur (beide bij Flora Holland).

In het overleg aanstaande dinsdag bespreken we voorliggende opgewerkte notitie, en in het tweede overleg bespreken we de dan bijna definitieve notitie (incl. aanbevelingen) die daarna door kan naar de bestuurders (BO 28 mei).

1 Inleiding

Aanleiding

De opdracht die ons bureau, Buck Consultants International (BCI), mei 2009 van Greenport Aalsmeer kreeg was om een advies uit te brengen over de invulling van bedrijventerreinen in de gemeenten in het Hart van de Greenport: Aalsmeer, Uithoorn en Amstelveen. Een belangrijke motivatie daarvoor is het behouden van de internationale concurrentiekracht van de Greenport Aalsmeer. Daarvoor is een uitstekend vestigingsklimaat, vergroting van de innovatiekracht en een sterke profilering van groot belang. Deze doelstellingen zijn alleen te verwezenlijken als er in (het centrum van) de Greenportregio een gezamenlijke **uitvoeringsstrategie** voor de **bestaande en nieuwe bedrijventerreinen** wordt gehanteerd.

De inzet was aanvankelijk om vooral herontwikkeling van bedrijventerreinen in de Greenportregio een impuls te geven. Gaandeweg dit project is de focus echter wat gewijzigd als gevolg van veranderende marktomstandigheden en de lagere ramingen voor bedrijventerreinenbehoefte in de toekomst. Nu focus het project dan ook op een **totale strategie** voor bedrijventerreinen (oud en nieuw).

Regionale aanpak

In het Hart van de Greenport is het noodzakelijk om te investeren in voldoende ruimte voor bedrijven van de juiste kwaliteit op en rond het veilingcomplex. De ruimtelijk-economische visie op de Greenport Aalsmeer (MLT 2025) constateert een mogelijk overaanbod van veilinggerelateerde bedrijfsterreinen. De geplande ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals De Loeten en VBA Oost, moet in dit kader kritisch worden bekeken. Een goede regionale afstemming van bedrijvigheid is daarbij – zeker sinds het verschijnen van het advies van de Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen (THB) – van belang.

Alle bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de drie gemeenten zijn daarom door BCI onder de loep genomen (zie bijlage 1). Rijk en provincies vragen – in het Convenant Bedrijventerreinen – nadrukkelijk aan gemeenten om met een regionale aanpak te komen voor oude en nieuwe terreinen. Die regionale aanpak biedt tevens perspectief op financiële bijdragen vanuit Rijk en Provincie voor de herontwikkeling van bedrijventerreinen. Daarbij is het noodzakelijk om een lange termijn investeringsplan op te stellen om in meerdere rondes subsidies van Rijk en Provincie te kunnen ontvangen.

In het advies besteedt BCI niet alleen aandacht aan vraag en aanbod van bedrijventerreinen (kwantiteit, maar vooral ook de juiste segmenten en kwaliteit) maar ook aan een uitvoeringsstrategie en de financiering (subsidies) van plannen. **De uitvoeringsstrategie dient**

van onderop ('bottom up' vanuit de gemeenten) te worden georganiseerd en moet inzicht geven in een goede segmentering, fasering en temporisering van de bedrijventerreinenaanpak in de verschillende Greenport-gemeenten.

De MLT 2025 is en blijft uitgangspunt voor een bedrijventerreinenstrategie 'Hart van de Greenport'. Deze is onder andere gebaseerd op de toekomstvisie en actieprogramma voor de versterking van het Aalsmeerse sierteelt- en businesscomplex 'Greenport Aalsmeer in full color'¹ (zie tekstbox). Hierin wordt geconcludeerd dat een integrale aanpak nodig is, ook omdat er geen Rijksgeld/subsidie meer is voor sectorale plannen. Dit betekent meer afstemming en regie op regionale schaal, zowel op beleidsmatig als zeker ook op het uitvoerende niveau. Dit vormt een duidelijke legitimatie voor een uitvoeringsstrategie bedrijventerreinen op het niveau van Hart van de Greenport, zeker met de nadrukkelijke aandacht en beschikbare financiering vanuit Rijk en provincie voor uitvoering van bedrijventerreinenbeleid op het regionale niveau.

Ambitie 'Greenport Aalsmeer in full color'

Kwantitatief

- Voldoende ruimte voor activiteiten die voor hun functioneren dichtbij (de veiling) gevestigd moeten zijn, nl. kern, schil 1 en 2. Tevens voldoende ruimte voor andere schillen om kritische massa Greenport Aalsmeer te behouden
 - Kern: zoekopgave van maximaal 85 ha (veiling en handel)
 - Schil 1: 30 ha (toeleveranciers en diensten)
 - Schil 2: voldoende ruimte (glastuinbouw, areaalveredeling en aanvulling assortiment)
 - Schil 3: ca. 230 ha schuif- en uitbreidingsruimte glastuinbouw nodig, o.a. in Nieuw-Rijzenhout (en zuidelijk Flevoland)
- Veiling behoudt positie als draaischijf en marktplaats, al neemt marktaandeel van veiling wel iets af

Kwalitatief

- Krachtige impuls geven aan ruimtelijke kwaliteit door gecoördineerde, integrale en voortvarende aanpak op regionale schaal van transformatie, herstructurering en ontwikkeling van nieuwe locaties
- Totale herstructurerings- en transformatieopgave 415 ha tot 2020 (inclusief glastuinbouw!)
 - Transformatie speelt vooral in de Noorder Legmeerpolder (woningbouw) en Oud-Rijzenhout (glastuinbouw)
 - Herstructurering speelt onder andere op de glastuinbouwlocaties aan de Iepenlaan in Uithoorn en de Geniedijk/Bachlaan in Aalsmeer. Herstructurering van bedrijventerreinen is in ieder geval aan de orde op Hornmeer in Aalsmeer en Legmeer in Amstelveen.

¹ Provincie Noord-Holland, 2007.

2 Huidige marktontwikkelingen

Vraag blijft achter

De huidige economische recessie in Nederland, maar ook de veranderde marktomstandigheden in sierteeltketens in de Greenport Aalsmeer, maken het noodzakelijk een iets andere insteek voor deze uitvoeringsstrategie te kiezen dan aanvankelijk was voorzien. In de MLT 2025 is reeds geconstateerd dat er een overaanbod van veilinggerelateerde bedrijventerreinen bestaat. De huidige economische recessie zorgt ervoor dat de vraag naar bedrijventerreinen – ook in specifieke segmenten zoals het veilinggerelateerde – afneemt. Bestaan de bedrijven blijven langer op hun huidige vestigingslocatie en nieuwe bedrijven stellen hun investering in een nieuwe locatie langer uit. Zo zijn de effecten van de crisis ook in het Hart van de Greenport voelbaar: marktinteresse en daarmee ook daadwerkelijke **uitgifte** op bijvoorbeeld Greenpark Aalsmeer **blijven achter bij de planning** die enkele jaren geleden is gemaakt.

Uitgiftes die achterblijven bij de planning zien we niet alleen in de Greenportregio, dit doet zich op dit moment nagenoeg overal voor. In de MLT 2025 werd nog uitgegaan van het simpelweg doortrekken van uitgiftes vanuit het verleden naar de toekomst toe. Het **doortrekken van uitgiftes** vanuit het verleden blijkt echter (zeker in de huidige markt) **geen garantie** te zijn voor succes.

Ruimte vraag veilinggerelateerde cluster

Kritisch moet worden gekeken naar toekomstige ontwikkelingen van het **veilinggerelateerde cluster**. BCI rondt momenteel in opdracht van Plabeka een **nieuwe raming** af van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantoren in de Metropoolregio Amsterdam. Vanwege de specifieke (beleids)positie van de Mainport Schiphol en van de Greenport Aalsmeer in de Metropoolregio (en daarbuiten), heeft BCI naast de modelmatige raming voor de hele Metropoolregio een **thematische aanpak** gehanteerd om de ruimtebehoefte van enerzijds Schipholgebonden- en anderzijds veilinggerelateerde bedrijven inzichtelijk te maken. We richten ons in deze notitie specifiek op het veilingcluster in het Hart van de Greenport: dit spitst zich toe op bedrijventerreinen in de gemeenten Aalsmeer, Uithoorn en Amstelveen. De mee te nemen terreinen in deze analyses zijn vermeld in bijlage 1.

De belangrijkste economische activiteiten (SBI 5-cijferig) in het veilingcluster, zoals we die hebben afgebakend (bron: LISA), zijn groothandel in bloemen en planten en veilingen van landbouw-, tuinbouw- en visserijproducten. In de gehele Metropoolregio is sprake van ongeveer 8 duizend banen in het op deze manier afgebakende veilingcluster. Het merendeel

van deze banen is terug te vinden in de regio Amstelland-Meerlanden (95%), waartoe ook de drie gemeenten in het Hart van de Greenport behoren.

Tabel 1 Aantal fulltime banen veilingcluster, 2008

	Almere + Lelystad	Amsterdam	Amstelland-Meerlanden	Zaanstreek-Waterland	IJmond-Haarlem	Gooi en Vechtstreek	Metropoolregio Amsterdam
Groothandel in bloemen en planten	21	78	5.209	36	224	43	5.611
Veilingen van landbouw-, tuinbouw- en visserijproducten	-		2.273	1	9		2.283
Totaal	21	78	7.482	37	233	43	7.894

Bron: LISA

Kijken we naar de locatievoorkeur van de bedrijven in het veilingcluster, dan is het grootste deel van de werkgelegenheid terug te vinden op bedrijventerreinen (6.395 banen). Niet geheel onverwacht gaat het daarbij vooral om terreinen in het Hart van de Greenport. Gezamenlijk vertegenwoordigen de bedrijventerreinen in het studiegebied hier ruim zes duizend banen in het veilingcluster. In tabel 2 is zichtbaar dat zo'n 70% van deze banen op het terrein van Flora Holland zit (bijna 4.400 banen), 13% op VBA-Zuid (ruim 800 banen) en 12% op Greenpark Aalsmeer (bijna 800 banen).

Tabel 2 Aantal banen veilingcluster op terreinen in Hart van de Greenport

Naam terrein	Aantal banen veilingcluster
Amstelveen Zuid (N201)	4
Bedrijventerrein Legmeer	1
Greenpark Aalsmeer	768
Hornmeer	76
De Loeten	14
VBA-Zuid	803
Flora Holland terrein	4.391
Totaal	6.057

Bron: LISA, bewerking BCI

Om de ruimtevraag van het veilingcluster in te schatten geldt dat– net als voor de Schiphol clusters (REVS) - de modelparameters zijn vastgesteld op de clusters in de basisraming voor de hele Metropoolregio. De toekomstscenario's (zie bijlage 2) die we in dit onderzoek hanteren, zijn ook gelijk aan die van de Metropoolregio. Er is zowel rekening gehouden met een beleidsneutraal scenario, als met een tweetal zgn. beleidsscenario's waarin rekening is gehouden met factoren als een gunstigere werkgelegenheidsontwikkeling dan wel gerichte sturing op duurzame maatregelen. De ruimtebehoefte van het veilingcluster is daarmee afgeleid uit de algemene raming voor de gehele MRA. Zo is het veilingcluster onderdeel van het MRA cluster logistiek. De ruimtevraag voor het veilingcluster is vastgesteld op basis van

het aandeel van de huidige werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport (tabel 2) binnen het daaraan gerelateerde MRA cluster logistiek (in de regio Amstelland-Meerlanden).

Concreet betekent dit dat de werkgelegenheid binnen het veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport 23% van de werkgelegenheid in het algemene MRA cluster logistiek op bedrijventerreinen in de regio Amstelland-Meerlanden bedraagt. Zoals gezegd bepalen we aan de hand van dit werkgelegenheidsaandeel hoe groot de ruimtevraag van het veilingcluster in het Hart van de Greenport daadwerkelijk is. Daarbij laten we het effect van de drie scenario's zien op de ruimtevraag. Het gaat hierbij steeds om de totale ruimtevraag; dat wil zeggen dat hierin zowel de uitbreidingsvraag als de vervangingsvraag is inbegrepen.

Tabel 3 Ruimtevraag veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport ¹⁾

Scenario	2010-2020 (in ha netto)	2020-2030 (in ha netto)	2030-2040 (in ha netto)
Referentiescenario	17	2	1
Global Gateway scenario	21	17	16
Duurzaamheid Troef scenario	19	15	14

1) De cijfers zijn anders dan in het overleg van 12 januari zijn gepresenteerd. Nu is de totale ruimtevraag gepresenteerd (ipv alleen de uitbreidingsvraag).

De ruimtevraag van het veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport varieert tussen de 20 en 54 hectare in de gehele periode 2010-2040, afhankelijk van het scenario. De ruimtevraag is veruit het grootst in de eerste periode (tot 2020) en neemt daarna (vooral in het referentiescenario) flink af. De afname van de ruimtevraag valt mee in beide andere zgn. 'beleidsscenario's'. Dit vergt echter wel een grote inspanning van zowel overheden als Greenport.

Een **vergelijking met de historische uitgifte** op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport laat zien dat de ruimtevraag – met name volgens het Global Gateway en Duurzaamheid Troef scenario – naar verwachting stijgt. In de afgelopen 10 jaar is er tussen 10 tot 15 hectare uitgegeven (1998-2008); dat betekent gemiddeld 1 à 1,5 hectare per jaar, waarbij moet worden aangetekend dat de uitgifte op Greenpark in 2008 is gestart maar nog niet in deze cijfers is verwerkt. Bovendien zijn in de uitgiftecijfers transacties op het veilingterrein niet goed zichtbaar. Daarnaast was er in de periode 1998-2008 sprake van een beperkt aanbod van beschikbare terreinen (buiten het veilingterrein).

De ruimtevraag stijgt weliswaar ten opzichte van het niveau van uitgifte in de afgelopen tien jaar, maar desondanks blijkt uit het beschikbare aanbod dat er op korte termijn (met vooral Greenpark Aalsmeer) maar vooral op de langere termijn (met uitbreiding van het Flora Holland terrein, ontwikkeling van VBA-Zuid, de Loeten en Amstelveen-Zuid) een **overaanbod van bedrijventerreinen** dreigt in het Hart van de Greenport. Hier wordt later in dit hoofdstuk nader op ingegaan.

Mede hierom is ook gekeken naar het effect van een drietal **gevoeligheidsanalyses**, om zo gedetailleerd mogelijk de ruimtevraag van het veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport te kunnen inschatten:

Een eerste gevoeligheidsanalyse gaat in op het effect van een **verruiming van het veilingcluster** (in aantal banen) op de ruimtevraag. Er is hierin nadrukkelijk ook rekening gehouden met de werkgelegenheid (en ruimtebehoefte) van diverse ondersteunende diensten. De omvang en ook het belang van een aantal economische activiteiten – die volgens de gehanteerde afbakening nu niet tot het veilingcluster behoren - mag niet worden onderschat. Van een aantal in onze ogen voor het veilingcluster relevante economische activiteiten, met een ondergrens van 100 banen op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport, hebben we een bepaald deel (25%, 50% of 100%) van het aantal banen meegenomen in het veilingcluster (tabel 4). Dit heeft geleid tot een verruiming van het veilingcluster als het gaat om het aantal banen. Het veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport neemt met deze toevoeging van ondersteunende diensten toe met bijna 1.600 banen tot bijna 7.650 banen.

Tabel 4 Ruimtevraag veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport

Economische activiteit	Aantal banen	Aandeel meegenomen	Extra banen
Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	324	50%	162
Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe)	470	50%	235
Gespecialiseerde handelsbemiddeling in overige goederen	248	50%	124
Winkels in bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden	139	100%	139
Goederenvervoer over de weg (geen verhuisvervoer)	613	100%	613
Expediteurs, cargadoors, bevrachters en andere tussenpersonen in het goederenvervoer	228	100%	228
Reiniging van gebouwen	171	25%	43
Overige zakelijke dienstverlening n.e.g.	176	25%	44
Totaal	2.369		1.588

De verruiming van het veilingcluster leidt ertoe dat de totale ruimtevraag toeneemt tot tussen de 27 en 67 hectare netto in de gehele periode 2010-2040. In bijna alle scenario's kan er per deelperiode een aantal hectares extra ruimtevraag aan het veilingcluster worden toegerekend (tabel 5).

Tabel 5 Ruimtevraag veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport

Scenario	2010-2020 (in ha netto)	2020-2030 (in ha netto)	2030-2040 (in ha netto)
Referentiescenario	22	3	2
Global Gateway scenario	26	21	20
Duurzaamheid Troef scenario	24	19	18

Een tweede gevoeligheidsanalyse is om na te gaan wat het huidige **ruimtegebruik** op de terreinen in het Hart van de Greenport betreft. Dus we houden in dit scenario rekening met een specifieke ruimte-intensiteit in het studiegebied. Op de 11 bedrijventerreinen is momen-

teel bijna 250 hectare netto aan kavels uitgegeven. De werkgelegenheid bedraagt in totaal 15.800 banen. Dit betekent dat de bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport met 63 banen per uitgegeven hectare relatief hoog scoren; landelijk ligt het gemiddeld aantal banen op zo'n 40 banen per uitgegeven hectare. Dit intensievere ruimtegebruik is in de Metropool-regio en in het Hart van de Greenport logisch vanwege de hogere grondprijzen en de complexvorming rond het sierteeltcluster. Een lagere ruimte-intensiteit is nu nog niet doorgerekend, maar kan eventueel nog worden bepaald.

Discussiepunt: een lagere ruimte-intensiteit leidt naar verwachting tot meer ruimtevraag. Is dit een realistisch scenario dat de Greenportregio graag wil laten doorrekenen?

Tot slot is het van belang om hier te benadrukken dat in de hier genoemde omvang van de ruimtevraag van het veilingcluster op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport nog geen rekening is gehouden met **extra impulsen zoals Bloomin' Holland**. Dit zorgt niet alleen voor een hogere kwaliteit van Greenpark Aalsmeer maar ook voor een enorme aantrekkingskracht van veilinggerelateerde bedrijvigheid en handelsactiviteiten naar de verschillende bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport. Het gaat dus om een verruiming van het veilingcluster met nieuwe activiteiten die niet modelmatig doorgerekend kunnen worden vanuit de huidige basis van het veilingcluster. We schatten deze extra ruimtevraag op langere termijn in op tussen de 20 en 30 hectare netto.

In tabel 6 zijn alle berekeningen in één tabel samengevat.

Tabel 6 Ruimtebehoefte veilinggerelateerd samengevat

		Ruimtebehoefte netto in ha 2010-2040
A	Veilingcluster in engere zin (tabel 3)	20-54
B	Veilingcluster met ondersteunende diensten (tabel 5)	27-67
C	Intensiteit ruimtegebruik	nog niet berekend
D	Impuls Bloomin' Holland	20-30
E	Voorstel op te nemen als basisraming (B en D)	47-97

De uiteindelijke ruimtebehoefte veilinggerelateerd is door BCI **voorlopig** vastgesteld op 47-97 ha (netto) voor de periode 2010-2040. We hebben daarbij het veilingcluster met ondersteunende diensten (zie tabel 6) en de extra impuls van Bloomin' Holland als basis genomen.

Het is van belang om een onderscheid te maken tussen de daadwerkelijk veilinggebonden ruimtevraag (wat gebeurt er op het veilingterrein zelf) en de veilinggerelateerde vraag op de omliggende terreinen, zoals die feitelijk hierboven is geschetst. Volgens prognoses van het Bloemenbureau Holland en Flora Holland is er voor de veiling zelf een ruimtevraag geraamd van 70 tot 85 hectare tot 2025 (gebaseerd op het Arcadis onderzoek uit 2005). Dit is veel forser dan de volumes die destijds werden geraamd voor de eerste schil van toeleveranciers aan de veiling en diensten. Deze ruimtevraag werd ingeschat op tussen de 20 en 30 hectare tot 2025. In totaal betekent dit een ruimtevraag tussen de 90 en 115 hectare tot 2025. Dit is ruim hoger dan de voorlopige veilinggerelateerde ruimtebehoefte zoals die door

ons is ingeschat op 27-67 hectare netto tot 2040 voor het veilingcluster in ruimere zin. De toekomstige ontwikkelingen op het veilingcomplex moeten hoe dan ook in perspectief worden geplaatst als het gaat om de verwachte ruimtevraag van bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport (zie box).

Toekomstige ontwikkelingen veilingcomplex

De afgelopen jaren heeft de veiling een behoorlijke groeiontwikkeling doorgemaakt. Deze doorgroei van het veilingcomplex is reeds verwerkt in ons model en daarmee ook in de ruimtevraag van het veilinggerelateerde cluster zoals hiervoor is geschetst.

Desondanks is het van belang om de toekomstige dynamiek van het veilingcomplex in Aalsmeer zo nauwkeurig mogelijk in te schatten. Daarom maken we **onderscheid tussen veilinggerelateerde ruimtevraag** (afgeleid van onze modelmatige raming, zoals reeds toegelicht) **en veilinggebonden ruimtevraag** (op het veilingterrein van Flora Holland). Deze veilinggebonden ruimtevraag bepalen we niet puur op basis van werkgelegenheid.

Net zoals voor havengebieden de behoefte aan kadegebonden terreinen (direct aan het water) berekend wordt door een koppeling te leggen met de verwachte overslagvolumes, zou dit ook voor de behoefte aan veilingterreinen nader bepaald kunnen worden. Een soortgelijke situatie geldt tevens voor de Schipholgebonden ruimtevraag die kan worden berekend op basis van ontwikkelingen van vracht- en passagiersvolumes. Voor het veilingcomplex kan worden bepaald wat de **verhouding is tussen handelsvolumes en fysieke volumes** op het veilingterrein. Bij de fysieke volumes gaat het om de volumes die daadwerkelijk op het veilingcomplex worden overgeslagen en fysiek verhandeld.

Richting toekomst bepalen we vervolgens welke groei in handelsvolumes van Flora Holland tot 2020 te verwachten is en of de huidige verhouding tussen handelsvolumes en fysieke volumes ook in de toekomst nog gehanteerd mag worden. Op deze manier gaan we na of, en zo ja hoeveel vierkante meters ruimte (vastgoed) nodig is voor veilinggebonden activiteiten.

In de huidige ramingen zit dit effect van verwachte groei er wel degelijk in verwerkt via de verwachte werkgelegenheidsgroei. Het doorrekenen van toekomstige handelsvolumes kan overigens niet automatisch via huidige kengetallen omdat handelsvolumes niet overeen hoeven te komen met het fysiek via Greenport Aalsmeer af te handelen goederenstromen. Overigens bepalen we de veilinggerelateerde ruimtevraag zoals gezegd wel op basis van werkgelegenheid, alleen halen we de huidige werkgelegenheid op het veilingterrein hiervan af.

Naast de ruimtevraag van het veilingcluster, uitgesplitst naar veilinggebonden en veilinggerelateerd, moeten deze cijfers in perspectief worden geplaatst. Dit doen we door de cijfers te vergelijken met de **totale ruimtevraag** van bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport. Wanneer we nagaan welk aandeel de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport inneemt ten opzichte van de gehele regio Amstelland-

Meerlanden, dan blijkt dit bijna een derde deel te zijn (om precies te zijn 29%). Daarom is de ruimtevraag van bedrijventerreinen in de Hart van de Greenport-gemeenten op bijna 1/3 deel van de totale ruimtevraag bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden ingeschat (zie tabel 7).

Tabel 7 Totale ruimtevraag bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport

	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040
Referentiescenario	35	6	5	46
MRA als Global gateway	44	27	27	98
Duurzaamheid Troef	35	23	23	81

Dit betekent dat de ruimtevraag van het veilingcluster in ruime zin ruim de helft bedraagt van de totale ruimtevraag in het Hart van de Greenport. De overige ruimtevraag, van bedrijvigheid die bijvoorbeeld op zoek is naar terreinen in het modern gemengde segment, is beperkt van omvang.

Nu de ruimtebehoefte veilinggerelateerd bekend is, kunnen die cijfers worden afgezet tegen het huidige aanbod en het toekomstige aanbod aan terreinen zodat een goede **vraag-aanbod confrontatie** kan worden gemaakt. Het aanbod is weergegeven in tabel 8.

Tabel 8 Aanbod bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport, 1 januari 2008

Gemeente	Naam terrein	Bruto ha	Netto ha	Terstond uitgifbaar	Niet-terstond uitgifbaar	Type locatie
Aalsmeer	Greenpark Aalsmeer	180	122	64	0	Modern gemengd/veilinggerelateerd
Aalsmeer	Hornmeer	31	27	0	0	Modern gemengd/veilinggerelateerd
Aalsmeer	Lijnbaan	3	3	0	0	Modern gemengd
Aalsmeer	Flora Holland terrein	91	91	0	30	Transport en distributie/veilinggerelateerd
Amstelveen	De Loeten	45	30	0	30	Veilinggerelateerd
Amstelveen	Amstelveen Zuid (N201)	65	45	0	45	Modern gemengd
Amstelveen	Bedrijventerrein Legmeer	26	18	0	0	Modern gemengd
Amstelveen	Legmeerdijk	9	6	0	0	Parkachtig
Uithoorn	De Kwakel	5	3	0	0	Modern gemengd
Uithoorn	Industrieterrein Uithoorn	91	82	5	0	Gemengd plus
Uithoorn	VBA-Zuid	54	30	0	30	Transport en distributie/veilinggerelateerd

Uit de tabel blijkt dat op korte termijn op Greenpark Aalsmeer nog 64 hectare netto uitgifbaar is. Volgens de nieuwe grondexploitatie moet dit in 2018 uitgegeven zijn. Alleen al de hectares op Greenpark overtreffen de ruimtevraag zoals deze voor het veilingcluster in ruime zin is geraamd (27-67 hectare tot 2040). Daarbij is er nog een aantal (veilinggerelateerde) terreinen die op de wat langere termijn op de markt gaan komen, waaronder de beschikbare ruimte op het Flora Holland terrein en De Loeten en VBA-Zuid. Met de op dit moment geplande ontwikkeling van al deze terreinen constateren we een behoorlijk scheve verhouding tussen vraag en aanbod in de toekomst.

Er van uitgaand dat de berekende ruimtebehoefte vooral een beeld schetst van veilinggerelateerd (en minder nauwkeurig van veilinggebonden), dan nog blijkt dat de door BCI berekende totale ruimte vraag lager is dan het aanbod van veilinggerelateerde terreinen in het Hart van de Greenport. Dit betekent dat het aanbod veilinggerelateerd verminderd zal moeten worden om voldoende marktdoel te behouden op de nu al beschikbare locaties.

Marktdruk in stand houden

Tegenvallende marktontwikkelingen zorgen ervoor dat gemeenten en particuliere eigenaren van de terreinen (projectontwikkelaars) in de problemen kunnen komen doordat renteverliezen en de afdracht aan de nieuwe N201 (waarover later meer) hen opbreken. Het feit dat de nieuwe terreinen in het Hart van de Greenport – op Greenpark Aalsmeer na (gemeenten Aalsmeer en Uithoorn) – niet in eigendom zijn van de gemeente, bemoeilijkt de sturingsmogelijkheden hierin vanuit de overheid. Het is echter van belang om ook in deze minder gunstige marktsituatie zoveel mogelijk marktdruk op de verschillende terreinen in het Hart van de Greenport te houden zodat deze terreinen niet voor leegstand worden ontwikkeld.

Dit betekent dat er een ***andere aanpak nodig*** is. Hoe om te gaan met bestaande en nieuwe terreinen moet in het huidige economisch perspectief worden geplaatst. Het gaat dan ook om een totale strategie voor zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen ('oud versus nieuw') in het Hart van de Greenport. Dit vergt bepaalde keuzes (zie hieronder) die zo snel mogelijk (bespreekbaar) moeten worden gemaakt om zo voldoende marktdruk te houden en kansen te creëren voor deze regio in de nabije toekomst.

Typering terreinen: modern gemengd versus veilinggerelateerd

Eén van die noodzakelijke keuzes die moet worden gemaakt, heeft betrekking op de segmentering van (nieuwe) terreinen. In het Hart van de Greenport bevindt zich een aantal modern gemengde-, en een aantal veilinggerelateerde terreinen. De invloed van de crisis heeft zoals gezegd een duidelijk effect op het uitgiftetempo. Daarbij kan mede op basis van de gevoerde gesprekken worden geconstateerd dat de neergang van het uitgiftetempo van modern gemengde terreinen – gezien de bredere basis van gemengde bedrijvigheid in de economie – minder fors is dan bij veilinggerelateerde terreinen als Greenpark en De Loeten het geval is. Daarom moeten afspraken die zijn gemaakt op basis van marktperspectieven uit het verleden opnieuw tegen het licht worden gehouden.

Er lijkt een ***te beperkte vraag*** te zijn voor ***twee veilinggerelateerde bedrijventerreinen*** die ook nog eens naast elkaar liggen. De keuze die hierin moet worden gemaakt om De Loeten als modern gemengd terrein te bestemmen (in plaats van veilinggerelateerd) ligt het meest voor de hand. De kwaliteit en het voorzieningenniveau dat op Greenpark Aalsmeer wordt gerealiseerd (o.a. Bloomin', Greenpark Academy) en het feit dat dit terrein al verder in ontwikkeling is, is in deze keuze vooralsnog doorslaggevend. Deze keuze heeft invloed op de (uitgifte van) andere modern gemengde terreinen in de Amstelveen en de regio, waaronder Amstelveen-Zuid. Voor de terreinen in het Amstelveense geldt dan wel dat er een

goede onderbouwing en alternatief moet worden geboden dat door de regio wordt gedragen. Het lijkt – mede op basis van de Plabeka-ramingen - echter verstandig om verdere plannen voor nieuwontwikkeling van terreinen in Amstelveen, waaronder Amstelveen-Zuid, voorlopig niet door te zetten. Dit betekent overigens niet dat planologische reserves helemaal moeten worden opgezegd, maar dat een nadere fasering gewenst is.

Greenpark Aalsmeer blijft daarmee in de regio vooralsnog het enige nieuwe veilinggerelateerde terrein. Door deze keuzes te maken kan de regio zich beter, eenduidiger profileren.

3 Specifieke situatie veilingterreinen

Betalingsconstructie bedrijventerreinen versus infrastructuur

Naast keuzes in segmentering van terreinen, is het van belang om ***kritisch naar grondprijzen van de nieuwe terreinen te kijken***. Nu hanteert Greenpark Aalsmeer grondprijzen tussen 230 en 280 Euro per m². Dit is een tamelijk forse grondprijs, maar voor de Randstad liggen grondprijzen in het algemeen hoger dan in de rest van Nederland vanwege schaarste en de tot voor kort grotere vraag naar bedrijfsruimte en bedrijventerrein. Met de recent lagere uitgiftecijfers en de minder rooskleurige behoefte-raming van (veilinggerelateerde) bedrijventerreinen dan in het verleden moet echter de vraag worden gesteld wat de marktbasis is om bedrijventerreinen te verkopen.

Uit de nieuwe grondexploitatie van Greenpark Aalsmeer blijkt dat er voor de komende jaren een 'saldo nul' wordt gehanteerd. De kans dat dit werkelijk gaat gebeuren wordt op voorhand echter ingeschat op 30%. In de meeste varianten die zijn opgesteld voor de risico-analyse wordt namelijk met een negatieve opbrengst gerekend. Daarbij wordt de mogelijkheid open gehouden om het Masterplan voor Greenpark reeds volgend jaar tussentijds aan te passen. Op voorhand worden de geschetste lage ruimtebehoefte-ramingen dan ook al gezien als een tamelijk realistisch scenario voor Greenpark.

Vooralsnog wordt met een exploitatieperiode tot 2018 echter nog gerekend met een uitgifte van zo'n 6 hectare per jaar op Greenpark (ex. Bloomin' Holland). Dit is erg fors, zeker gezien de verwachte mindere economische ontwikkeling en een mogelijk krimpscenario van de veiling Flora Holland (zie eerder). ***Verkleuring*** van Greenpark naar een groter deel modern gemengd moet dan ook nadrukkelijk worden overwogen. Dit moet echter in de regio worden afgestemd want ook hier is de relatie met de eveneens verkleurende terreinen in het Amstelveense uitermate belangrijk voor de ontwikkeling in de gehele Greenport-regio.

Een ander punt daarbij is dat uitgifte van nieuwe (veilinggerelateerde) bedrijventerreinen in deze regio onlosmakelijk verbonden is met de nieuwe provinciale weg N201, die direct langs een aantal terreinen in Amstelveen en Aalsmeer zal lopen. In de relatief hoge grondprijzen op Greenpark Aalsmeer (en straks ook in De Loeten) is de afdracht richting de nieuwe N201 verdisconteerd. Bij elke vierkante meter die Greenpark uitgeeft, moet een bepaald deel van de opbrengst worden afgedragen aan de wegbeheerder, de provincie Noord-Holland.

De ervaring leert dat de ***exploitatie van nieuwe terreinen weinig rendement oplevert***, gezien het toenemende aantal ruimtelijke randvoorwaarden (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid) bij de inpassing van nieuwe terreinen. Dit zorgt voor extra kosten bij de nieuwontwikkeling van bedrijventerreinen. De afdracht aan de nieuwe N201 (Greenpark

Aalsmeer en De Loeten) en de relatief hoge grondprijs die mede hierdoor moet worden gevraagd op beide terreinen, bevordert het uitgiftetempo allerminst. Veranderende marktomstandigheden nopen er dan ook toe de **planexploitaties** van beide terreinen **opnieuw tegen het licht te houden**. Voor De Loeten is er nog geen planexploitatie vastgesteld² en voor Greenpark Aalsmeer³ wordt momenteel een nieuwe planexploitatie opgesteld⁴.

² De gemeente Amstelveen onderzoekt momenteel nog welke mogelijkheden de nieuwe Grondexploitatiewet (GREX) voor de planexploitatie kan bieden.

³ Hierin is opgenomen dat Greenpark Aalsmeer 12,8 miljoen afdraagt aan de nieuwe N201.

⁴ Deze nieuwe exploitatie is nog niet in ons bezit

4 Belang van goede fasering

Fasering: in regionaal perspectief

Naast een goede segmentering, is de fasering van terreinen van belang. Niet in de laatste plaats door de huidige marktontwikkelingen moet kritisch worden gekeken naar nieuwe bedrijventerreinen die op de markt komen, hoe verouderde bedrijventerreinen geherstructureerd kunnen worden en hoe dit zoveel mogelijk in samenhang kan worden opgepakt. In zekere zin is daarvoor een herpositionering van terreinen in het Hart van de Greenport nodig. Voor de nieuwe terreinen (Greenpark Aalsmeer en De Loeten) geldt dat er inzicht moet komen in de definitieve planexploitaties. Door deze planexploitaties te staven aan de huidige marktontwikkelingen en middels een aantal scenario's naar **ontwikkelingen in de nabije toekomst** te kijken, moet duidelijk worden hoe groot het mogelijke gat in de exploitaties van de betreffende terreinen (op termijn) is. Niet alleen economische scenario's moeten hierover meer duidelijkheid geven. Dit geldt ook voor het inzichtelijk maken van effecten van het variëren in de grondprijzen op de langere termijn.

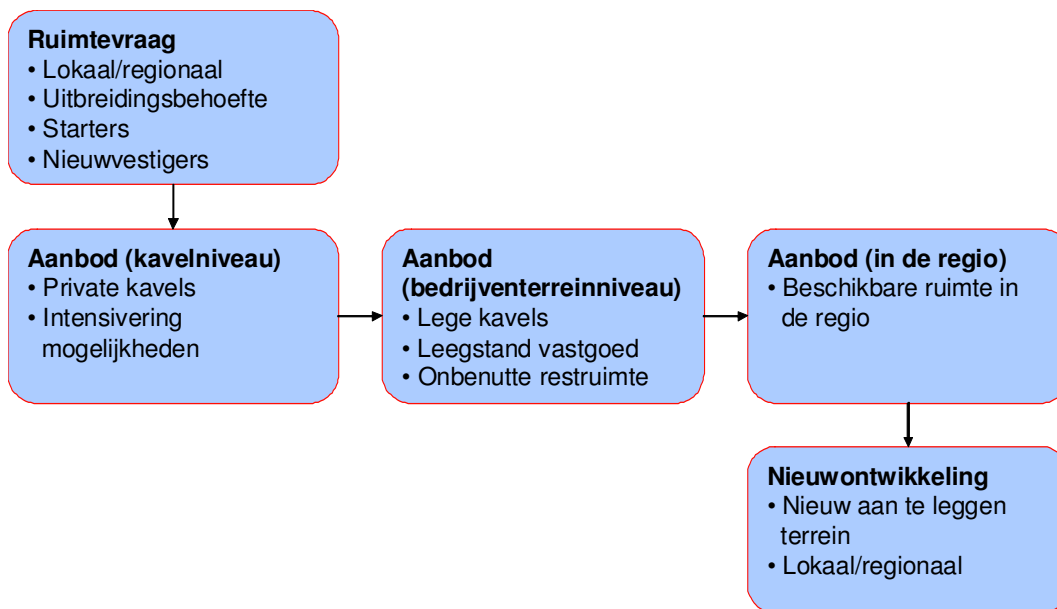
Fasering: volg de SER ladder

Om daadwerkelijk naar een 'verknoping' te gaan van oude en nieuwe terreinen in het Hart van de Greenport is het van belang om eerst te kijken naar de mogelijkheden om bedrijven te faciliteren op bestaande terreinen, en daarna pas over te gaan tot ontwikkeling van nieuwe terreinen. Dit staat geheel in het teken van het beleid volgens de SER ladder dat Rijk, provincies en gemeenten recent zijn overeengekomen (zie box).

Intensivering ruimtegebruik: SER ladder

In 1999 introduceerde de Sociaal-Economische Raad de SER-ladder in reactie op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen
- Pas indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt



Belangrijk bij dit punt is dat er naast nieuwontwikkeling van terreinen in Aalsmeer en Amstelveen, in elk van de drie gemeenten in het Hart van de Greenport **veroudering** van bestaande terreinen speelt (zie bijlage 3). Elke gemeente heeft een verouderd terrein dat herontwikkeld moet worden om op langere termijn goed te kunnen functioneren en aan de kwaliteitsniveau dat ondernemers vragen te kunnen voldoen. De zwaarte van de ingreep die nodig is op elk van de terreinen verschilt. Op bedrijventerrein Uithoorn zijn relatief zware ingrepen nodig (onder andere infrastructuur). Hierbij kan gedacht worden aan revitalisering. Er moet hier tevens worden gezocht naar de juiste segmentering en er kan daarbij ingezet worden op intensief ruimtegebruik. Op bedrijventerrein Legmeer ligt de nadruk met name op aanpak van de openbare ruimte en lijkt slechts beperkt intensivering van het ruimtegebruik mogelijk, simpelweg omdat er geen ruimte meer is. Op bedrijventerrein Hornmeer lijkt een beperktere ingreep nodig. Hierbij kan gedacht worden aan een facelift van het terrein. Hier ligt – evenals op Legmeer – de nadruk op aanpak van de openbare ruimte en daarnaast op het terugdringen van leegstand.

Herstructureringsplannen voor deze terreinen zijn gereed, maar er zijn nog geen fysieke ingrepen gedaan. Dit zal op de terreinen Hornmeer en Legmeer op korte termijn gebeuren, indien de subsidie-aanvragen (HIRB) worden gehonoreerd.

Mogelijkheden voor ruimtewinst op deze terreinen lijken echter beperkt te zijn. De ingrepen op bedrijventerrein Uithoorn lenen zich hier waarschijnlijk beter voor dan die op de terreinen Hornmeer en Legmeer (al speelt het terugdringen van de leegstand hier wel een belangrijke rol). Het lijkt er dus op dat ingrepen op deze terreinen netto niet veel ruimtewinst zullen opleveren. Toch is aanpak van ruimtelijke kwaliteit van de terreinen (en het terugbrengen van leegstand) noodzakelijk.

Verder is het zo dat - om daadwerkelijk een koppeling te kunnen maken tussen 'oud en nieuw' - **inzicht nodig** is in de **opgaven en bijbehorende investeringsplannen** op deze terreinen voor de korte en lange termijn, en de financiële dekking hiervan. Duidelijk moet zijn in hoeverre er financiële cofinanciering is geregeld vanuit de betreffende gemeenten en of er daarnaast sprake is van dekking vanuit ondernemers (via parkmanagement of BIZ).

Naar een regionale uitvoeringsorganisatie

In het Hart van de Greenport sprake is van een regionale markt van veilinggerelateerde en modern gemengde bedrijventerreinen. De 'signalen' om op het gebied van bedrijventerreinen meer regionaal te gaan afstemmen en samenwerken zijn overduidelijk: het aanbod overtreft de vraag naar bedrijventerreinen ruimschoots en er is (op een aantal terreinen) sprake van veroudering van het aanbod.

Daarom is het belangrijk om met draagvlak vanuit alle regionale partners in de Greenport samen te werken aan prioritering, fasering en segmentering van terreinen. Om tot regionale samenwerking te komen, en mogelijk een aantal terreinen in een gezamenlijke organisatie onder te brengen, moeten enkele stappen worden gezet:

- Breng de regionale opgave in beeld
- Duid de meerwaarde van regionale samenwerking (o.a. koppeling oud-nieuw, afstemming grondprijzen en marketing van terreinen)
- Bepaal welke terreinen moeten worden aangepakt en in welke volgorde (het zgn. 'mandje van terreinen')
- En maak een keuze uit een van de mogelijke samenwerkingsmodellen. BCI heeft een aantal van deze modellen ontwikkeld (zie box). Het is daarbij de vraag of je als regio alleen voor regionale prioritering gaat of voor een ontwikkelingsmodel waarin doorgroei naar een regionaal ontwikkelingsbedrijf plaatsvindt. Dit laatste is mogelijk door de reeds bestaande constructie rond Greenpark Aalsmeer verder uit te bouwen. Naast de bestaande aandeelhoudende gemeenten Aalsmeer en Uithoorn, kan ook de derde gemeente in het Hart van de Greenport, de gemeente Amstelveen, onderdeel hiervan gaan uitmaken.

Samenwerkingsmodellen

BCI heeft vier modellen voor samenwerking uitgewerkt, die hieronder kort worden toegelicht:

1. Business as usual
2. Lokaal verevenen +
3. Regionale prioritering
4. Regionaal Ontwikkelingsbedrijf (ROB)

1 Business as usual

- Lokale sturing en uitvoering
- Lokale prioritering en aanpak
- Lokale financiering

3 Regionale prioritering

- Regionale prioritering en uitvoering
- Strategische projectenportefeuille
- Regionale grondprijsverhoging
- Regionale fondsvorming
- Lokale uitvoering

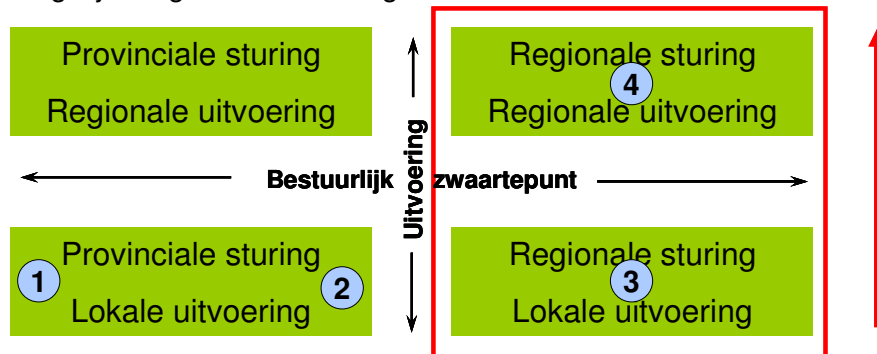
2 Lokaal verevenen +

- Lokale verevening tussen oud, bestaand en nieuw
- Verhoging van de grondprijzen

4 Regionaal Ontwikkelingsbedrijf (ROB)

- Regionaal verevenen oud en nieuw (zie 3)
- Regionale uitvoering

De vier modellen variëren en lopen op (1 tot 4) richting meer regionale sturing en zelfs mogelijke regionale uitvoering.



5 Samengevat

Niet genoeg kan worden benadrukt wat het belang is van een **goed, regionaal afgestemd, bedrijventerreinenbeleid** voor het Hart van de Greenport. In feite is dit **randvoorwaardelijk** voor tal van andere ontwikkelingen en projecten waarmee Greenport Aalsmeer is reeds gestart of op korte termijn gaat starten, zoals de betere profilering van de hele Greenport.

Om tot een gedragen, realistische regionale uitvoeringsstrategie bedrijventerreinen te komen, moet een aantal belangrijke keuzes worden gemaakt. Het maken van keuzes begint met een **heldere probleemsignalering**. De boodschap is helder: tegenvallende marktontwikkelingen hebben op korte en langere termijn invloed op de uitgifte van bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport.

- **Fasering en segmentering (veilinggerelateerd vs. gemengd) van nieuwe terreinen**
Het bestemmen van De Loeten als modern gemengd terrein (ipv veilinggerelateerd) betekent ook dat een temporisering van Amstelveen Zuid nodig is (eveneens een modern gemengd terrein). Hierdoor kan er sprake zijn van een overdimensionering van het aanbod van het modern gemengde segment in de regio. Het herbestemmen van De Loeten heeft daarmee niet alleen een (positieve) invloed op de verwachte uitgifte van het veilinggerelateerde segment, maar het kan tevens (negatieve) invloed hebben op de uitgifte van modern gemengde terreinen in deze regio.
- **Veranderd perspectief van planexploitaties**
Het wijzigen van de bestemming van in dit geval De Loeten heeft mogelijk consequenties voor de financieringsconstructie met de nieuwe N201. Een ander belangrijk punt is de grondprijs op met name Greenpark Aalsmeer. De relatief hoge grondprijs op Greenpark Aalsmeer heeft te maken met het kwaliteitsniveau dat wordt aangeboden, maar ook met de afgesproken financiële bijdrage aan de N201. Toch is het mogelijk dat deze hoge grondprijs – zeker in deze economisch mindere tijden – niet door alle typen veilinggerelateerde bedrijven betaald zal gaan worden. Hierop voorsortierend moet de regio duidelijk afspraken met elkaar maken, namelijk:
 - Verlaag je als regio de grondprijzen en ontstaan er daardoor tekorten in de planexploitaties?
 - Kan er nagedacht worden over een verlaging van de kosten door bijv. de bijdrage aan de N201 te verminderen c.q. laten vervallen?

Voor het maken van een gefundeerde keuze zal de huidige planexploitatie van zowel De Loeten als Greenpark opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden door te variëren in economische ontwikkeling van de regio en te hanteren grondprijzen.

- ***Blijven volgen van herontwikkeling op 3 terreinen***

Regionale afstemming van de ingrepen op verouderde terreinen is van belang. Concreet gaat het om de (fysieke) herontwikkeling van Hornmeer en Legmeer, die in de uitvoeringsstrategie kunnen worden meegenomen indien de projecten reeds vrij ver uitgekristalliseerd zijn. Dat betekent dat het van belang is dat niet alleen de provincie subsidiegelden in deze projecten steekt, maar dat er vanuit de gemeenten ook afdoende budget beschikbaar is om zo op termijn een beter vestigingsklimaat op de betreffende terreinen en in de gehele Greenport te realiseren. Daarvoor is procesgeld alleen niet voldoende. Belangrijk is ook dat lokale cofinanciering door de gemeenten voor de uitvoering van plannen geregeld is en dat ondernemers achter de plannen staan en op hun eigen kavels gaan investeren. Tevens is het daarbij van belang dat fysieke ingrepen en het verwachte effect daarvan op het vestigingsklimaat wordt afgestemd binnen het Hart van de Greenport. Inzicht in de diverse investeringsplannen- en kosten, en de financiële dekking hiervan is nodig.

- Om uiteindelijk tot een ***regionale uitvoeringsstrategie 'oud en nieuw'*** te komen, moet er naast regionale afstemming tussen de gemeenten, provincie, veiling en ondernemers in het Hart van de Greenport ook een ***passende regionale uitvoeringsorganisatie*** komen. In deze regionale uitvoeringsstrategie moeten oud en nieuw in samenhang worden aangepakt om er zo voor te zorgen dat het vestigingsklimaat in het Hart van de Greenport aantrekkelijk is en blijft en dat eventuele bijsturing op een transparante en gedragen manier mogelijk is. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat aanpak van leegstand op Hornmeer consequenties heeft voor de uitgifte op andere terreinen in de regio.

Bijlage 1 Inventarisatie bedrijven- terreinen

Typering terreinen

In de 'Hart van de Greenport'-gemeenten liggen 11 bedrijventerreinen. In onze optiek zijn daarvan zes terreinen (deels) ***veilinggerelateerd*** van karakter:

- Greenpark Aalsmeer
- Hornmeer
- Flora Holland terrein
- VBA-Zuid
- De Loeten
- Amstelveen Zuid (N201)

Aanbod

Het merendeel van het aanbod is te vinden in de gemeente Aalsmeer, met name Greenpark Aalsmeer en het Flora Holland-terrein zijn forse (veilinggerelateerde) terreinen. Op beide terreinen is nog grond uitgeefbaar, respectievelijk 42 (terstond) en 30 (niet-terstond) hectare. Op de terreinen Hornmeer en Lijnbaan is geen grond meer uitgeefbaar.

Het nieuwe geplande terrein Amstelveen Zuid (N201) is het grootste terrein in de gemeente Amstelveen. Hier zijn alle 45 hectaren nog uitgeefbaar (niet terstond). Een ander groot nieuw terrein aan de N201 wordt De Loeten. Het Programma van Eisen voor dit terrein van 30 hectare is recent vastgesteld. De terreinen Legmeer en Legmeerdijk zitten vol.

Industrieterrein Uithoorn en het terrein VBA-Zuid zijn de grootste terreinen van de gemeente Uithoorn. Op het terrein Uithoorn is nog beperkt grond uitgeefbaar, zo'n 5 hectare (terstond). Het terrein VBA-Zuid betreft een strategische reserve. Op het kleinere terrein de Kwakel is geen grond meer uitgeefbaar.

Tabel 1 Aanbod bedrijventerreinen, 1 januari 2008

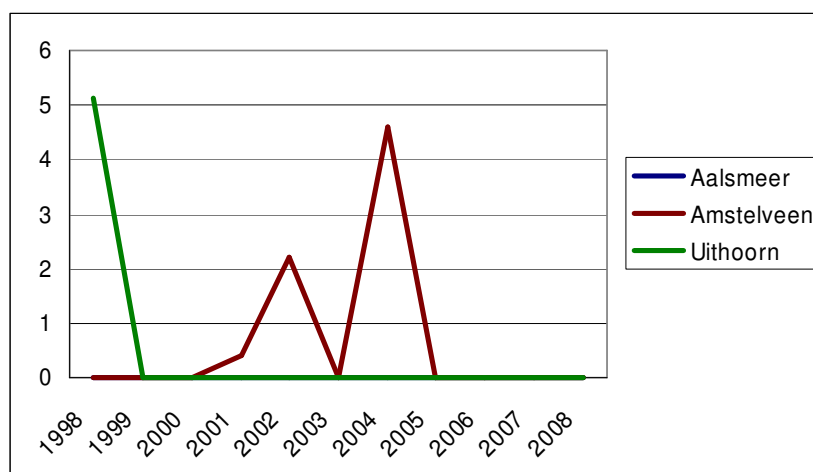
Gemeente	Naam terrein	Bruto ha	Netto ha	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar	Type locatie
Aalsmeer	Greenpark Aalsmeer	180	122	64	0	Modern gemengd/veilinggerelateerd
Aalsmeer	Hornmeer	31	27	0	0	Modern gemengd/veilinggerelateerd
Aalsmeer	Lijnbaan	3	3	0	0	Modern gemengd
Aalsmeer	Flora Holland terrein	91	91	0	30	Transport en distributie/veilinggerelateerd
Amstelveen	De Loeten	45	30	0	30	Veilinggerelateerd
Amstelveen	Amstelveen Zuid (N201)	65	45	0	45	Modern gemengd
Amstelveen	Bedrijventerrein Legmeer	26	18	0	0	Modern gemengd
Amstelveen	Legmeerdijk	9	6	0	0	Parkachtig
Uithoorn	De Kwakel	5	3	0	0	Modern gemengd
Uithoorn	Industrieterrein Uithoorn	91	82	5	0	Gemengd plus
Uithoorn	VBA-Zuid	54	30	0	30	Transport en distributie/veilinggerelateerd

Bron: Provincie Noord-Holland/IBIS

Uitgifte

De uitgifte op de bedrijventerreinen in het Hart van de Greenport was in de periode 1998-2007 vrij beperkt. In Amstelveen is een behoorlijk aantal hectaren uitgegeven op bedrijventerreinen in de afgelopen jaren, in Uithoorn dateert de uitgifte van bedrijventerrein alweer van enige tijd geleden (zie figuur 1). In Aalsmeer is in 2008 de uitgifte gestart op het nieuwe Greenpark, maar dit is nog niet in de figuur terug te zien (periode 1998-2008).

Figuur 1 Uitgifte bedrijventerreinen Hart van de Greenport 1998-2008



Bron: Provincie Noord-Holland/IBIS

In Amstelveen vond de uitgifte de afgelopen 10 jaar plaats op bedrijventerrein Legmeer en de locatie van de Koninklijke Nederlandse Springstoffen Fabriek. In Uithoorn vond eind jaren negentig uitgifte plaats op Industrierrein Uithoorn.

Veroudering en herstructurering

Veroudering van bedrijventerreinen speelt met name in de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn, in mindere mate in Amstelveen. In Aalsmeer gaat het om de terreinen Greenpark Aalsmeer en Hornmeer. De gemeente geeft aan voor beide terreinen reeds herontwikkelingsplannen te hebben opgesteld. In Uithoorn gaat het om Industrierrein Uithoorn; de gemeente beschikt sinds dit jaar over een herontwikkelingsplan voor dit terrein. In Amstelveen betreft het bedrijventerrein Legmeer, waarvoor eveneens een herontwikkelingsplan bestaat.

Tabel 2 Aanpak veroudering bedrijventerreinen

Gemeente	Naam terrein	Bruto oppervlak verouderd	Plannen herontwikkeling
Aalsmeer	Greenpark Aalsmeer	180	ja
Aalsmeer	Hornmeer	31	ja
Aalsmeer	Lijnbaan		nee
Aalsmeer	Flora Holland terrein		onbekend
Amstelveen	De Loeten		nee
Amstelveen	Amstelveen Zuid (N201)		nee
Amstelveen	Bedrijventerrein Legmeer	28	ja
Amstelveen	Legmeerdijk		nee
Uithoorn	De Kwakel		nee
Uithoorn	Industrierrein Uithoorn	91	ja
Uithoorn	VBA-Zuid		nee

Bron: Provincie Noord-Holland/IBIS

Van planvorming naar uitvoering van herstructurering

Voor het terrein Hornmeer is door de gemeente Aalsmeer begin 2009 een aanvraag ingediend bij de provincie Noord-Holland. Het gaat om de regeling Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen (**HIRB**). De subsidie voor zowel onderzoek als procesmanagement is recent aan de gemeente toegekend.

De gemeente streeft ernaar bedrijventerrein Hornmeer te laten uitgroeien tot een vitaal bedrijventerrein dat op duurzame wijze goed functioneert en helder gepositioneerd is en waar veranderingen in de omgeving, die zonder ingrijpen een bedreiging zouden vormen, nu juist zo goed mogelijk zijn benut.

Dit project moet leiden tot een aantal resultaten, namelijk:

- Ombuiging van daling aantal werkzame personen
- Nieuwe routing en bewegwijzering naar Hornmeer na verlegging N201
- Nieuw programma voor invulling beschikbare ruimte langs bestaande N201
- Gerealiseerde opknapbeurt openbare ruimte.

Op 31 oktober 2009 sluit de volgende HIRB-tender van de provincie Noord-Holland. De gemeente Aalsmeer dient dan wederom een aanvraag in voor Hornmeer, dit keer voor de fysieke aanpak van het terrein. Ook de gemeente Amstelveen dient een HIRB-aanvraag in, namelijk voor bedrijventerrein Legmeer. Hier gaat het eveneens om fysieke investeringen.

Bijlage 2 **Scenario's ruimtebehoefte**

We maken een inschatting van de toekomstige ruimtevraag van bedrijventerreinen en kantoren op basis van drie toekomstscenario's. In elk van de scenario's vormt de huidige situatie in de regio (voor wat betreft de huidige werkgelegenheid, verhuisintensiteit, hergebruik, locatievoorkeuren en terreinquotiënten) het uitgangspunt. De scenario's zien er als volgt uit:

Invulling scenario's

Het eerste scenario dat we hanteren is het **referentiescenario**. Dit scenario gaat uit van een dynamiek in de werkgelegenheid op basis van het TM-scenario voor de regio, en de ontwikkeling van locatievoorkeur en terreinquotiënt, verhuisintensiteit en hergebruik op basis van een regionale inschatting. We zetten dit in als een soort basisscenario. Daarnaast onderscheiden we twee scenario's die een andere (lees: hogere) ruimtevraag in de Metropoolregio laten zien.

Zo wordt in het **Global Gateway scenario** de internationale kracht van de Metropoolregio Amsterdam behouden en waar mogelijk versterkt. Dit is conform de REVS 2009-2030 en de MRA-conferentie 2009 waarin de regio internationaal wordt neergezet als 'Global Business Gateway'. Uitdagingen zijn er daarbij legio: focus op kennis & innovatie (incl. duurzaamheid en toptalent), aansluiting onderwijs – arbeidsmarkt, ruimte & bereikbaarheid, marketing, acquisitie én exportbevordering en tot slot 'good governance'.

Als regio maak je keuzes, bijvoorbeeld waarin je echt wilt excelleren en waarin je 'gewoon verder wilt doorgroeien'. Door kansen in de MRA te verzilveren, versterk je als regio je concurrentiepositie en kun je je in (inter)nationaal perspectief onderscheiden (lees: harder groeien dan gemiddeld) in een groot aantal economische clusters. Deze groei is niet vanzelfsprekend, en is enkel haalbaar indien hier beleidsmatig sterk op wordt gestuurd. Voor ons scenario betekent dit specifiek het volgende:

- De werkgelegenheid ontwikkelt zich volgens het 'hoge groeiscenario' Global Economy.
- Additioneel groeit een aantal stuwende clusters harder dan gemiddeld. Het gaat om de creatieve sector, ICT, kennistechnologie, toerisme & leisure en het financiële cluster.
- Additioneel neemt de werkgelegenheid meer toe als gevolg van Schaa sprong Almere.
- Er is sprake van een lichte intensivering van het ruimtegebruik.

In het **Duurzaamheid Troef scenario** wordt optimaal ingezet op duurzaamheid, zoals bijvoorbeeld Cradle to Cradle, intensief ruimtegebruik, en behoud en hergebruik van bestaande gebouwen. Bedrijven en kantoren gaan effectiever met nieuw in gebruik genomen ruimte om, streven naar meer duurzaamheid binnen het bedrijfsproces en leveren 'last but not least' een belangrijke bijdrage aan een efficiëntere bedrijfsvoering.

Deze mogelijke beleidsimpulsen worden in dit scenario vertaald waarbij, meer dan in het verleden, ingezet wordt op intensief ruimtegebruik en hergebruik van locaties. De economische groei (werkgelegenheidsontwikkeling) is in dit scenario gelijk aan het Global Gateway scenario. Wel is in het Duurzaamheid Troef scenario sprake van sterkere intensivering van het ruimtegebruik en wordt uitbreidingsvraag van bedrijven met een lage milieucategorie (milieucategorie 1) niet gefaciliteerd op bedrijventerreinen.

Het is van belang om te beseffen dat de scenario's een beleidsambitie in zich hebben. Wordt deze ambitie niet ingelost, dan heeft dit consequenties voor de ontwikkeling van de ruimtevrage in de regio. Daarmee geven de scenario's een bandbreedte aan waarbinnen de ruimtevrage zich naar verwachting zal ontwikkelen.

Differentiatie in parameters per scenario

De invulling van de drie scenario-afhankelijke parameters, zoals weergegeven in onderstaande tabel, wordt hieronder nader toegelicht.

Tabel 1 Overzicht van de 3 scenario afhankelijke (model)parameters

	Toelichting
Werkgelegenheidsontwikkeling	Toekomstprognose van de economische ontwikkeling (incl. beleidsambities), uitgedrukt in de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling
Intensivering ruimtegebruik	Percentage van de uitbreidingsvraag die niet gerealiseerd hoeft te worden door beleidsmatig in te zetten op intensivering van het ruimtegebruik.
Filter lage milieucategorieën	Het deel van de uitbreidingsvraag die voortkomt door bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën (milieucategorie 1) wordt beleidsmatig niet gefaciliteerd.

De ***werkgelegenheidsontwikkeling*** is een belangrijke parameter in de scenario's. In het referentiescenario wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid gebaseerd op het Trans Atlantic Market scenario van het CPB (2005). Dit scenario vormt voor het Rijk het uitgangspunt voor lange termijn ramingen voor bedrijventerreinen en kantoren. In dit scenario is tot 2020 nog een lichte groei van de werkgelegenheid zichtbaar maar daarna is er feitelijk sprake van een negatieve groei.

Voor de scenario's Global Gateway en Duurzaamheid Troef – die beide een gelijke groei-ontwikkeling kennen – wordt uitgegaan van een aanzienlijk hogere groei van de werkgelegenheid. De basis vormt hiervan vormt het hogere Global Economy groeiscenario van het CPB⁵, omdat deze scenario's beiden de ambitie hebben om de internationale kracht van de Metropoolregio Amsterdam te behouden en waar mogelijk te versterken. Daar bovenop wordt uitgegaan van een tweetal belangrijke (beleids)impulsen, namelijk:

⁵ In alle drie de scenario's nemen we de werkgelegenheidsontwikkeling in de Corop gebieden 19-24 en 40 (dit staat gelijk aan de Metropoolregio Amsterdam).

- Keuze voor een **aantal economische clusters** waarin de Metropoolregio wil **excelleren**:
 - vijf stuwende clusters (creatieve sector, ICT, kennistechnologie, toerisme&leisure, financiële cluster) groeien gemiddeld harder dan volgens het GE scenario;
 - op basis van de levenscyclusfase van het cluster en de omvang van het internationale segment binnen de Randstad is de 'extra' groei voor elk van de vijf clusters bepaald;
 - in de periode 2010-2020 gaat het om een 'extra' groei van 1% tot 3%, afhankelijk van een expertmatige inschatting van de groeikansen (variërend van een beperkt tot een groot effect);
 - beleidsgestuurde groei is echter eindig. Daarom is in de tweede en derde periode (tot 2020) uitgegaan van een halvering van de extra werkgelegenheidsgroei ten opzichte van de voorgaande periode.
- Additioneel rekening houden met de **Schaalsprong Almere**:
 - het gaat in de Schaalsprong om 100.000 extra banen in de periode tot 2030. Wij achten het erg ambitieus om de Schaalsprong op korte termijn volledig te realiseren. Op verzoek van de werkgroep is desondanks vastgehouden aan regionale ambitie van 100.000 extra banen in de periode tot 2030;
 - deze extra banen zijn opgebouwd uit 50% autonome groei bestaande bedrijvigheid en bevolking, 40% overloop vanuit de Metropoolregio (regionale verplaatsing) en 10% als gevolg van ontwikkeling van eigen pieken in Almere;
 - de 40% overloop vanuit MRA leidt niet tot additionele ruimtevraag, en daarbij zit verplaatsing binnen de regio reeds verwerkt in het GE-scenario van de BLM;
 - de resterende 60.000 banen zijn als volgt verdeeld: 30.000 in de periode 2010-2020 (=28% v/d totale werkgelegenheidsgroei) en 30.000 in de periode 2020-2030 (=47% van de totale werkgelegenheidsgroei). De verdeling van deze banen naar cluster is op basis van de huidige sectorstructuur van Almere/Lelystad gedaan.

Op dit moment zijn er in de Metropoolregio Amsterdam circa 1,1 miljoen (fulltime) banen. De impact van de CPB lange termijn scenario's en de twee scenario's die in deze raming zullen worden doorgerekend (Global Gateway en Duurzaamheid Troef) op de werkgelegenheidsontwikkeling staan in tabel 2.

Tabel 2 Werkgelegenheidsontwikkeling volgens vier scenario's (aantal banen x 1.000 > 12 uur)

Scenario	2010	2010-2020		2020-2030		2030-2040	
	Absoluut	Absoluut	Groeivoet jr.	Absoluut	Groeivoet jr.	Absoluut	Groeivoet jr.
TM = ref.	1,127	+ 20,3	0,18%	- 34,2	-0,30%	- 17,9	-0,16%
GE	1,127	+ 69,9	0,60%	+ 31,2	0,26%	+ 40,1	0,32%
GG & DT	1,127	+ 105,9	0,90%	+ 64,3	0,51%	+ 41,6	0,32%

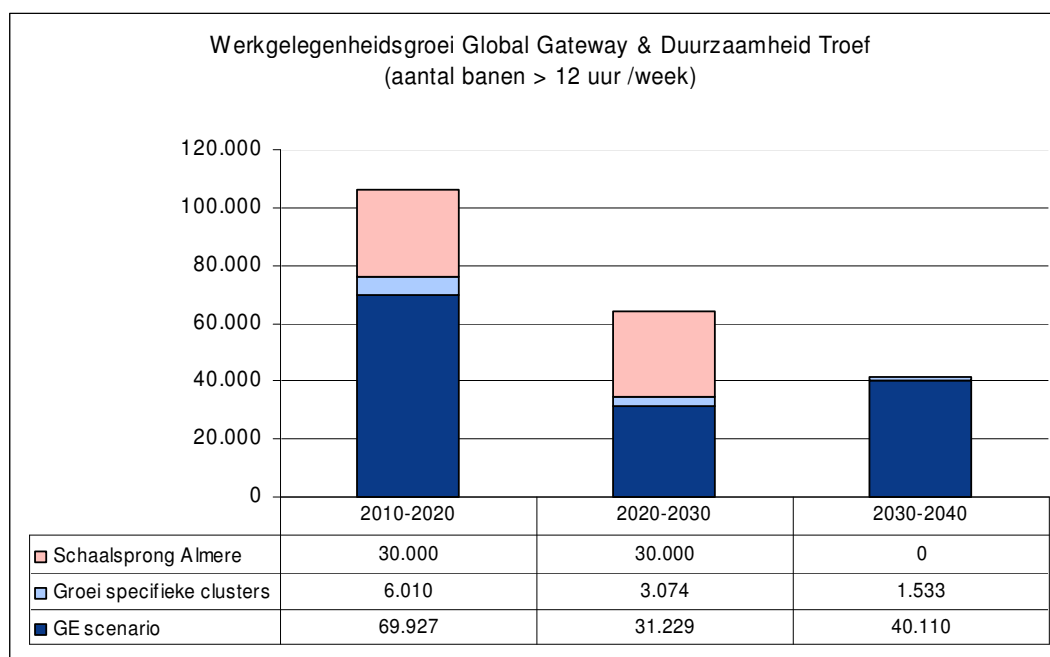
Bron: CPB, (deels) bewerkt door BCI

Uit de tabel blijkt dat er in alle scenario's sprake is van een groei van de werkgelegenheid in de eerste periode (tot 2020). De groei na 2020 zwakt in alle scenario's behoorlijk af, en in het laagste scenario (TM) is er na 2020 zelfs sprake van een negatieve groei van de werk-

gelegenheid. Vergelijken we de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling met de historische groei van de werkgelegenheid, dan ligt deze in alle scenario's een stuk lager dan in de periode 1993-2007: toen was het gemiddeld 2,7% per jaar (CBS, 2009).

De verwachte werkgelegenheidsgroei is het sterkst in de scenario's Global Gateway (GG) en het Duurzaamheid Troef (DT). Zoals eerder aangegeven komt dit omdat deze gebaseerd zijn op het hogere GE scenario, met additioneel banen voor stuwende clusters en het realiseren van de Schaa sprong Almere. De opbouw van deze drie elementen binnen de totale werkgelegenheidsontwikkeling is weergegeven in figuur 1.

Figuur 2 Opbouw werkgelegenheidsgroei in GG & DT scenario



Een **intensivering van ruimtegebruik** is door Plabeka voor zowel bedrijventerreinen als kantoren opgenomen als beleidsopgave-/ambitie voor de Metropoolregio Amsterdam. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de intensivering van de uitbreidingsvraag. Er is gekozen voor een beleidsinsteek, met een intensiveringpercentage van de uitbreidingsvraag van 5% in het scenario MRA als Global Gateway en 15% in het scenario Duurzaamheid Troef.

Dit percentage geeft de 'ruimtewinst' weer, die ontstaat door intensiever om te gaan met het ruimtegebruik bij het realiseren van nieuwe terreinen/panden. Het gaat hierbij dus nadrukkelijk niet om intensivering van op reeds uitgegeven/gerealiseerde terreinen/panden.

Tot slot is er nog de **filter lage milieucategorieën**. In het scenario Duurzaamheid Troef scenario is als additioneel beleidsuitgangspunt opgenomen dat de uitbreidingsvraag die ontstaat door bedrijvigheid met een lage milieucategorie (milieucategorie 1) niet gefaciliteerd wordt op bedrijventerreinen. Hiervoor is bij de berekening van de uitbreidingsvraag gecorrigeerd op basis van de huidige verdeling van milieucategorie activiteiten per cluster.

Op basis van het “groene boekje” is per SBI-code bepaald welke bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 1 vallen. Hierbij zijn enkel de bedrijfsactiviteiten meegenomen, die onafhankelijk van hun grootte altijd onder categorie 1 vallen. Vervolgens is per cluster bepaald welke omvang de milieucategorie 1 bedrijven gezamenlijk hebben in de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. In de metropoolregio blijkt een aanzienlijk deel (circa 39%) van de werkgelegenheid op bedrijventerrein te vallen onder milieucategorie 1 activiteiten.

Verschillen tussen de scenario's samengevat

In onderstaand overzicht (tabel 3) staan de belangrijkste in parameters per scenario samengevat: de werkgelegenheidsontwikkeling, het percentage voor intensivering van ruimtegebruik en het filter lage milieucategorieën.

Tabel 3 Samenvattend overzicht scenario verschillen

	Ontwikkeling werkgelegenheid 2010-2040	Intensivering ruimtegebruik	Filter lage milieucategorieën
Referentiescenario	- 32.000 banen (TM-scenario)	0%	x
Global Gateway	+ 141.00 banen (GE-scenario) + 60.000 banen (Schaalsprong) + 11.000 banen (stuwende clusters)	5%	x
Duurzaamheid Troef	+ 141.00 banen (GE-scenario) + 60.000 banen (Schaalsprong) + 11.000 banen (stuwende clusters)	15%	Uitbreidingsvraag MC 1 bedrijven niet faciliteren op bedrijventerreinen

Bijlage 3 Inventarisatie herontwikkeling drie terreinen



Schouw

bedrijventerrein Uithoorn



Oordeel bereikbaarheid (o.a. ontsluiting, afstand snelweg, OV, fietsers)

- Matige bereikbaarheid over de weg
- Indirecte ontsluiting op N201 (aansluiting A2) en N521 (aansluiting A9)

Oordeel uitstraling (o.a. openbare ruimte, groen, gebouwen, leegstand, onderhoud)

- Relatief veel leegstand (structureel)
- Werk in uitvoering: nieuwbouw
- Onderhoudsniveau voldoende

Algemene opmerkingen:

- Ruim opgezet terrein
- Veel nieuwe panden ontwikkeld/ in ontwikkeling dienstverlening, maakindustrie
- Veel leegstand (10-12%), ruim boven frictiepercentage
- Lage bebouwingsgraad
- Nieuwe toegang tot Uithoorn via Amsterdamseweg

Oordeel gebruik terrein (o.a. soortgelijke bedrijven, klanten/leveranciers op terrein, milieu- en geluidhinder, kwaliteit private ruimte)

- Diverse invulling: milieuhinderlijke bedrijven in het zuiden, midden veelal autobedrijven, en overig (dienstverlening) vooral in het noorden en aan de randen v/h terrein

Oordeel vestigingsklimaat (o.a. parkeren, laden & lossen, veiligheid terrein, ICT infra, voorzieningen als catering, bewaking, kinderopvang, cafetaria, sport)

- Rommelig op/rond Industrieweg (parkeren en laden/lossen op de weg), betere doorstroming via Amsterdamseweg
- Weinig voorzieningen

© Buck Consultants International, 2009

2



© Buck Consultants International, 2009

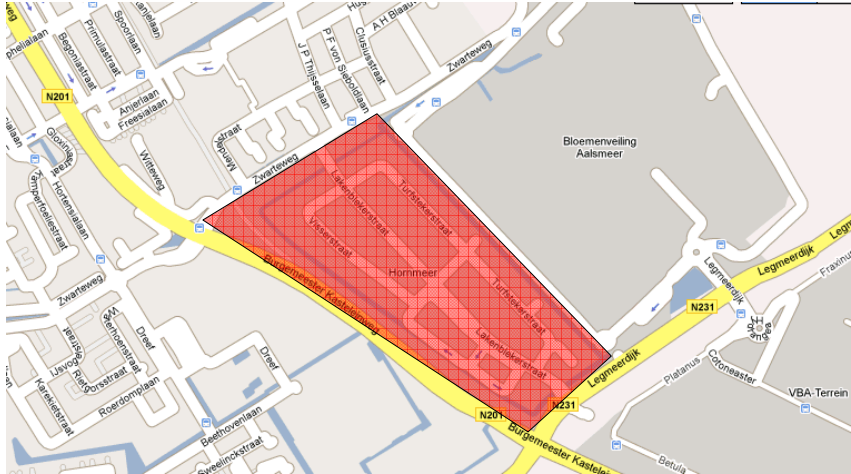
3



1 Richtlijnen bedrijventerrein Uithoorn:

- Zwaardere ingrepen nodig/ revitalisering (o.a. infrastructureel)
- Zoeken naar de juiste segmentering/thematisering
 - Inzetten op behoud van HMC met daarnaast een gemengd terrein met dienstverlening, maakindustrie en creatieve industrie
- Beeldkwaliteitsplan koppelen aan nieuw bestemmingsplan
- Inzet op intensief ruimtegebruik
- Implementatie duurzame voorzieningen, mogelijk via parkmanagement/ Ondernemersfonds

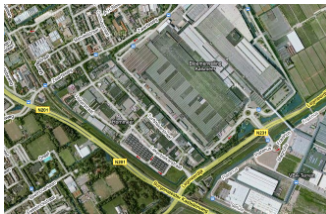
1 Bedrijventerrein Hornmeer



© Buck Consultants International, 2009

6

Schouw bedrijventerrein Hornmeer



Oordeel bereikbaarheid (o.a. ontsluiting, afstand snelweg, OV, fietsers)

- Direct gelegen aan N201 en N231
- Onveilige situatie fietsers

Oordeel uitstraling (o.a. openbare ruimte, groen, gebouwen, leegstand, onderhoud)

- Gebouwen in redelijke staat, 'likje verf' wel nodig
- Weinig leegstand
- Groenvoorziening op orde, met uitzondering van Lakenblekerstraat

Algemene opmerkingen:

- Nette uitstraling, beperkte veroudering
- Beperkte leegstand
- Onveilige verkeersverbinding (Lakenblekerstraat), met name als doorgaande route voor langzaam verkeer

Oordeel gebruik terrein (o.a. soortgelijke bedrijven, klanten/leveranciers op terrein, milieu- en geluidhinder, kwaliteit private ruimte)

- Weinig milieuhinder
- Druk vrachtverkeer (grotendeels veilinggerelateerd)

Oordeel vestigingsklimaat (o.a. parkeren, laden & lossen, veiligheid terrein, ICT infra, voorzieningen als catering, bewaking, kinderopvang, cafetaria, sport)

- Weinig overlast van parkeren en laden/lossen, dit gebeurt veelal op eigen terrein
- Aantal voorzieningen beperkt

© Buck Consultants International, 2009

7



© Buck Consultants International, 2009

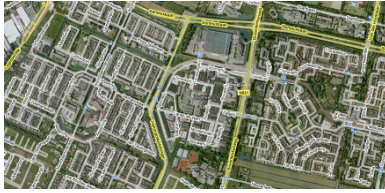
8



© Buck Consultants International, 2009

9

Schouw bedrijfsterrein Legmeer



Oordeel bereikbaarheid (o.a. ontsluiting, afstand snelweg, OV, fietsers)

- Ontsluiting goed via N521 en Beneluxbaan (aansluiting A9)
- Echter slechts twee uitvalswegen vanaf terrein
- Goed per OV bereikbaar

Oordeel uitstraling (o.a. openbare ruimte, groen, gebouwen, leegstand, onderhoud)

- Matige uitstraling, met name openbare ruimte maakt verloederde indruk
- Bedrijfspanden dicht op elkaar gebouwd
- Leegstand, maar niet bovengemiddeld

Algemene opmerkingen:

- Vrij intensief bebouwd, weinig intensivering mogelijk
- Beperkte ruimte (voor parkeren en laden/lossen op eigen kavel)
- Rommelige indruk centraal op het terrein, beter aan de randen
- 'Slechts' twee uitvalswegen

Oordeel gebruik terrein (o.a. soortgelijke bedrijven, klanten/leveranciers op terrein, milieu- en geluidhinder, kwaliteit private ruimte)

- Diverse functies, gesegmenteerd
- Geen milieuhinderlijke activiteiten

Oordeel vestigingsklimaat (o.a. parkeren, laden & lossen, veiligheid terrein, ICT infra, voorzieningen als catering, bewaking, kinderopvang, cafetaria, sport)

- Beveiliging op hele terrein
- Voldoende voorzieningenniveau, o.a. cafetaria, onderwijsinstelling, consumentendiensten

© Buck Consultants International, 2009

12



© Buck Consultants International, 2009

13



© Buck Consultants International, 2009

14

1 Richtlijnen bedrijventerrein Legmeer:

- Met name inzet op openbare ruimte
- Weinig intensivering mogelijk
- Omvang HIRB-aanvraag?
- Kostendekking vanuit gemeente?

© Buck Consultants International, 2009

15