

LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREIN AMSTELVEEN-ZUID

17 SEPTEMBER 2019



Status:

Eindrapport

Datum:

17 september 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Ir. Joris Quaedflieg

Valérie Noordink MSc

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review

Dr. Pieter van der Heijde

In opdracht van:

Gemeente Amstelveen

Gemeente



Amstelveen

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.E.138

Referentie: concept 2019.E.138 Amstelveen LDV BTAZ 170919

MANAGEMENTSAMENVATTING	4
INLEIDING	7
1 LOCATIE EN PLAN	8
2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	9
3 BELEIDSKADER.....	11
4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	13
4.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
4.2 KWALITATIEVE VRAAG	
4.3 CONCLUSIE	
5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	16
5.1 KWANTITATIEF AANBOD	
5.2 KWALITATIEF AANBOD	
5.3 CONCLUSIES	
6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	21
6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN	
7 INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	24

MANAGEMENTSAMENVATTING

De gemeente Amstelveen is voornemens om het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) tot ontwikkeling te brengen. Het plangebied heeft een omvang van ca. 60 ha waarvan in fasen 45 ha netto uitgeefbaar.

Het merendeel van de bedrijven in Amstelveen verhuist binnen de eigen gemeente of naar buurgemeenten. Daarnaast richt BTAZ zich op lokale en regionale bedrijven. Als primair onderzoeksgebied voor de behoefte-raming is daarom de regio Amstelland-Meerlanden gehanteerd. Omdat met name de laatste jaren sprake is van een overloop van bedrijven uit Amsterdam naar omliggende gemeenten, waaronder Amstelveen, hanteren wij Amsterdam als secundair onderzoeksgebied.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de AM regio is in beeld gebracht voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de vervangingsvraag bedraagt de vraag naar additionele bedrijventerreinen ca. 125 ha.
- Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 90 ha.
- Vanuit Amsterdam wordt een additionele overloop vraag naar de AM regio geraamd van ca. 22 tot 36 ha.
- De totale vraag in de AM regio bedraagt hiermee ca. 110 tot 160 ha.
- De plancapaciteit aan bedrijventerreinen bedraagt circa 185 ha.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Amstelland-Meerlanden	110 tot 160 ha	185 ha	-25 tot -75 ha

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de periode tot 2029 is daarmee sprake van een overschot van ca. 25 tot 75 ha. Dit is echter exclusief de ruimtebehoefte van datacenters waarmee er naar verwachting nauwelijks sprake zal zijn van een overschot. De vervangingsvraag is daarnaast een minimale raming. Bovendien is het merendeel van het aanbod gesitueerd in Haarlemmermeer, namelijk meer dan 80%. Dit betreft met name aanbod in een ander segment (luchthaven gebonden, grootschalige logistiek, (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid). Op lokale schaal zijn er tekorten in de regio. Dit wordt onderschreven met een marktconsultatie in de AM-regio¹.

¹ Marktconsultatie werklocaties Amstelland-Meerlanden, Bureau Buiten, 2018

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Circa 35% van de vraag naar bedrijventerreinen richt zich op gemengde bedrijventerreinen. Ze zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4.

- Met een uitbreidingsvraag van ca. 110 tot 135 ha bedraagt de vraag naar gemengde terreinen daarmee 40 tot 45 ha.
- Door transformatie van bestaande gemengde bedrijventerreinen is sprake van een additionele vervangingsvraag van minimaal ca. 25 ha.
- De totale vraag naar gemengde terreinen bedraagt hiermee 40 tot 70 ha.
- De harde plancapaciteit aan gemengde bedrijventerreinen is ca. 7 ha.

KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gemengde bedrijventerreinen	40 tot 70 ha	7	33 tot 63

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

Dit betekent dat er tot 2029 in de AM regio sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in het gemengde segment van ca. 33 tot 63 ha. Hierbij is het hoge scenario aannemelijk aangezien de uitgifte in de afgelopen vijf jaar fors hoger lag dan de raming aan de onderkant van de bandbreedte.

De voorliggende ontwikkeling van BTAZ voorziet in de realisatie van ca. 45 ha uitgeefbaar areaal aan bedrijventerrein binnen het gemengde segment. Dit past binnen het geconstateerde tekort aan gemengde bedrijventerreinen. In de regio is bovendien het aanbod voornamelijk gericht op lokaal gemengd. Hiermee voorziet BTAZ in de behoefte aan gemengd regionale bedrijventerreinen waarvan, behalve op de Loeten, geen aanbod meer beschikbaar is. BTAZ voorziet in de benodigde schuifruimte voor de transformatie van Legmeer tot een woonwerkgebied. Het enige alternatief binnen de gemeentegrenzen van Amstelveen voor deze bedrijven is BTAZ.

De locatie van BTAZ sluit bovendien goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven door de centrale ligging in stedelijk gebied en de goede ontsluiting. Ook sluit de ontwikkeling aan op het Provinciaal, regionaal en lokaal beleid. Binnen Plabeka is de ontwikkeling van BTAZ opgenomen als plan en is de zacht-hard procedure doorlopen. De ontwikkeling van BTAZ zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en is daarmee planologisch acceptabel.

INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen grootschalige braakliggende kavels of leegstaande panden waar de behoefte aan bedrijventerreinen kan worden

ingepast. Er zijn twee verouderde glastuinbouwgebieden in Rijsenhout en Uithoorn die worden herontwikkeld naar een gemengd bedrijventerrein.

In principe kan ca. 4 ha van de behoefte aan gemengde terreinen worden ingepast in het bestaand stedelijk gebied in Uithoorn. Dit is onvoldoende om in de behoefte aan gemengde bedrijventerreinen van ca. 33 tot 66 ha te voorzien. Bovendien zijn er geen mogelijkheden in Amstelveen om te voorzien in de lokale behoefte hier.

Hiermee kan het huidige aanbod niet voorzien in de additionele behoefte aan bedrijventerreinen. Uit bovenstaande analyse blijkt dat ca. 30 tot 60 ha niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de ontwikkeling van BTAZ past binnen de richtlijnen van de Ladder.

INLEIDING

De gemeente Amstelveen is voornemens om het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) tot ontwikkeling te brengen. Hiertoe is de zacht-hard procedure voor Plabeka doorlopen om een evenwichtige ontwikkeling van de werklocaties in de AM-regio en de MRA te borgen. De economie in Amstelveen groeit fors en ook de transformatie van bedrijventerreinen naar woningen (bijvoorbeeld Legmeer) vraagt om nieuwe locaties voor bedrijven. Daarnaast heeft recent onderzoek vanuit Plabeka² (2019) uitgewezen dat in de AM-regio een tekort gaat ontstaan in het segment Gemengd Regionaal. BTAZ is een van de locaties die hierin kan voorzien.

Het plangebied heeft een omvang van ca. 60 ha waarvan in fasen 45 ha netto uitgeefbaar. De kavelgroottes zijn nog niet vastgelegd. De huidige bestemming is agrarisch. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is de behoefte onderbouwd in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Aangezien de locatie op dit moment een agrarische bestemming heeft, dient ook te worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

FIGUUR 1 LIGGING PLANGEBIED BTAZ



² Actualisatie vraagraming MRA, 2019

1 LOCATIE EN PLAN

Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) is gelegen aan de zuidkant van de gemeente Amstelveen. Het plangebied ligt tegen de gemeentegrens aan van Uithoorn en wordt doorkruist door de provinciale weg N201. De westkant van het gebied grenst aan het bijna uitgegeven bedrijventerrein De Loeten.

De locatie is op dit moment in het bestemmingsplan opgenomen als agrarisch. Het plangebied heeft een bruto omvang van 60 hectare. Hiervan is 45 hectare netto uitgeefbaar. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal gefaseerd plaatsvinden. BTAZ richt zich met name op lokale en regionale gemengde bedrijvigheid. Datacenters en grootschalige logistiek zijn niet gewenst en toegestaan. Andere terreinen in omliggende gemeenten hebben nog geschikt aanbod voor deze segmenten.

FIGUUR 1 LIGGING PLANGEBIED AMSTELVEEN-ZUID



KENMERKEN LOCATIE

- Het plangebied ligt centraal in het dichtbevolkte gebied ten zuiden van Amsterdam tussen de A2 en de A4. In het gebied bevindt zich veel bedrijvigheid, onder meer bij Schiphol en Royal Flora Holland.
- In de directe omgeving bevindt zich de bebouwde kom van Uithoorn en het glastuinbouwgebied in de Noorder Legmeerpolder.
- Het bedrijventerrein is goed ontsloten door de doorkruising van de doorgaande weg N201. Binnen 15 minuten zijn de A4, A9 en A2 bereikbaar.
- In het plangebied wordt een hoogwaardige tramverbinding gerealiseerd en naar verwachting in 2024 geopend die Amsterdam, Amstelveen en Uithoorn met elkaar verbindt.

2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Deze behoefte-raming heeft betrekking op de periode 2019-2029. Hiermee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie in Nederland plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Planbureau voor de Leefomgeving; Pellenbarg en Van Steen). Op regionale schaal willen bedrijven, door afzetmarkt en personeel, vaak maximaal 20 km verhuizen.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven in Amstelveen in de periode 2011 tot augustus 2019 blijkt dat de meeste bewegingen plaatsvinden met Amsterdam. Hierbij gaat het met name om een verplaatsing van bedrijven vanuit Amsterdam naar Amstelveen. Binnen de AM regio vinden de meeste verhuizingen plaats met Aalsmeer, Uithoorn en Ouder-Amstel. Met Haarlemmermeer en Diemen is nauwelijks sprake van bedrijfsmigratie. Er komen meer bedrijven Amstelveen in dan dat er weggaan.

FIGUUR 2 INSTROOM (ROOD) EN UITSTROOM (BLAUW) VAN GEBRUIKERS BEDRIJFSRUIMTEN NAAR AMSTELVEEN (2011 TOT AUGUSTUS 2019, EXCLUSIEF EENMANSZAKEN)



Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Vastgoeddata

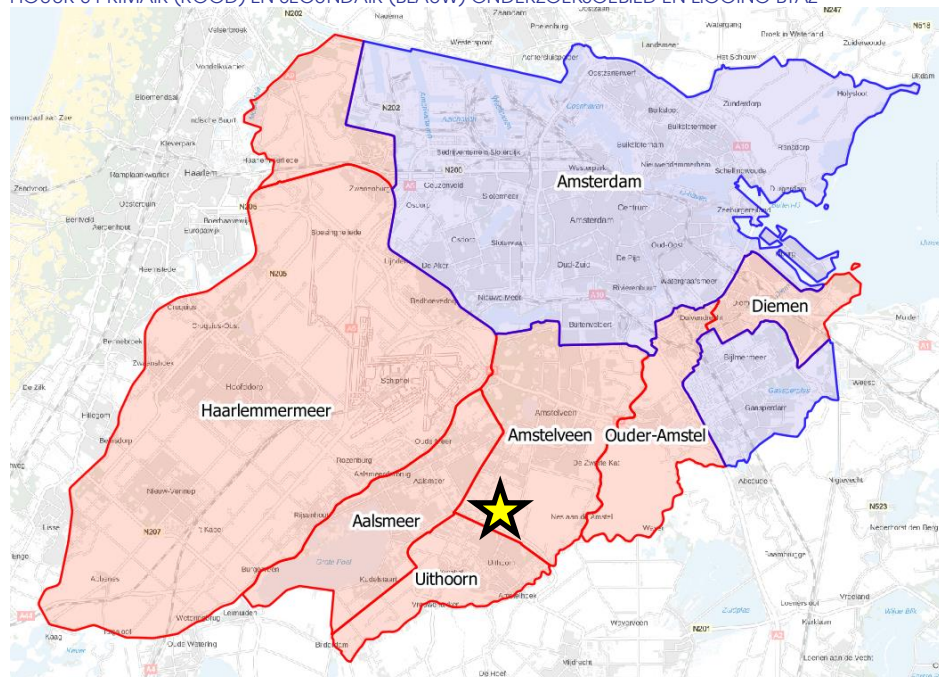
TABEL 1 INSTROOM EN UITSTROOM VAN BEDRIJFSRUIMTEN GEBRUIKERS NAAR AMSTELVEEN (2011 TOT AUGUSTUS 2019, EXCLUSIEF EENMANSZAKEN)

GEMEENTE	INSTROOM		UITSTROOM	
	Aantal	%	Aantal	%
Totaal AM regio	8	11%	16	29%
Amsterdam	49	65%	13	23%
Overig	18	24%	27	48%
Totaal in- en uitstroom	75	100%	56	100%

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Vastgoeddata

Het merendeel van de bedrijven in Amstelveen verhuist binnen de eigen gemeente of naar buurgemeenten. Daarnaast richt BTAZ zich op lokale en regionale bedrijven. Als primair onderzoeksgebied voor de behoefteeraming is daarom de regio Amstelland-Meerlanden gehanteerd. Omdat met name de laatste jaren sprake is van een overloop van bedrijven uit Amsterdam naar omliggende gemeenten, waaronder Amstelveen, hanteren wij Amsterdam als secundair onderzoeksgebied. Door het tekort aan bedrijventerreinen in Amsterdam is het aannemelijk dat deze trend zich in toenemende mate doorzet.

FIGUUR 3 PRIMAIR (ROOD) EN SECUNDAIR (BLAUW) ONDERZOEKSGBIED EN LIGGING BTAZ



3 BELEIDSKADER

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland (2019)

- Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
- In de planningsopgave voor Amstelland-Meerlanden van Noord-Holland Zuid (juli 2016) is Amstelveel Zuid (N201) met 45 hectare als plan opgenomen voor de periode 2010-2020. Ook in Plabeka 3.0 (2017) is het plan opgenomen als zacht planaanbod tot 2030.

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

- De ambitie is dat vraag en aanbod van werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijke deel van Noord-Holland: de Metropoolregio Amsterdam, waar het plangebied deel van uitmaakt.
- Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 2017-2030

- De AM regio onderscheidt zich binnen de MRA dankzij de goede bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht op mensen en bedrijven.
- De verwachting is dat de economische groei van de MRA zich in de komende jaren concentreert in Amsterdam en in de AM regio.
- De AM regio kan een rol spelen bij het opvangen van de vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van de binnenstedelijke transformatie van Amsterdamse werklocaties naar gemengde gebieden.
- BTAZ is opgenomen als zacht planaanbod tot 2030.
- Bestuurlijk is afgesproken dat nieuwe (zachte) plannen de zacht-hard procedure dienen te doorlopen. Dit betekent dat de behoefte van de nieuwe ontwikkelingen onderbouwd dient te worden en regionaal dient te worden afgestemd. Dit is gebeurd voor BTAZ.

GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Amstelveen-Zuid (2010)

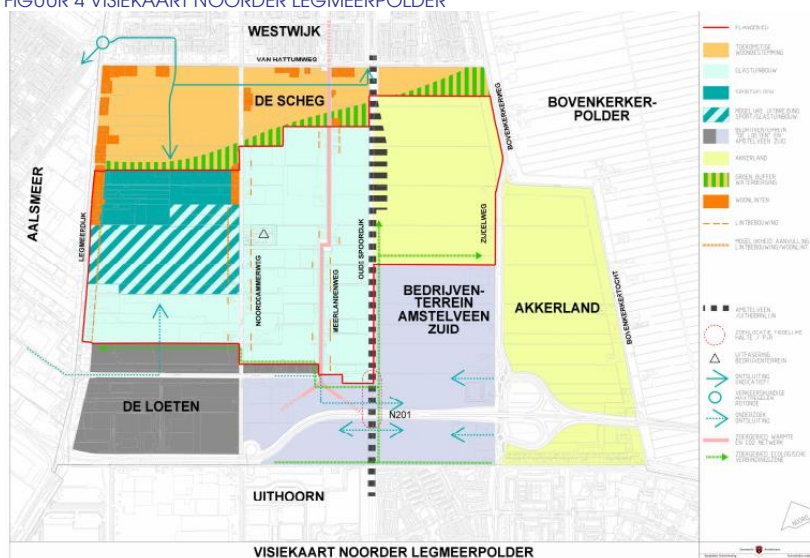
De gemeente Amstelveen heeft twee locaties aangewezen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen de komende periode:

- In eerste instantie wordt De Loeten ontwikkeld met een verruiming naar een gemengde bestemming. Inmiddels is dit grotendeels uitgegeven.
- Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid: de invulling ligt bij regionale en lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling zal gepaard gaan met hoge eisen aan een duurzame inrichting.
- Voor de financiering van de inmiddels verlegde N201 is het noodzakelijk dat het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid gerealiseerd zal worden.

Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder (2017)

- In de ruimtelijke visie is aangegeven dat de ontwikkeling van De Loeten en bedrijventerrein Amstelveen Zuid kansen biedt voor de transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar een stedelijk woon-werkmilieu.

FIGUUR 4 VISIEKAART NOORDER LEGMEERPOLDER



CONCLUSIES

De ontwikkeling van bedrijventerrein Amstelveen Zuid is al lange tijd opgenomen in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en sluit optimaal aan op het beleid:

- Binnen de regio is de ontwikkeling van bedrijventerrein Amstelveen Zuid opgenomen als plan. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.
- Het gebied is uitstekend ontsloten met de auto en biedt goede kansen voor OV-bereikbaarheid waarmee ingespeeld wordt op de wens te ontwikkelen op multimodaal bereikbare locaties.

4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG

De totale vraag naar bedrijventerreinen is berekend aan de hand van een prognose van de werkgelegenheidsgroei en de historische uitgifte.

PROGNOSE WERKGELEGENHEID

- In 2018 telde de AM regio ca. 80.150 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen³.
- Het CPB (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Dit is ook geraamd voor de provincie Noord-Holland. Aangezien de groei in de MRA (en de AM regio) naar verwachting substantieel hoger zal zijn dan het gemiddelde van de provincie hanteren wij in onze berekeningen het scenario Hoog.
- Het scenario Hoog gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Noord-Holland van ca. 0,6% per jaar.
- Binnen de AM regio is de werkgelegenheid in de bedrijventerreingerelateerde sectoren in de afgelopen tien jaar relatief het sterkst gestegen in Amstelveen (jaarlijks ca. 1%).
- Een jaarlijkse groei van 0,6% betekent dat de werkgelegenheid in de AM regio toeneemt met ca. 4.970 banen in de periode 2019-2029.

De terreinquotiënt in de AM regio voor bedrijventerreinen bedraagt gemiddeld 201⁴. Hiermee leidt de toename van 4.970 arbeidsplaatsen tot een ruimtevraag van ca. 100 ha netto bedrijventerrein in de AM regio tot 2029.

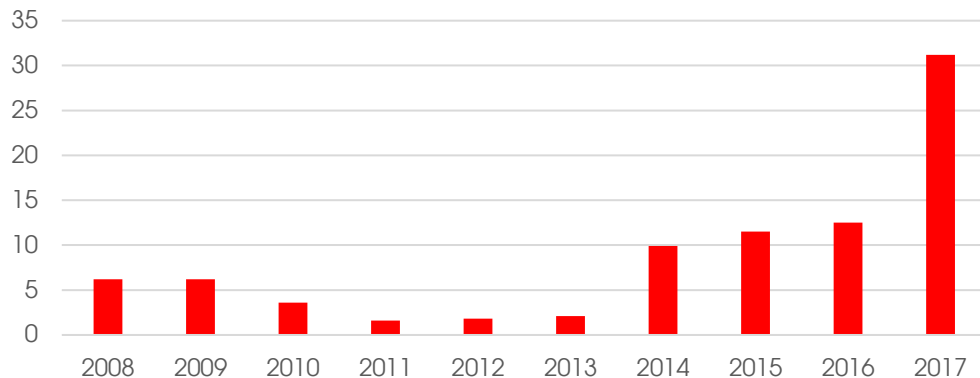
HISTORISCHE UITGIFTE

- In de periode 2008-2017 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de AM regio ca. 9 ha per jaar (Figuur 5). In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 90 ha tot 2029. In de afgelopen vijf jaar lag de uitgifte fors hoger waarmee dit een voorzichtige raming is.

³ Bron: Lisa. Dit betreft de sectoren: C Industrie, F bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

⁴ Bureau Buiten, 2019

FIGUUR 5 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN AMSTELLAND-MEERLANDEN 2008-2017



Bron monitor Plabeka, 2018

SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED: OVERLOOP VANUIT AMSTERDAM

- In de actualisatie van de vraagraming van het Plabeka is het tekort aan bedrijventerreinen in Amsterdam ca. -153 tot -235 ha in de periode 2017-2040⁵.
- Een deel lekt weg uit de MRA en een deel gaat naar gemeenten waar nog ruimte is. Naar verwachting landt 32% van het geconstateerde tekort in Amsterdam in de AM regio door de nabijheid en de goede (internationale) bereikbaarheid.
- Dit betekent op basis van het tekort van -153 tot -235 ha tot 2040 een overloop vraag naar de AM regio van 2,2 ha tot 3,6 ha per jaar, oftewel 22 tot 36 ha tot 2029.

Hiermee neemt de verplaatsing van bedrijven vanuit Amsterdam naar de AM regio sterk toe ten opzichte van de afgelopen periode waarin in Amsterdam geen vergelijkbaar groot tekort aan bedrijventerrein was. De overloop is dus additionele vraag bovenop de uitbreidingsvraag op basis van de werkgelegenheidsprognose en naar verwachting de gemiddelde uitgifte van de afgelopen periode.

Dit leidt tezamen tot een prognose van de totale uitbreidingsvraag in de AM regio van ca. 110 tot 135 tot 2029 (90 tot 100 ha + 22 tot 36 ha). In de Actualisatie vraagraming MRA van Bureau Buiten (2019) wordt een uitbreidingsvraag geraamd van 100 tot 170 ha tot 2029. De prognoses zijn hiermee in lijn.

4.2 KWALITATIEVE VRAAG

In de monitor Plabeka is de vraag naar bedrijventerreinen onderverdeeld naar de volgende segmenten: campus, gemengd, hoogwaardig, industrieel en logistiek.

⁵ Bureau Buiten, Actualisatie vraagraming Plabeka 2019

Een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen is gericht op gemengde bedrijventerreinen. Op deze terreinen wordt een grote diversiteit aan bedrijven en sectoren gehuisvest. Ze zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4.

In de behoefteraming voor de AM regio in het kader van Plabeka⁶ is de inschatting dat de komende periode ca. 35% van de vraag zich richt op gemengde bedrijventerreinen. Dit aandeel leidt tot een verwachte vraag naar gemengde bedrijventerreinen van ca. 40 tot 45 ha tot 2029 (35% van 110 tot 135 ha). Dit is exclusief de ruimtebehoefte van datacenters.

Vestigingscriteria reguliere bedrijven

- Goed bereikbaar zijn voor bezoekers, een groot autobereik hebben en voldoende parkeervoorzieningen zijn van groot belang voor bedrijven.
- Er is een toenemende vraag naar bereikbare, functionele werkmilieus in, om en nabij stedelijke netwerken vanuit stadslogistiek. Consumenten hebben de keuze uit meerdere distributiekanaalen, willen elk moment kunnen bestellen en producten op elke plek en zo snel mogelijk geleverd krijgen. Dit heeft als gevolg dat bedrijven anders moeten gaan werken en zich vaak dichterbij de stad vestigen.
- Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed, onder andere omdat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Een goede zichtbaarheid en een hoogwaardige kwaliteit van vastgoed en omgeving horen daarbij.
- Vanuit het oogpunt van kwaliteit en efficiëntie wordt ook duurzaamheid steeds belangrijker. Hierbij valt te denken aan duurzame energie, circulariteit en gebruik van duurzame materialen.
- Daarnaast zijn er specifieke vestigingscriteria vanuit bedrijven in Amstelveen die willen verplaatsen vanaf bedrijventerrein Legmeer naar BTAZ.

4.3 CONCLUSIE

- In de AM regio is tot 2029 naar verwachting sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 110 tot 135 ha. Een deel hiervan betreft overloop van de vraag vanuit Amsterdam.
- Een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit een vraag naar gemengde bedrijventerreinen. De komende periode richt naar verwachting ca. 35% van de vraag zich op gemengde bedrijventerreinen, oftewel ca. 40 tot 45 ha tot 2029.

⁶ Bureau Buiten, Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden 2018

5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

5.1 KWANTITATIEF AANBOD

PLANCAPACITEIT

Toelichting definities

In de uitvoeringsstrategie van Plabeka 3.0 (2017) is bestuurlijk afgesproken dat bij nieuwe initiatieven een zacht-hard procedure doorlopen moet worden voor regionale afstemming. Hierbij kan een zacht plan worden omgezet naar hard plan. Daar wordt gezien of de ontwikkeling verantwoord wordt geacht, gelet op de vraagaanbod-verhoudingen op basis van de Plabeka-monitor en gelet op de actuele inzichten over de te verwachten economische ontwikkeling.

Hiermee betreft hard aanbod volgens Plabeka aanbod dat regionaal is afgestemd maar waarvoor niet noodzakelijkerwijs al een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld. Het betreft uitgeefbaar areaal en als 'hard' afgestemd aanbod.

Voor de Ladder dient al het aanbod waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld meegenomen te worden als harde plancapaciteit. Aanbod waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld geldt als zacht. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker.

Daarom is in deze behoefteanalyse het aanbod geïnventariseerd waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld. Dit wijkt af van het harde aanbod in Plabeka.

TABEL 2 HARDE PLANCAPACITEIT

	HARDE PLANCAPACITEIT (HA)
Amstelland-Meerlanden	184

Bron: Bureau Stedelijke Planning obv Plabeka en ruimtelijkeplannen.nl

In de AM regio bestaat een harde plancapaciteit van ca. 185 ha netto areaal aan bedrijventerreinen (exclusief BTAZ). Het merendeel hiervan is gesitueerd in Haarlemmermeer, namelijk ca. 84% van het aanbod. Dit aanbod bedient andere doelgroepen dan BTAZ. Een deel is luchthavengerelateerd en een deel dient (inter)nationaal georiënteerde bedrijven.

ONTTREKKING BEDRIJVENTERREINEN

- Voor de AM regio zijn er plannen voor de transformatie van in totaal ca. 80 ha bedrijventerrein⁷. Met deze opgave wordt enerzijds ingespeeld op veranderingen in de vraag naar werklocaties en anderzijds op de grote vraag naar woningen.

TABEL 3 TRANSFORMATIE OPGAVE

BEDRIJVENTERREIN	GEMEENTE	NETTO OPP. TERREIN	OPP. TRANSFORMATIE	VERVANGINGS-VRAAG IN %	VERVANGINGS-VRAAG ABS.
Legmeer en Bovenkerk	Amstelveen	18	12	100%	12
Hoofddorp-Noord	Haarlemmermeer	26,9	26,9	50%	13,5
Pionier/ Bolsterrein	Haarlemmermeer	14,1	14,1	50%	7,1
President	Haarlemmermeer	37,2	20	0%	0
Amstel Business Park Zuid	Ouder-Amstel	90	15	30%	4,5
Amstel Business Park Noord	Ouder-Amstel	85	42,5	100%	42,5
Aan de Vuurlijn	Uithoorn	1,8	1,8	30%	0,5
Provincialeweg N196	Uithoorn	2,5	2,5	30%	0,7
Totaal					80,8

Bron Plabeka 2018

- In Amstelveen is vanwege de grote vraag naar woningbouw de gemeente samen met ondernemers van bedrijventerrein Legmeer gestart met het opstellen van een transformatie perspectief. Ontwikkellende partijen en grondeigenaren zijn inmiddels de eerste stappen aan het zetten. In Q1 2020 is de ontwikkelvisie voor het gebied gereed. Vanuit de bedrijven die in dit kader gaan verplaatsen bestaat behoefte aan een andere locatie. Vanuit een recente inventarisatie blijkt op dit moment al ca. 8 ha aan bedrijvigheid te willen verplaatsen naar BTAZ.
- De daadwerkelijke transformatie hangt af van beleidsmatige keuzes en de ontwikkelingen op de woning- en bedrijventerreinenmarkt. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (2017) wordt ervan uitgegaan dat 30% van de transformatieopgave daadwerkelijk voor 2030 tot stand zal komen. In lijn hiermee gaan wij ervan uit dat de vraag naar bedrijventerreinen met minimaal ca. 25 ha toeneemt tot 2029. Dit betreffen gemengde terreinen.

5.2 KWALITATIEF AANBOD

De plancapaciteit aan bedrijventerreinen die in Plabeka zijn aangewezen als gemengd zijn hieronder in beeld gebracht. Binnen de AM regio is een verdere specificatie gemaakt van de segmentering van de bedrijventerreinen.

⁷ Bureau Buiten, Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden 2018

TABEL 4 BESCHIKBAAR AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN IN HET SEGMENT GEMENGD

BEDRIJVENTERREIN	GEMEENTE	TOTAAL AANBOD (HA)	NADERE SEGMENTERING AM
Green Park Aalsmeer	Aalsmeer	24 ⁸	Greenport gerelateerd
De Loeten	Amstelveen	0,5	Gemengd regionaal
Corneliahoeve (Pruisen II)	Haarlemmermeer	9	Gemengd lokaal
Wilhelminahoeve	Haarlemmermeer	2,8	Gemengd lokaal
Tussen Poelweg en Noorddammerweg	Uithoorn	13,6	n.b.
Aalsmeerderweg en Aarbergerweg in Rijsenhout	Haarlemmermeer	10	Gemengd lokaal
Totaal		65,1	

Bron o.b.v. Plabeka

FIGUUR 6 LIGGING GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN MET AANBOD



Green Park Aalsmeer

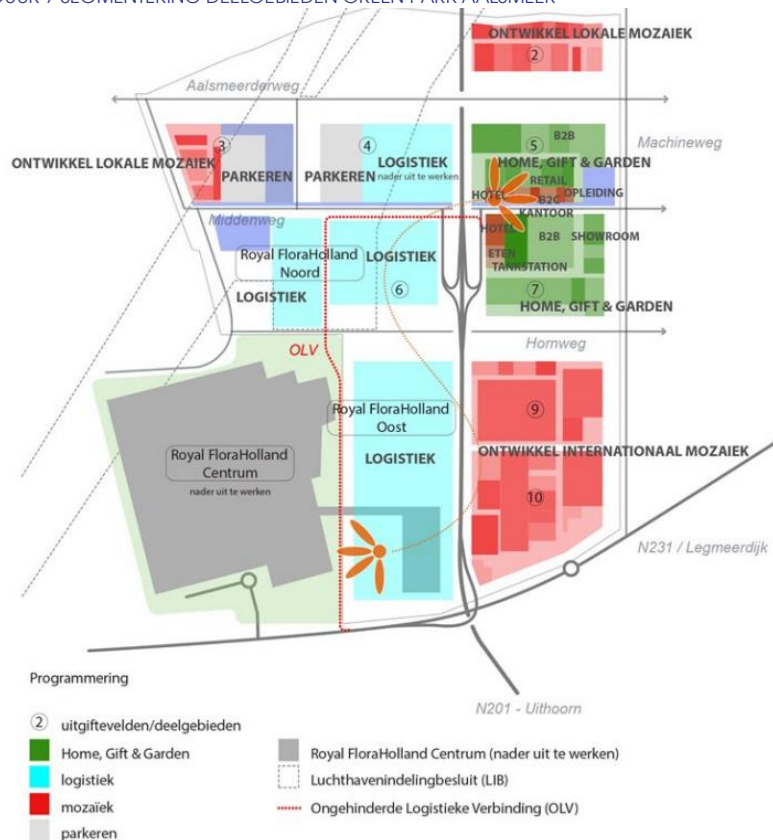
Green Park Aalsmeer is voor bedrijven die sterk gericht zijn op de veiling en willen investeren in kennis en logistiek, zoals bloemverwerkende bedrijven, specialistische handel en innovatieve dienstverleners. Daarnaast is er ruimte voor een 'business knowledge center', toeristische attracties en lokale bedrijvigheid. Het bedrijvenpark is opgebouwd uit diverse deelgebieden. Een groot deel van het gebied wordt ingenomen door FloraHolland.

- De deelgebieden 2 en 3 richten zich specifiek op lokale bedrijvigheid. Hiermee kunnen deze deelgebieden gekenmerkt worden als gemengd.
- De deelgebieden 4 en 6 richten zich specifiek op logistiek waarbij er ook mogelijkheden zijn voor grote kavels. Daarnaast is een deel ingevuld voor Schiphol parkeren.
- Deelgebied 5 en 7 betreffen het Home-, Gift- and Gardencluster'. Hier kunnen bedrijven die opereren binnen deze markt zich vestigen. Aan de Middenweg wordt Green Square ontwikkeld waar de bedrijven en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten.
- Deelgebied 9 en 10 worden gekenmerkt door grootschalige (logistieke) bedrijven die zich richten op de nationale en internationale markt.

⁸ Exclusief kavels in ontwikkeling bij Flora Holland

Hiermee is er in totaal ca. 4 ha in het segment gemengd lokaal beschikbaar (uitgeefbaar areaal op deelgebied 2 en 3).

FIGUUR 7 SEGMENTERING DEELGEBIEDEN GREEN PARK AALSMEER



Bron structuurvisie Green Park Aalsmeer, 2016

Overige locaties

- In de afgelopen jaren is het bedrijventerrein de Loeten nagenoeg geheel uitgegeven. Er is nog maar 0,5 ha beschikbaar.
- Het terrein Corneliahoeve is verkocht aan twee ontwikkelaars van datacenters. Hiermee is het niet beschikbaar voor gemengde bedrijvigheid.
- Wilhelminahoeve bevindt zich in Nieuw-Vennep en is hiermee relatief ver gesitueerd van Amstelveen. Dit terrein is vooral geschikt voor de lokale behoefte.
- Het gebied tussen Poelweg en Noorddammerweg betreft een verouderd glastuingebouw wat wordt herontwikkeld voor bedrijvigheid. Hiervoor is echter nog geen nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee dit geen harde plancapaciteit betreft.
- Het gebied tussen Aalsmeerderweg en Aarbergerweg in Rijsenhout betreft ook een verouderd glastuinbouwgebied wat wordt getransformeerd naar lichte bedrijvigheid. Dit zal met name voorzien in de lokale behoefte. Hier is echter nog geen nieuw bestemmingsplan voor opgesteld waarmee dit geen harde plancapaciteit betreft.

Hiermee betreft de harde plancapaciteit op gemengde bedrijventerreinen ca. 7 ha

TABEL 5 HARDE PLANCAPACITEIT BINNEN HET SEGMENT GEMENGD

BEDRIJVENTERREIN	HARD AANBOD GEMENGD SEGMENT
Green Park Aalsmeer	4
De Loeten	0,5
Wilhelminahoeve	2,8
Totaal	7,3

Bron: Bureau Stedelijke Planning obv Plabeka en ruimtelijkeplannen.nl

5.3 CONCLUSIES

- De harde plancapaciteit in de AM regio bedraagt ca. 185 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal.
- Voor de AM regio zijn er in totaal plannen voor de transformatie van ca. 80 ha bedrijventerrein. De daadwerkelijke transformatie hangt af van beleidsmatige keuzes en de ontwikkelingen op de woning- en bedrijventerreinenmarkt. In lijn met Plabeka gaan wij ervan uit dat tot 2029 ongeveer 30% van de opgave getransformeerd is. Hierdoor neemt de voorraad af en neemt de vraag naar bedrijventerreinen met ca. 25 ha toe. Dit betreffen gemengde terreinen.
- De plancapaciteit binnen het segment gemengde bedrijventerreinen bedraagt ca. 7 ha uitgeefbaar areaal.

6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de AM regio is in beeld gebracht voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid bedraagt de vraag naar additionele bedrijventerreinen ca. 100.
- Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen is bovendien sprake van een additionele vervangingsvraag van minimaal ca. 25 ha. Hiermee neemt de geraamde uitbreidingsvraag toe naar ca. 125 ha.
- Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 90 ha.
- Vanuit Amsterdam wordt een additionele overloop vraag naar de AM regio geraamd van ca. 22 tot 36 ha.
- De totale vraag in de AM regio bedraagt hiermee ca. 110 tot 160 ha.
- De plancapaciteit aan bedrijventerreinen bedraagt circa 185 ha.

TABEL 6 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Amstelland-Meerlanden	110 tot 160 ha	185 ha	-25 tot -75 ha

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de periode tot 2029 is daarmee sprake van een overschot van ca. 25 tot 75 ha. Dit is echter exclusief de ruimtebehoefte van datacenters waarmee er naar verwachting nauwelijks sprake zal zijn van een overschot. De vervangingsvraag is daarnaast een minimale raming. Door de druk op de woningmarkt neemt de transformatie en vervangingsvraag mogelijk nog meer toe.

Het merendeel van het aanbod is gesitueerd in Haarlemmermeer, namelijk meer dan 80%. Dit betreft met name aanbod in een ander segment (luchthaven gebonden, grootschalige logistiek, (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid). Op lokale schaal zijn er tekorten in de regio. Uit een consultatie van de markt (makelaars, ontwikkelaars, ondernemersverenigingen) in de AM regio blijkt dat er tekorten zijn, en dan met name voor het middenbedrijf (kavels van 0,2 – 1 à 2 ha). In Amstelveen, Diemen, De Ronde Venen en Uithoorn kan een bedrijf voor een nieuwe ontwikkeling van een dergelijke schaal vrijwel niet terecht⁹.

⁹ Marktconsultatie werklocaties Amstelland-Meerlanden, Bureau Buiten, 2018

6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Circa 35% van de vraag naar bedrijventerreinen richt zich op gemengde bedrijventerreinen. Ze zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4.

- Met een uitbreidingsvraag van ca. 110 tot 135 ha bedraagt de vraag naar gemengde terreinen daarmee 40 tot 45 ha.
- Door transformatie van bestaande gemengde bedrijventerreinen is sprake van een additionele vervangingsvraag van minimaal ca. 25 ha.
- De totale vraag naar gemengde terreinen bedraagt hiermee 40 tot 70 ha.
- De harde plancapaciteit aan gemengde bedrijventerreinen is ca. 10 ha.

TABEL 7 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gemengde bedrijventerreinen	40 tot 70 ha	7	33 tot 63

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

Dit betekent dat er tot 2029 in de AM regio sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in het gemengde segment van ca. 33 tot 63 ha. Hierbij is het hoge scenario aannemelijker aangezien de uitgifte in de afgelopen vijf jaar fors hoger lag dan de raming aan de onderkant van de bandbreedte.

De voorliggende ontwikkeling van BTAZ voorziet in de realisatie van ca. 45 ha uitgeefbaar areaal aan bedrijventerrein binnen het gemengde segment. Dit past binnen het geconstateerde tekort aan gemengde bedrijventerreinen. In de regio is bovendien het aanbod voornamelijk gericht op het lokaal gemengde segment. Hiermee voorziet BTAZ in de behoefte aan gemengd regionale bedrijventerreinen waarvan, behalve op de Loeten, geen aanbod meer beschikbaar is.

De locatie sluit bovendien goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven door de centrale ligging in stedelijk gebied en de goede ontsluiting. De ontwikkeling van bedrijventerrein Amstelveen Zuid is al lange tijd opgenomen in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hiermee sluit een ontwikkeling van een bedrijventerrein optimaal aan op het beleid.

- Binnen de regio en het Plabeka is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Amstelveen Zuid opgenomen als plan en is de zacht-hard procedure doorlopen. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.
- Het gebied is uitstekend ontsloten met de auto en biedt uitstekende kansen voor OV-bereikbaarheid waarmee ingespeeld wordt op de wens te ontwikkelen op multimodaal bereikbare locaties.

6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN

De ontwikkeling van BTAZ zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en is daarmee planologisch

acceptabel. Het voorziet in de eerste plaats vooral in de behoefte van bedrijven die moeten verplaatsen door de transformatie van Legmeer en elders geen plek kunnen vinden. Hiermee voorziet het in de benodigde schuifruimte voor de transformatie van Legmeer tot een woonwerkgebied. Het gaat om een vervangingsvraag van ca. 12 ha. De bedrijven zijn sterk lokaal gebonden en BTAZ is in Amstelveen het enige alternatief voor deze bedrijven. Aanvullend zal het gebied voorzien in de lokale en regionale kwalitatieve behoefte aan areaal bedrijventerrein in het segment gemengd. Binnen de gemeente zijn er een aantal bedrijven die op de huidige locatie beperkt worden in groeiambities en daarom graag willen verplaatsen. Voor de gemeente Amstelveen is het dreigend tekort aan de juiste bedrijfsgronden vanuit economisch perspectief een zeer onwenselijke situatie. Hiermee is het van groot belang om BTAZ tot ontwikkeling te brengen.

7 INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling hier niet mogelijk is, is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

Binnen het primair onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang om te voorzien in de additionele behoefte van ca. 30 tot 60 ha aan gemengde bedrijventerreinen. En in hoeverre deze voldoen aan de behoefte vanuit reguliere gemengde bedrijven. De ontwikkeling op bedrijventerrein BTAZ omvat ca. 45 ha.

Huidig aanbod en leegstand aan bestaande bedrijfsruimten

Indien er sprake is van een omvangrijke leegstand op bedrijventerreinen biedt dit mogelijkheden voor nieuwe invulling en/of herstructurering en het opnieuw op de markt brengen van de kavels. Het aanbod aan bedrijfsruimten in de AM regio is vanuit deze overweging geïnventariseerd (Funda in business, augustus 2019):

- Het merendeel van het aanbod betreft kleinschalige panden die bovendien verspreid van elkaar gesitueerd zijn. Hiermee is het niet mogelijk een aaneengesloten groot areaal te herstructureren.
- Meerdere aangeboden panden hebben een agrarische bestemmingen en/of zijn alleen geschikt voor agrarisch gelieerde bedrijven.
- Rondom Schiphol worden diverse grootschalige logistieke panden te huur aangeboden voor logistieke bedrijvigheid. Dit zijn nieuwbouwontwikkelingen die pas net op de markt zijn gekomen en hiermee geen leegstand betreffen.

Mogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinen

Er zijn geen omvangrijke braakliggende kavels beschikbaar in de AM regio. Het aanbod in deze categorie betreft:

- Een perceel bouwgrond van 2.054 m² op bedrijventerrein Uithoorn.
- Vier bouwkavels bestemd voor het realiseren van bedrijfsruimte met een bedrijfswoning van in totaal ca. 3.350 m² aan de Boeingavenue op Schiphol-Rijk.

Daarnaast zijn er twee verouderde glastuinbouwgebieden in Rijsenhout en Uithoorn die worden herontwikkeld naar een bedrijventerrein¹⁰.

Uithoorn

Het gebied tussen Poelweg en Noorddammerweg (TPN) in Uithoorn doet feitelijk grotendeels al dienst als bedrijventerrein. Door vertrekkende glastuinbouw komt

¹⁰ Bureau Buiten, Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden 2018

er op korte termijn 8,5 ha beschikbaar voor herontwikkeling naar bedrijventerrein. Echter worden er in Uithoorn twee andere bedrijfslocaties getransformeerd (Provinciale Weg N196 en aan de Vuurlijn) waar bestaande bedrijvigheid op zoek is naar een andere locatie. TPN kan een deel van deze behoefte opvangen. Hiermee komt er slechts ca. 4 ha beschikbaar voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Hier kan in principe een deel van de behoefte aan gemengde terreinen worden ingepast.

TABEL 8 OMVANG GEBIED TUSSEN POELWEG EN NOORDDAMMERWEG EN RUIMTE VOOR NIEUWE BEDRIJVEN

	IN HA
<i>Totale omvang TPN</i>	65
- Waarvan veilinggerelateerd	47
- Waarvan voorlopig blijvend glastuinbouw	9,5
- Waarvan vertrekkend glastuinbouw	8,5
Vrijkomend gebied voor ontwikkeling op korte termijn	8,5
Transformatie lokale bedrijventerreinen elders	4,4
Ruimte voor vestiging nieuwe bedrijven	4,1

Bron: Hard zacht procedure locatie: Tussen Poelweg en Noordammerweg (TPN), gemeente Uithoorn, 2018

Rijsenhout

Het gebied tussen Aalsmeerderweg en Aarbergerweg in Rijsenhout. Het gaat om een nieuwe werklocatie met enkele reeds gevestigde bedrijven die nog niet binnen het bestemmingsplan passen en schuifruimte om de bedrijven die nu nog in het centrum van Rijsenhout gevestigd zijn te verplaatsen. Op korte termijn komt ca. 3,8 ha beschikbaar op de markt als herontwikkelingslocatie¹¹. Dit is nodig is voor de schuifruimte. Hiermee is het aanbod niet meer in te vullen met andere bedrijvigheid om te voorzien in de behoefte aan gemengde bedrijventerreinen. Daarnaast is het niet geschikt voor bedrijven uit Amstelveen gezien de afstand.

De locaties zijn onvoldoende om in de behoefte aan gemengde bedrijventerreinen van ca. 33 tot 63 ha te voorzien. Bovendien zijn er geen mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied in Amstelveen om te voorzien in de lokale behoefte hier. In principe kan ca. 4 ha van de behoefte aan gemengde terreinen worden ingepast in het bestaand stedelijk gebied in Uithoorn. Hiermee resteert nog een additionele behoefte van 30 tot 60 ha. Daarnaast is de leegstand van bedrijfspvastgoed beperkt. Hiermee kan een herontwikkeling van het bestaand aanbod ook niet voorzien in het tekort.

Hiermee kan het huidige aanbod niet voorzien in de additionele behoefte aan bedrijventerreinen. Uit bovenstaande analyse blijkt dat ca. 30 tot 60 ha niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de ontwikkeling van BTAZ past binnen de richtlijnen van de Ladder.

¹¹ Hard zacht procedure locatie: cluster 1CD en Grote Poellaan 9A (cluster 6) te Rijsenhout (gemeente Haarlemmermeer)